

Novedades Fiscales 2026 en la Comunitat Valenciana y criterios actuales sobre la extinción del condominio: impacto notarial y tributario

Aula abierta

NOVEDADES FISCALES 2026

12 enero 2026
17:00 horas
sesión virtual
catedraderechonotarial.es



Novedades fiscales 2026 en la Comunitat Valenciana y criterios actuales sobre la extinción de condominio: impacto notarial y tributario

Ponente:
Sonia Díaz Español
Socia Fiscal. Cuatrecasas

Modera:
Delfín Martínez Pérez
Notario de Alicante

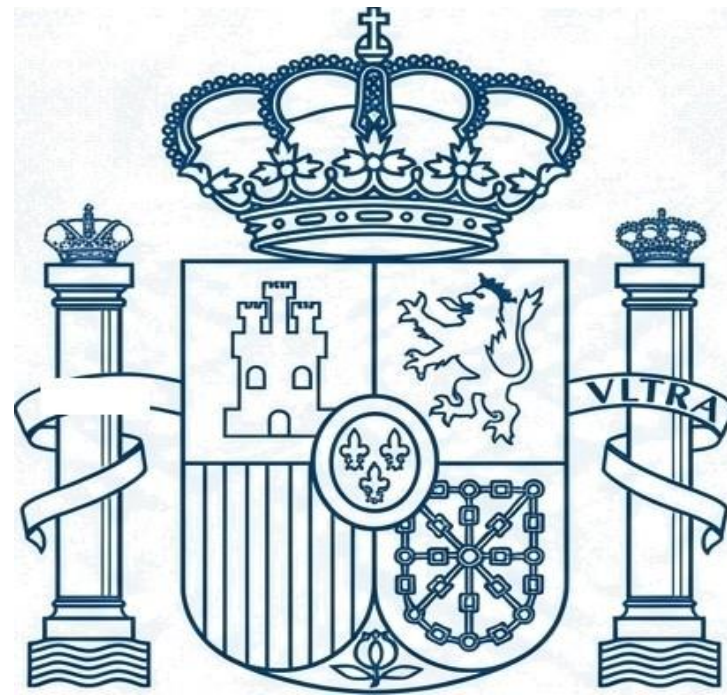
Organiza:
 Cátedra de Derecho Notarial de la Universidad de Alicante

Colaboran:
 Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

 COLEGIO NOTARIAL VALENCIA

CC-BY-NC-SA

Real Decreto-ley 16/2025: De la respuesta a la crisis a la protección social estratégica.



Real Decreto-ley 16/2025: Los Seis Pilares de la Acción Gubernamental

La norma se estructura en seis capítulos que abordan de manera integral las principales áreas de vulnerabilidad social y económica, garantizando la estabilidad y la cohesión.

Capítulo I: Vivienda
Garantizar la seguridad
habitacional.

Capítulo II: Energía
Proteger a los consumidores
vulnerables.

Capítulo III: Pensiones
Mantener el poder adquisitivo.

Capítulo IV: Empleo
Asegurar la protección del puesto
de trabajo.

Capítulo V: Medidas Tributarias
Incentivar la economía y apoyar a
pymes y autónomos.

**Capítulo VI: Financiación
Territorial**
Asegurar la suficiencia de recursos
para los servicios públicos.

Capítulo V: Estímulos Fiscales para la Transición Verde y Apoyo a Autónomos

Se prorrogan incentivos fiscales clave para mantener un marco tributario estable para los pequeños autónomos, estimular la inversión en sostenibilidad y apoyar a colectivos vulnerables afectados por catástrofes recientes.

Principales Medidas Fiscales prorrogadas para 2026

Apoyo a autónomos

Se mantienen los límites cuantitativos que permiten la aplicación del método de estimación objetiva (módulos)

en el IRPF y los regímenes simplificados de IVA,

Impulso a la Movilidad y Eficiencia Energética

Deducción en IRPF por adquisición de vehículos eléctricos "enchufables" y de pila de combustible.


Libertad de amortización en Impuesto sobre

Sociedades para inversiones en vehículos eléctricos e infraestructuras de recarga.

Ampliación de la deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.

Respuesta a Emergencias

Exención en IRPF de las Ayudas concedidas a afectados por los incendios forestales de 2025 y por la DANA de 2024.



Novedades Fiscales 2025 y 2026 en la Comunitat Valenciana



GENERALITAT
VALENCIANA

Adaptación y Futuro: Claves de la Ley de Medidas 2025

Un análisis de las modificaciones fiscales, administrativas y organizativas de la Generalitat Valenciana.

- Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- Una guía para entender los cambios legislativos que acompañan a los Presupuestos de 2025.

Una Ley Estructurada en Cuatro Pilares Estratégicos

La Ley de Medidas 2025 no es una simple colección de artículos, sino la ejecución de una visión de gobierno articulada en cuatro áreas clave de actuación. Su objetivo es facilitar la ejecución de los Presupuestos y la política económica del Consell mediante la adaptación del marco normativo.



Pilar I: Modernización Fiscal y Financiera

Objetivo: Optimizar la recaudación, adecuar las tasas a los costes reales y modernizar tributos clave.



Pilar II: Impulso a las Políticas Sociales y la Igualdad

Objetivo: Fortalecer el estado del bienestar, avanzar en derechos y proteger a los colectivos más vulnerables.



Pilar III: Optimización de la Administración y los Servicios Públicos

Objetivo: Mejorar la eficiencia, agilidad y transparencia de la administración y los servicios que presta a la ciudadanía.



Pilar IV: Sostenibilidad y Desarrollo Territorial

Objetivo: Promover un crecimiento equilibrado, proteger el medio ambiente y combatir el despoblamiento.



Pilar I: Modernización Fiscal y Financiera

Adaptar el sistema tributario para mejorar la eficiencia, la equidad y la adecuación a la realidad económica y social.

Áreas de Actuación

- **Reforma Integral del Canon de Saneamiento:** Se sustituye un reglamento de 1994 por una regulación legal completa, dotando de mayor seguridad jurídica y modernizando su gestión.
- **Actualización de Tasas:** Revisión de tasas en sanidad, agricultura y laboratorios para ajustarlas a los costes reales de los servicios prestados.
- **Modificación de Tarifas Portuarias:** Adaptación a la normativa estatal ya la realidad del mercado náutico para garantizar la competitividad.
- **Ajustes en Tributos Cedidos(IRPF):** Mejoras técnicas y ampliación de deducciones con enfoque social, como las destinadas al acogimiento familiar.

La **entrada en vigor**, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Tercera de la propia Ley de Medidas, se producirá al día siguiente al de su publicación en el *DOGV*, por tanto, la **entrada en vigor** se produce el **1 de junio de 2025**. No obstante, la **entrada en vigor de alguna de las medidas fiscales no es inmediata**, sino que se produce de forma escalonada en el tiempo.



La Gran Reforma del Canon de Saneamiento: Seguridad Jurídica y Gestión Moderna

Contexto: Se aborda una "profunda revisión" de la Ley 2/1992 para dotar al canon de una regulación legal completa, derogando el obsoleto Decreto 266/1994 y alineando su gestión con los principios tributarios actuales.

Novedades Clave de la Nueva Regulación



Terminología y Hecho Imponible: Se incorpora un glosario técnico. Se sustituye "usos industriales" por el concepto más amplio de "usos no domésticos".



Nuevas Exenciones: Se introduce una exención para sistemas de climatización por geotermia en circuito abierto, incentivando la eficiencia energética.



Sustituto del Contribuyente: Se especifican las obligaciones de las entidades suministradoras y se introduce un mecanismo para que puedan descontar cuotas impagadas tras dos años.



Simplificación Administrativa: Se unifican y acortan plazos de declaración y se reduce el número de declaraciones informativas.



Nuevos Registros: Se crean el Registro de entidades suministradoras, el de contribuyentes por usos no domésticos y el de suministros propios para un mejor control y gestión.

1. Impuesto sobre el Patrimonio (IP)

A partir del **31 de diciembre de 2025**, el **mínimo exento** para los contribuyentes residentes en la Comunidad Valenciana se duplica, pasando de 500.000 euros a **1.000.000 de euros**.

Esta medida:

- Será aplicable en las declaraciones correspondientes al **ejercicio 2025** (que se presentan en 2026).
- También beneficia a los **contribuyentes no residentes** que tributen por obligación real si el mayor valor de sus bienes en España se encuentra en la Comunidad Valenciana.



Según las últimas estadísticas publicadas por la AEAT, en el **ejercicio 2022 se presentaron un total de 28.009 declaraciones del IP en la Comunidad Valenciana y se obtuvo una recaudación de aproximadamente 186,5MM€**. El incremento del mínimo exento debería suponer una minoración de la recaudación por este impuesto.

Recordemos que en la mayoría de las Comunidades Autónomas (**CCAA**) el mínimo exento se sitúa en 700.000€. No obstante, en la Comunidad Autónoma de Baleares el mínimo exento es de 3MM€ y en la Región de Murcia de 3,7MM€. En el caso de Cataluña el mínimo exento es de 500.000€.

2. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)

Se introducen nuevas bonificaciones para los **parientes colaterales de segundo o tercer grado** (hermanos, tíos y sobrinos), tanto en adquisiciones *mortis causa* como *inter vivos*:

- **Desde el 1 de junio de 2026:** Bonificación del **25%** de la cuota tributaria.
- **Desde el 1 de junio de 2027:** La bonificación aumentará al **50%**.
- Para descendientes, cónyuges y ascendientes, se mantiene la bonificación del **99%**.



BONIFICACIONES EN LA CUOTA POR ADQUISICIONES MORTIS CAUSA			
Beneficiarios	Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026 Hasta 31/5/2027	Desde 1/6/2027
Descendientes, cónyuge y ascendiente del causante	99%	99%	99%
Hermanos, tíos y sobrinos	0%	25%	50%

BONIFICACIONES EN LA CUOTA POR ADQUISICIONES INTER VIVOS			
Beneficiarios	Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026 Hasta 31/5/2027	Desde 1/6/2027
Cónyuge, padres, hijos, nietos y abuelos del donante	99%	99%	99%
Hermanos, tíos y sobrinos	0%	25%	50%

3. ITP y AJD

Se produce una reducción en los tipos de gravamen generales para hechos imponibles devengados a partir del **1 de junio de 2026**:

- **Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO):** El tipo general para la adquisición de inmuebles baja del **10% al 9%**. No obstante, si el valor de los inmuebles supera el millón de euros, el tipo se mantiene en el 11%.
- **Actos Jurídicos Documentados (AJD):** El tipo de gravamen general se reduce del **1,5% al 1,4%**.
- **Incentivos a la inversión:** Desde el 1 de junio de 2025, se aplica una **bonificación del 50% en AJD** para escrituras relacionadas con proyectos de interés autonómico (PIAs).



TIPOS IMPOSITIVOS TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS		
Adquisiciones de inmuebles y constitución o cesión de derechos reales	Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026
Carácter general	10%	9%
Valor superior a 1 MM de euros	11%	11%

TIPOS IMPOSITIVOS ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS		
Supuestos previstos en el artículo 14 de la Ley 13/1997	Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026
Escrituras públicas adquisición vivienda habitual o derechos reales de garantía a favor de sociedad de garantía recíproca	0,1%	0,1%
Escrituras públicas transmisión de inmuebles con renuncia exención IVA	2%	2%
Escrituras públicas préstamos o créditos hipotecarios	2%	2%
Resto de supuestos	1,5%	1,4%

4. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Se han modificado y mejorado diversas **deducciones autonómicas**:

- **Donaciones:** Para fines ecológicos, patrimonio cultural o fomento del valenciano, la deducción será del **20% para los primeros 250 euros** (antes el límite era de 150 euros) y del **25% para el resto** del importe.
 - **Familia:** Se mejora la redacción y cuantía de las deducciones por **nacimiento, adopción o acogimiento familiar**.
-



Novedades Fiscales 2025: Comunidad Valenciana

La Ley 5/2025 introduce importantes modificaciones fiscales en la Comunidad Valenciana que afectan al Impuesto sobre el Patrimonio, Sucesiones y Donaciones, y Transmisiones Patrimoniales. La mayoría de los cambios entrarán en vigor de forma escalonada a partir del 1 de junio de 2026.



1.000.000 €

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Aumenta el mínimo exento a 1.000.000 €

Anteriormente, el mínimo exento se situaba en 500.000 €.



Entrada en vigor:
Aplicará en la declaración del ejercicio fiscal de 2025, que se presenta en 2026.

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD)



Se reduce la bonificación para hermanos, tíos y sobrinos

La bonificación del 99% se mantiene para cónyuges, descendientes y ascendientes.

Evolución de las Bonificaciones (Hermanos, Tíos y Sobrinos)

Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026	Desde 1/6/2027
Herencia (Mortis Causa) 0%	Herencia (Mortis Causa) 25%	Herencia (Mortis Causa) 50%
Donación (Inter Vivos) 0%	Donación (Inter Vivos) 25%	Donación (Inter Vivos) 50%

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (AJD)



Rebaja general del tipo de gravamen en ITP y AJD

Los cambios entrarán en vigor para hechos imponible a partir del 1 de junio de 2026.

Tipos Impositivos: Antes vs. Después

Concepto	Hasta 31/5/2026	Desde 1/6/2026
ITP - Transmisión de inmuebles (general)	10%	9%
ITP - Transmisión de inmuebles > 1M€	11%	11%
AJD - Tipo general	1,5%	1,4%



GENERALITAT
VALENCIANA

Adaptación y Futuro: Decreto ley 14/2025

Un análisis de las modificaciones fiscales, administrativas y organizativas de la Generalitat Valenciana.



Armonización normativa y deducción en patrimonio

Armonización normativa IRPF

El Decreto-ley 14/2025 ajusta conceptos del IRPF para evitar contradicciones con la Ley 5/2025, mejorar la coherencia legal y ser más inclusivo en temas de personas con discapacidad.

Deducción en patrimonio sostenible

El artículo 9 bis introduce deducciones para inversiones sostenibles y conservación del patrimonio cultural y natural, reforzando la protección patrimonial.

Simplificación administrativa

Modificaciones en subvenciones, herencias intestadas y sanciones en sanidad buscan simplificar trámites y mejorar la eficiencia administrativa.

Impuesto sobre el Patrimonio

Cambios en Impuesto sobre Patrimonio

Artículo 9bis. Deducciones.

Será de aplicación una deducción del 100% de la parte de la cuota íntegra del impuesto que, de forma proporcional, corresponda al valor de las acciones o participaciones en Empresas Emergentes de la Comunitat Valenciana, así como al valor de los préstamos concedidos a favor de estas. Las acciones deberán permanecer en el patrimonio de las personas contribuyentes durante un período mínimo de tres años. En el caso de operaciones de financiación el plazo de vencimiento del préstamo deberá ser igual o superior a tres años, y no podrá amortizarse más del 40% anual del importe del principal.



Entrada en vigor y alcance



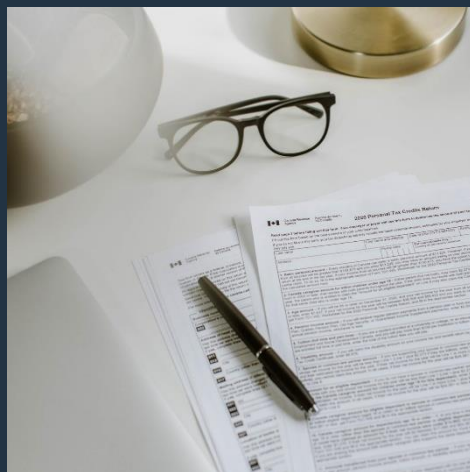
Fecha de Entrada en Vigor

El Decreto-ley 14/2025 entra en vigor simultáneamente el 30 de diciembre de 2025, garantizando una implementación rápida y homogénea.



Comparación con Ley 5/2025

A diferencia de la Ley 5/2025, que aplica beneficios escalonados, el Decreto-ley concentra su impacto en una única fecha.



Alcance y Modificaciones

Las modificaciones afectan la estructura normativa sin cambiar tipos impositivos, añadiendo incentivos estratégicos y ajustes administrativos.

NUEVAS PROPUESTAS DE MEDIDAS FISCALES. Ampliar un 50% las deducciones autonómicas del IRPF para rentas medias, incluyendo gastos en gafas, fisioterapia y deporte, beneficiando a dos millones de valencianos, y anunció nuevas deducciones para música, cubriendo instrumentos, conservatorios y cuotas de sociedades musicales, buscando extender el alcance fiscal y fomentar actividades culturales y de salud.

- **Detalles de las Medidas Propuestas:**

Deducciones Ampliadas (Salud y Deporte):

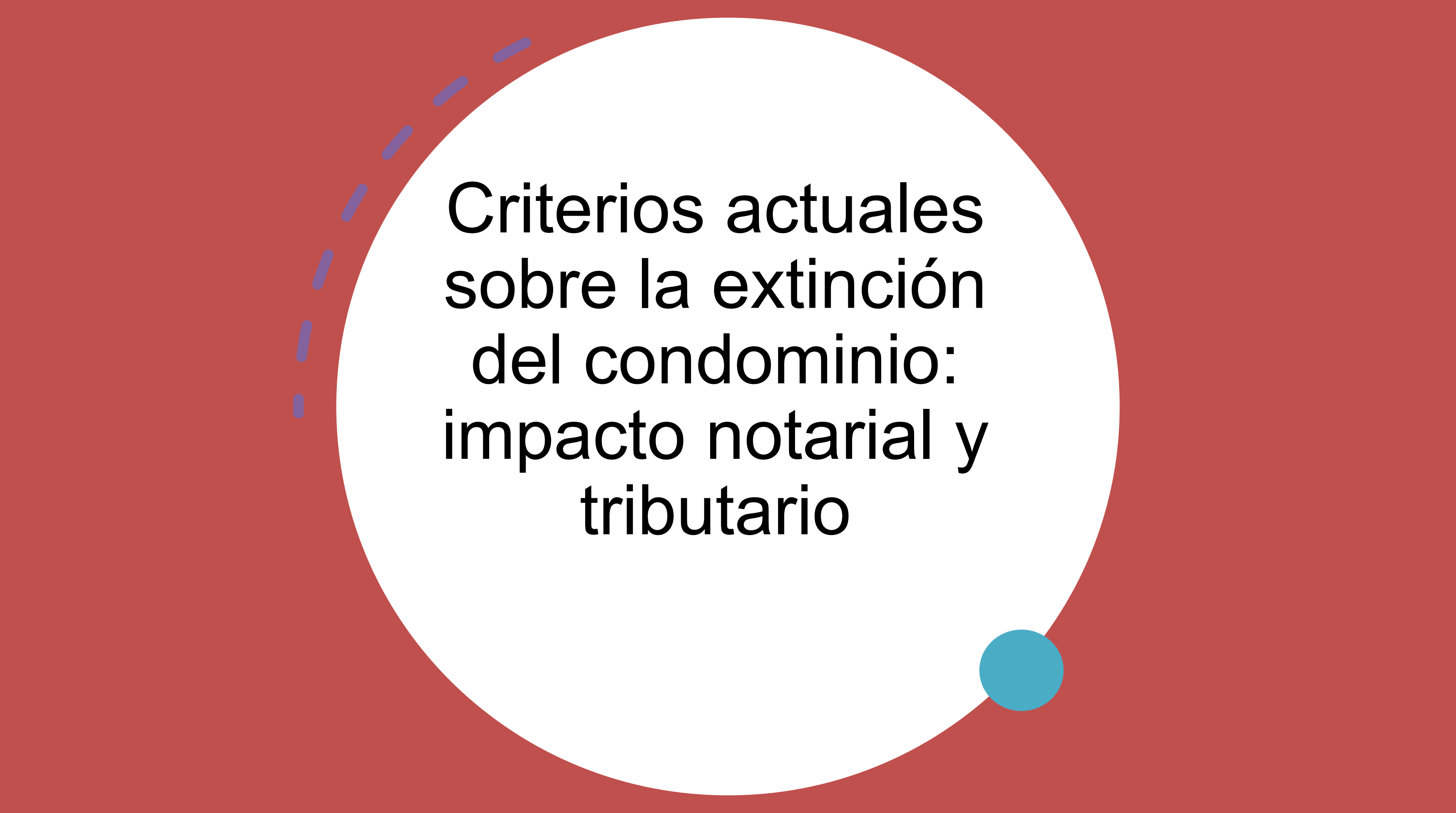
Aumento del 50% en los límites de las deducciones autonómicas existentes para IRPF.
Extensión a rentas medias, no solo bajas, cubriendo gastos de gafas, fisioterapia y práctica deportiva.

Se espera que beneficie a aproximadamente dos millones de valencianos adicionales.

Nuevas Deducciones (Música):

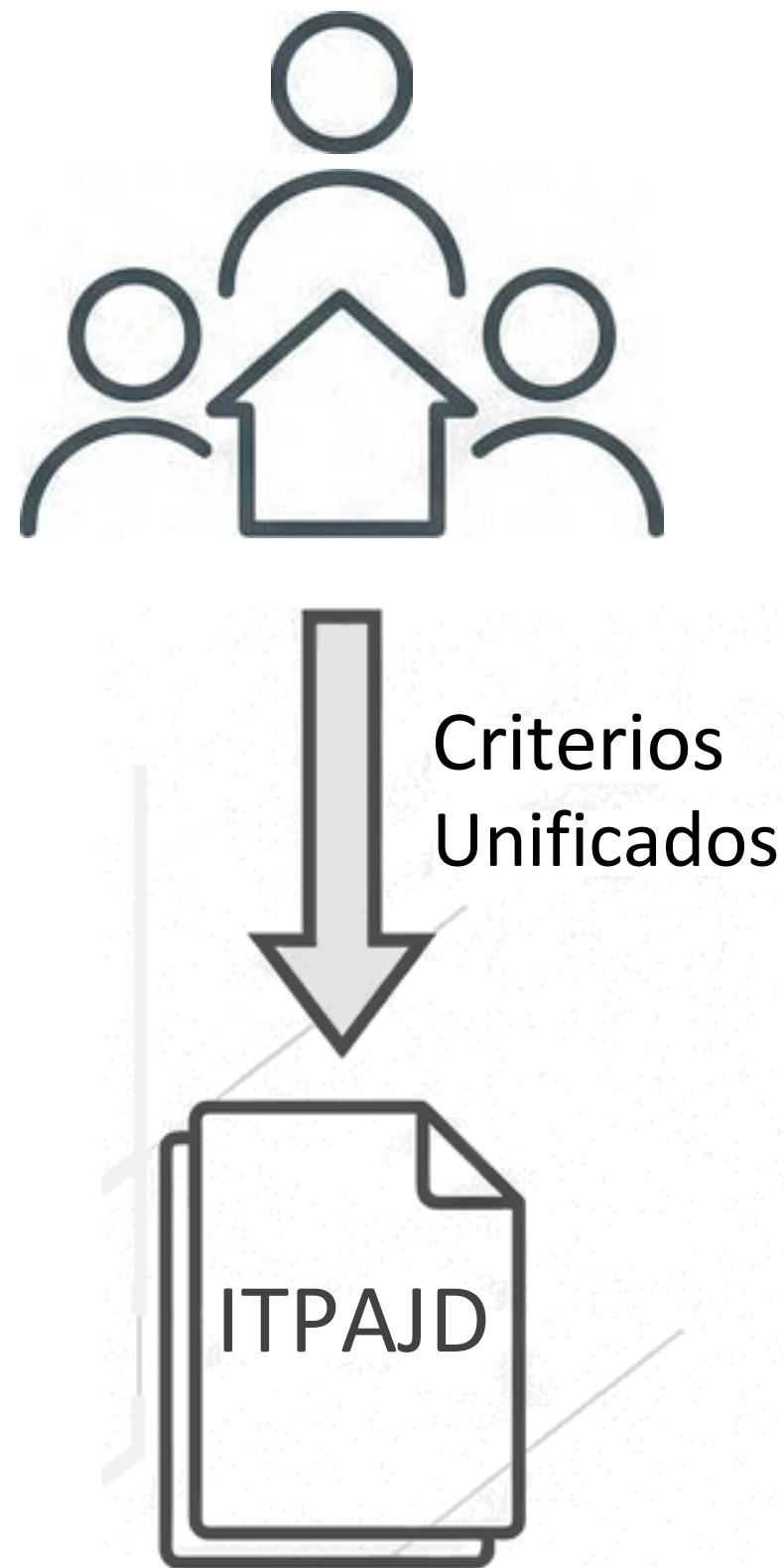
Deducciones específicas en el IRPF autonómico para fomentar la práctica musical.
Aplicables a: compra de instrumentos, tasas de conservatorios, cursos de formación y cuotas de sociedades musicales.
Apoyaría a las más de 550 sociedades musicales de la Comunitat Valenciana.





Criterios actuales sobre la extinción del condominio: impacto notarial y tributario

El Objeto de jornada



Establecer los criterios de aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) para dos hechos imponibles clave:

- 1. Extinción de condominio no empresarial:** Tanto total como parcial.
- 2. Exceso de adjudicación declarado:** Derivado de dicha extinción.

Nota Clave: El carácter 'no empresarial' se determina conforme a las normas del IRPF, independientemente de si la comunidad realiza actividades sujetas a IVA. (Ref: Consulta DGT2967-19).

Conceptos Fundamentales: ¿De qué Hablamos Cuando Hablamos de Comunidad?

Definición Legal

- **Comunidad:** “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.” (Art. 392 Código Civil).
- **Alcance:** Puede recaer sobre un único bien, una pluralidad de bienes, o incluso sobre una participación en otra comunidad.
- **Naturaleza:** No tiene personalidad jurídica propia, distinta de la de los comuneros.

Tipos Esenciales de Comunidad

Comunidad Romana (Ordinaria)

Concepto: Cada comunero tiene una o parte alícuota ideal del bien. Puede disponer libremente de su cuota.



Comunidad Germánica (en mano común):

Concepto: No existen cuotas. El bien pertenece a la colectividad en su conjunto. El ejemplo clave es la sociedad de gananciales.

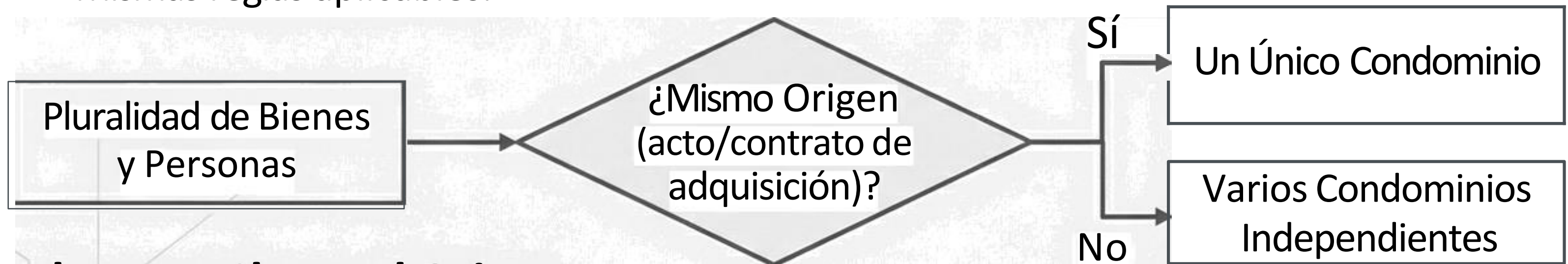


El Criterio Decisivo: ¿Un Único Condominio o varios?

Pregunta Central: Cuando varias personas poseen múltiples bienes en común, ¿cómo determinamos el objeto de la comunidad?

Factores a Considerar:

- Identidad de los partícipes.
- Mismo porcentaje de participación en todos los bienes.
- Mismas reglas aplicables.



El Factor Clave: El Origen

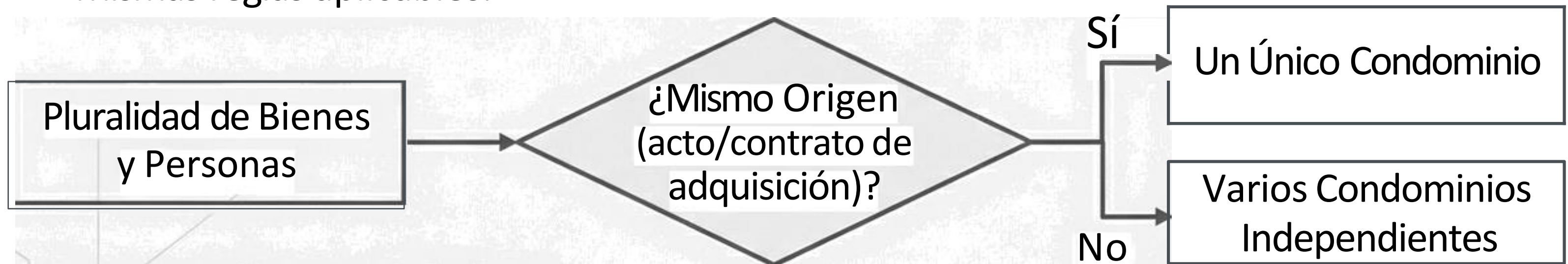
- **Regla de Oro:** Lo más relevante para determinar la existencia de un condominio o de varios sobre una pluralidad de bienes es el origen único o plural de la participación en común.
- **Definición de Origen:** El acto o contrato que determina la adquisición en pro indiviso.
 - Cada adquisición *mortis causa* de un causante específico es un origen.
 - Cada adquisición *inter vivos* (onerosa o lucrativa) es un origen.

El Criterio Decisivo: ¿Un Único Condominio o varios?

Pregunta Central: Cuando varias personas poseen múltiples bienes en común, ¿cómo determinamos el objeto de la comunidad?

Factores a Considerar:

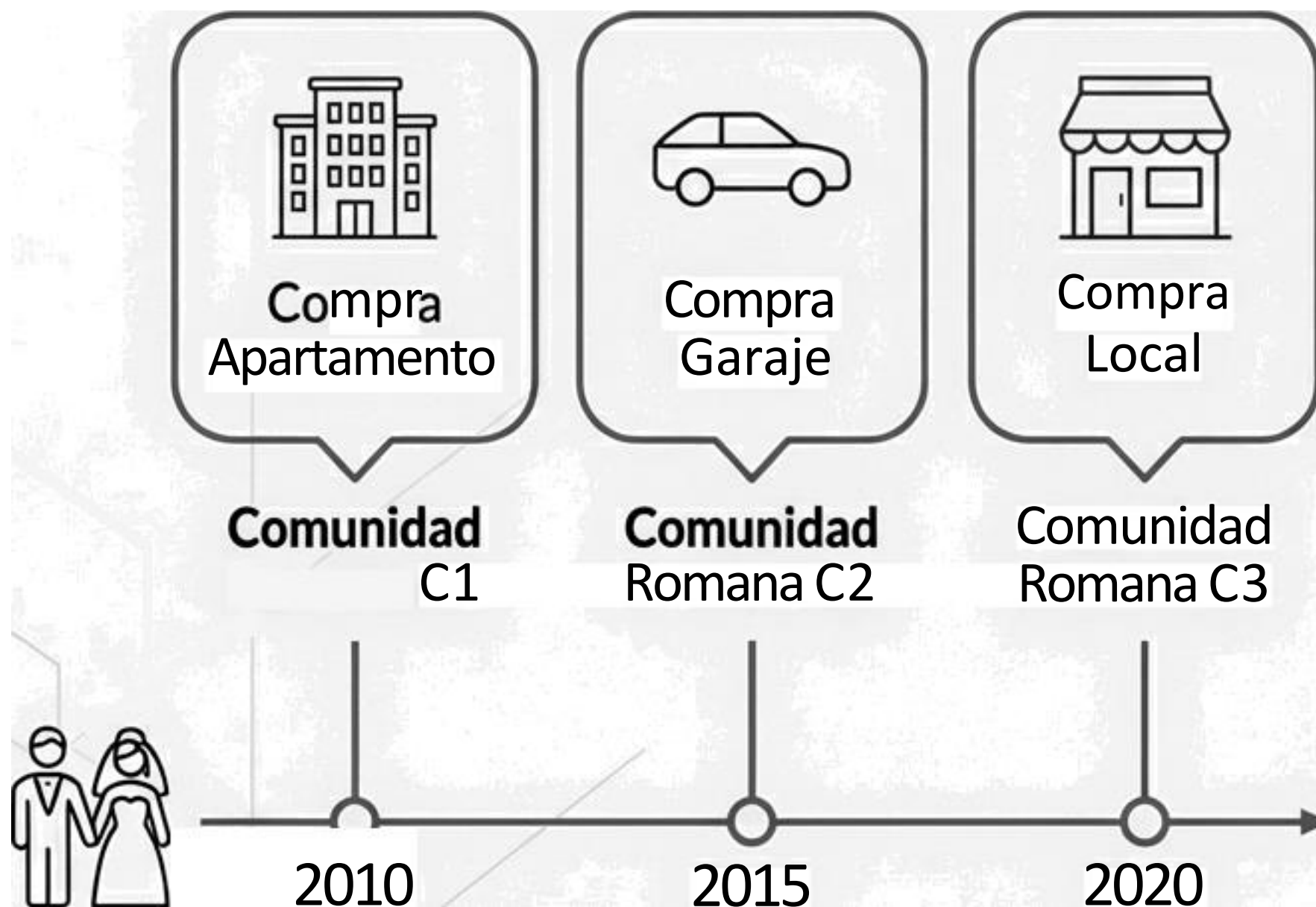
- Identidad de los partícipes.
- Mismo porcentaje de participación en todos los bienes.
- Mismas reglas aplicables.



Con independencia del origen o título de adquisición, si se cumplen los 3 factores, **ÚNICA COMUNIDAD.**

Sentencias del TS 26/04/2024 y 30/04/2024.

Aplicación Práctica: El Patrimonio Común en Separación de Bienes



Escenario: Cónyuges en régimen de separación de bienes que adquieren varios inmuebles a lo largo del tiempo.

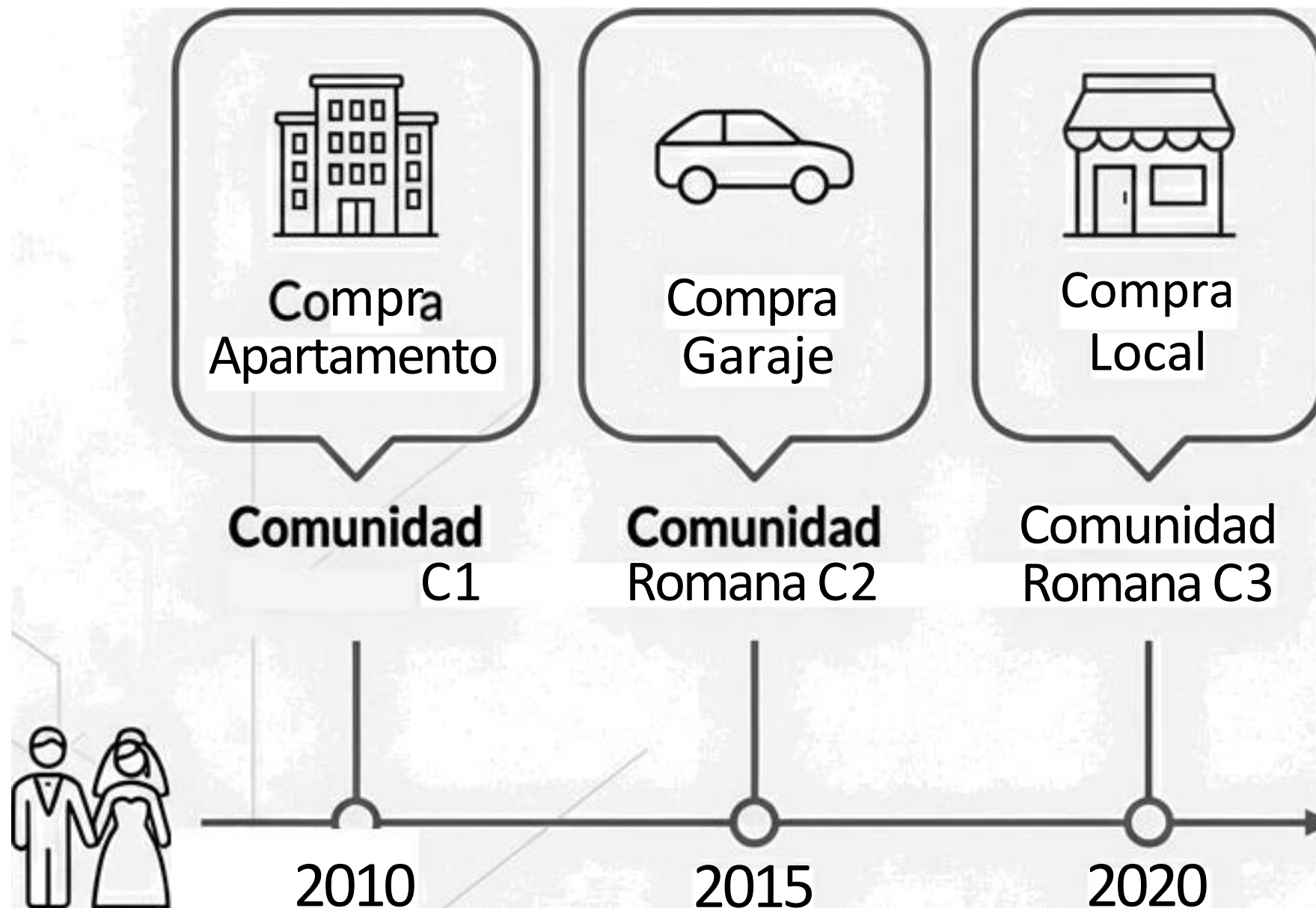
Pregunta: ¿Constituyen un único patrimonio común a efectos de su disolución?

Respuesta (basada en STS 235/2010): NO.

- » El régimen de separación de bienes es la “negación de toda asociación pecuniaria entre los esposos”.
- La comunidad de bienes entre ellos es “ajena al régimen matrimonial”.

Conclusión Clave: No se trata como una única comunidad. Se deben considerar **tantas comunidades romanas ordinarias como actos de adquisición existan**. Cada compra conjunta de un bien o grupo de bienes crea un condominio independiente.

Aplicación Práctica: El Patrimonio Común en Separación de Bienes



Escenario: Cónyuges en régimen de separación de bienes que adquieren varios inmuebles a lo largo del tiempo.

Pregunta: ¿Constituyen un único patrimonio común a efectos de su disolución?

Respuesta (basada en STS 235/2010): NO.

» PERO, puede considerarse una única comunidad los inmuebles adquiridos con la misma cuota de participación.

Las Rutas de la Disolución: Extinción Total vs. Extinción Parcial

Las Sentencias del TS de 26/04/2024 y 30/04/2024, establecen que :

“hay disolución de comunidad y no otra cosa, sea total o parcial, cuando se ejercita y consume la facultad de división, por todos los comuneros o alguno/s de ellos, siempre que las adjudicaciones sean proporcionales a las cuotas ideales del/los saliente/s o contengan excesos de adjudicación declarados no sujetos, conforme al art. 7.2.b del TR ITPAJD.



Las Rutas de la Disolución: Extinción Total vs. Extinción Parcial

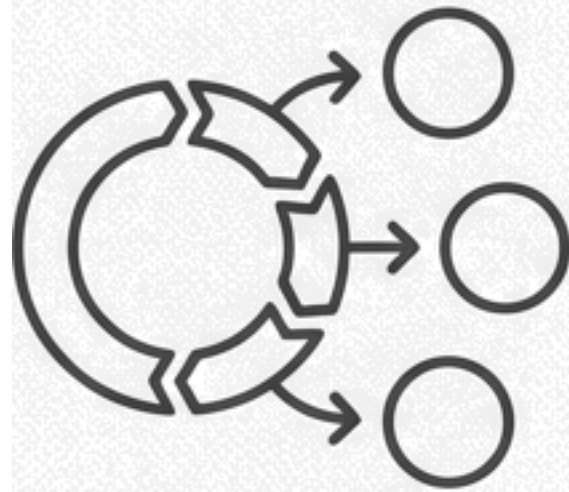
Elemento esencial de toda disolución de comunidad es la intervención de todos los comuneros.

Las operaciones entre alguno o algunos comuneros, no importa la denominación que se utilice, son transmisiones de cuotas.

- Quedan sujetas a TPO o al ISD, según que se trate de transmisiones de cuotas onerosas o gratuitas.
- Devengan la plusvalía municipal
- Sí suponen alteración patrimonial en el IRPF del comunero que transmite.

Las Rutas de la Disolución: Extinción Total vs. Extinción Parcial

Para que se entienda extinguida una comunidad, es necesario que sobre el bien o derecho ya no confluya la titularidad de varias personas. A efectos fiscales, es crucial distinguir entre dos grandes vías:

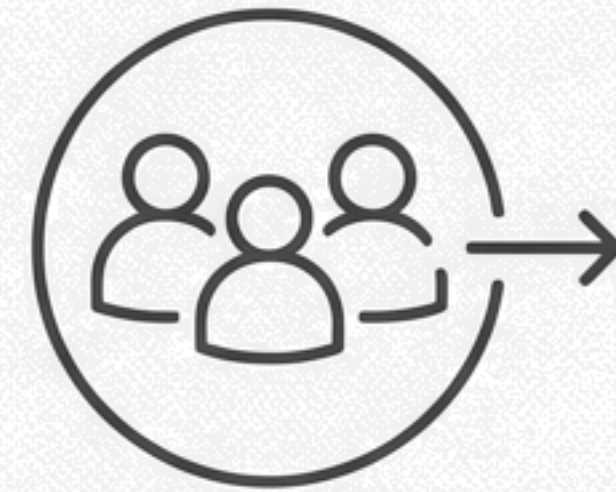


Extinción Total

Definición: La comunidad desaparece por completo.

Resultado: El bien o los bienes se adjudican a una sola persona, o se reparten los bienes entre todos los comuneros, dejando de existir el proindiviso.

Carácter General: Declarativo, no traslativo (con matices).



Extinción Parcial

Definición: La comunidad se modifica, pero no desaparece.

Resultado:

Subjetiva: Sale un comunero, pero la comunidad persiste entre los demás.

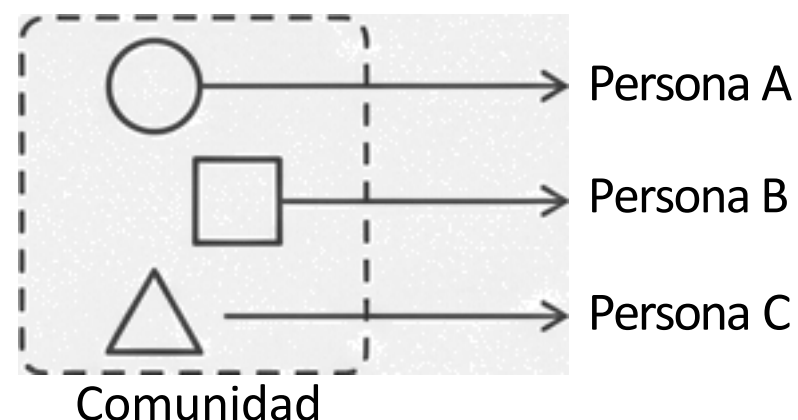
Objetiva: Sale un bien, pero la comunidad persiste sobre el resto de bienes.

Carácter General: Considerado una transmisión de participaciones.



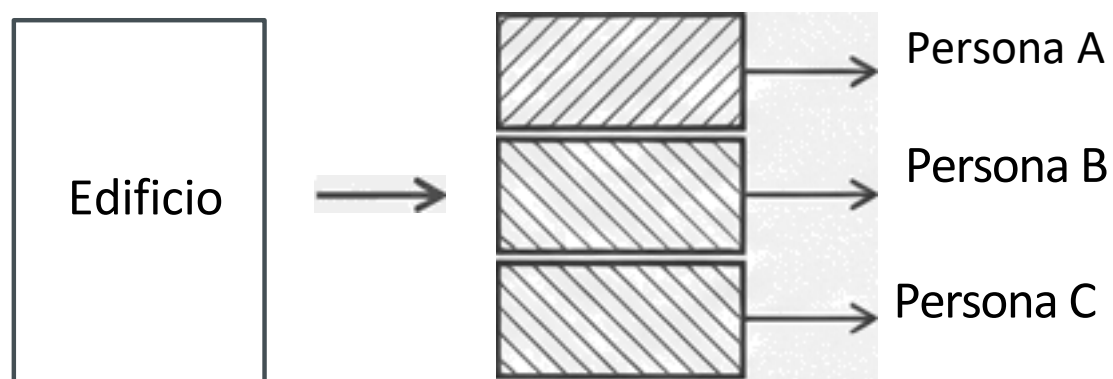
Escenarios de Extinción Total en una Comunidad Romana

a) Reparto de un Conjunto de Bienes



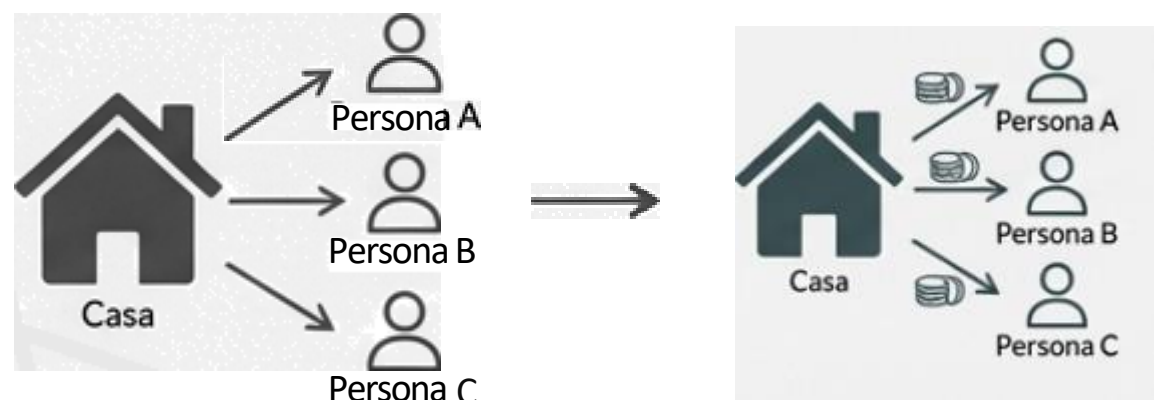
Acción: Una comunidad sobre varios bienes se extingue adjudicando bienes concretos a cada comunero de forma proporcional a su cuota.
Efecto: Mera especificación de derechos. No hay transmisión.
Tributación Principal: Sujeto a AJD.

b) División de un Bien Matriz



Acción: Se segrega o se realiza una división horizontal de un bien (e.g., un edificio) y se adjudican las unidades resultantes a los comuneros.
Efecto: La comunidad matriz se extingue y se crean propiedades individuales (o nuevas comunidades más pequeñas).
Tributación Principal: Un único hecho imponible sujeto a AJD (que engloba la división y la extinción).

c) Adjudicación a un Único Comunero



Acción: La totalidad de un bien se asigna a uno solo de los comuneros, quien compensa a los demás (típicamente en metálico).
Efecto: Se genera un **exceso de adjudicación**.
Tributación Principal: Dependerá de la naturaleza del exceso (se analizará en la sección de tributación).

Regímenes Especiales: Comunidades Gananciales y Hereditarias

Sociedad de Gananciales (Comunidad Germánica)

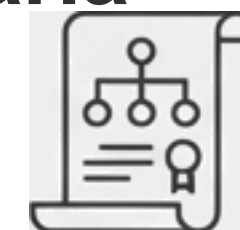


Regla General: La liquidación de gananciales está exenta de ITPAJD (An. 45.I.B.3 TRLITPAJD).

¡**Atención!** Excepción Crítica: Esta exención **NO** se aplica a los excesos de adjudicación que se produzcan. Estos excesos sí tienen naturaleza de transmisión y tributan.

Nota: La exención tampoco aplica a la liquidación del régimen de separación de bienes (que sigue las reglas de la comunidad romana).

Comunidad Hereditaria



Regla General: La partición de la herencia que extingue la comunidad hereditaria no está sujeta a ITPAJD, ya que tributa por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

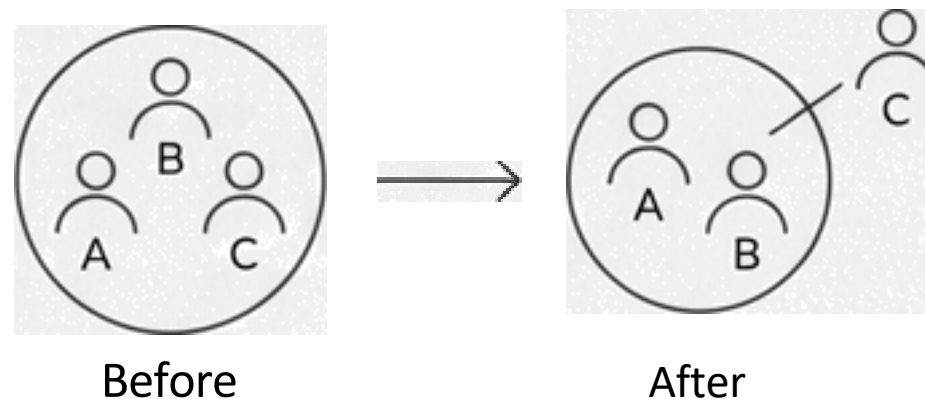
Punto de Fricción: Si como resultado de la partición se crean **nuevas comunidades** inter vivos entre los herederos sobre bienes concretos, la posterior disolución de estas nuevas comunidades sí estará sujeta a ITPAJD.

Indicio Clave: Se presume que se ha creado una comunidad inter vivos si los porcentajes asignados en la herencia difieren de los que resultarían de la aplicación estricta de las reglas de sucesión.



La "Extinción Parcial": Cuando la Comunidad No Desaparece Realmente

Extinción Parcial "Subjetiva" (Sale un comunero)



Situación

Tres comuneros (A, B, C) poseen un bien. C vende su parte a A y B. La comunidad ahora es solo de A y B.

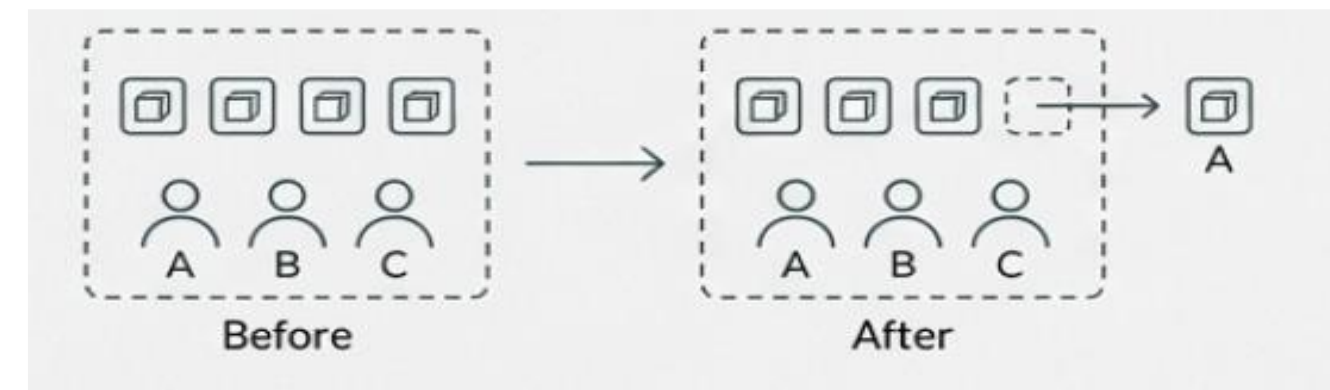
Tratamiento Fiscal

No es una verdadera extinción. Se considera **una transferencia de participaciones** ("permuta de cuotas").

Consecuencia

La operación está sujeta a la modalidad de **TPO** (Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

Extinción Parcial "Objetiva" (Sale un bien)



Situación

Una comunidad sobre 5 bienes. Se adjudica uno de los bienes a un solo comunero, y la comunidad continúa sobre los 4 bienes restantes entre todos los comuneros originales.

Tratamiento Fiscal (según Jurisprudencia - STS 4367/2020)

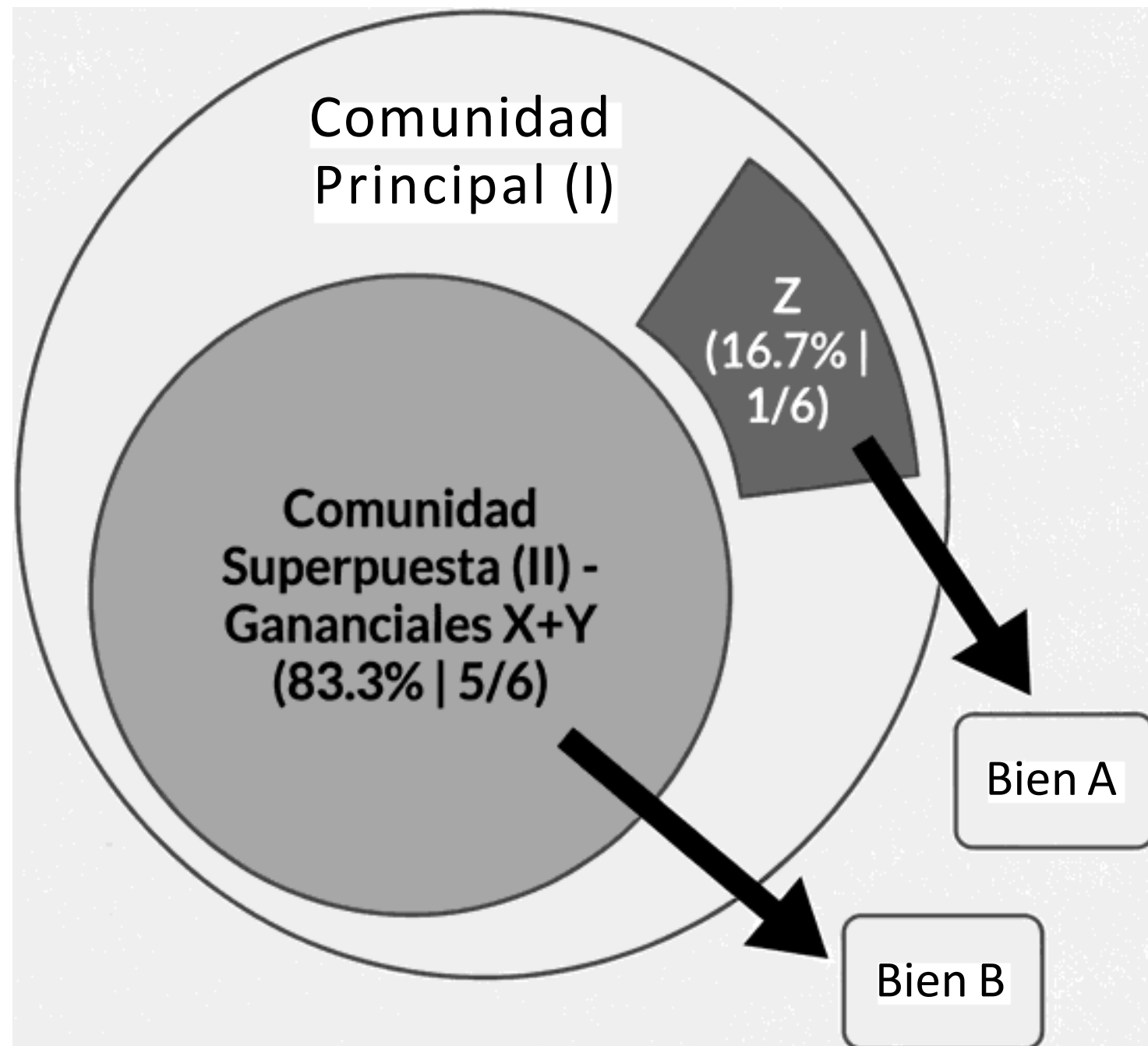
Si la adjudicación a uno se compensa en metálico, se considera una verdadera extinción respecto de ese bien. El exceso producido puede no estar sujeto a TPO, si cumple los requisitos de indivisibilidad.

Contraste

Si la compensación es con otros bienes o si se alteran las cuotas de participación sobre el resto del patrimonio, se tratará como una permuta sujeta a TPO.



Casos Complejos: Disolución con Comunidades Superpuestas



Definición: Ocurre cuando una participación de una comunidad es, a su vez, propiedad de otra comunidad más pequeña.

Ejemplo(basado en V1839-19):

- Comunidad Principal (I): Sobre 2 bienes(A y B).
 - Los cónyuges X e Y(en gananciales) poseen el 83.3%(5/6).
 - El comunero Z posee el 16.7% (1/6).
- Comunidad Superpuesta(II): La sociedad de gananciales (germánica) de X e Y sobre su 5/6.

Operación de Disolución:

- Se adjudica el bien A(valor 216k) a la sociedad de gananciales (X eY).
- Se adjudica el bien B (valor 43k) al comunero Z.

Análisis Fiscal:

1. **Se extingue totalmente la Comunidad Principal (I).** Se considera una especificación de cuotas.
2. **La Comunidad Superpuesta(II)** -la ganancial- NO se extingue. Simplemente cambia su composición interna.
3. **Resultado:** Ninguno de los adjudicatarios pagaría TPO por esta operación, ya que se considera una extinción total de la comunidad principal con reparto proporcional.

La Tributación del Exceso de Adjudicación: ¿Cuándo se Activa el Hecho Imponible?

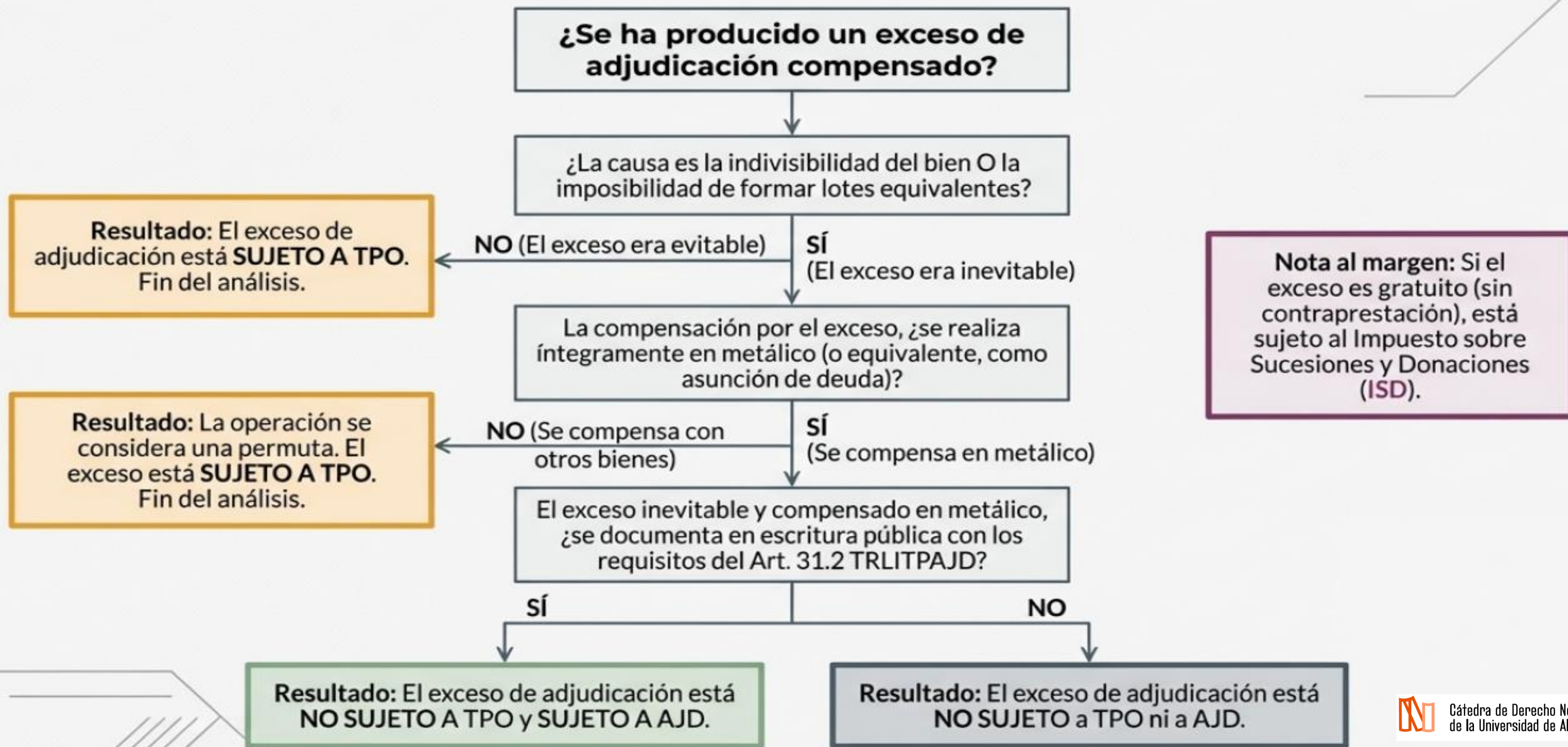
Definición: Se produce un exceso de adjudicación cuando un comunero recibe bienes por un **valor superior** al de su cuota de participación en la comunidad que se extingue.



Requisitos Fundamentales para que Exista un Exceso Gravable:

1. **Debe haber una extinción de un condominio.** El exceso se calcula individualmente para cada condominio que se disuelve.
2. **Debe haber un exceso efectivo y declarado.** El valor adjudicado a un comunero debe ser superior al valor de su participación. No se considera exceso la mera especificación de derechos.
3. **Debe haber una contraprestación por el exceso.** Si no hay contraprestación, no es una transmisión onerosa, sino una donación (sujeta a ISD).

El Árbol de Decisión del Exceso de Adjudicación



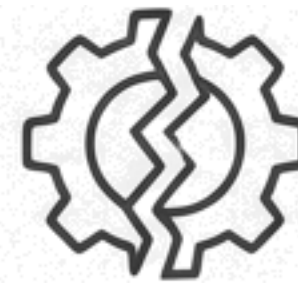
La Clave para la No Sujeción a TPO: El Concepto de 'Indivisibilidad'

Para que un exceso de adjudicación sea “inevitable” y no tribute por TPO, debe derivar de la indivisibilidad del bien o de la imposibilidad de formar lotes equivalentes. **La carga de la prueba recae en quien la invoca.**



Material

La división física es imposible.



Funcional

La división hace que el bien pierda su utilidad esencial.



Jurídica

La normativa (urbanística, sectorial) impide la división (e.g., parcela mínima).



Económica

La división provoca un desmerecimiento apreciable en el valor del conjunto.

Ejemplos y Criterios:

Considerados Generalmente Indivisibles:

- Viviendas
- Plazas de aparcamiento
- Trasteros

Análisis Caso por Caso:

- Locales comerciales o naves industriales (depende de dimensiones, mercado, etc.).
- Solares y terrenos (según normativa urbanística).

*Indivisibilidad **Funcional** de Conjuntos:* Una vivienda con su garaje y trastero puede considerarse un conjunto indivisible si existe cercanía y una vinculación funcional clara.



Las Otras Vías de Tributación: AJD e ISD

Sujeción a Actos Jurídicos Documentados (AJD)



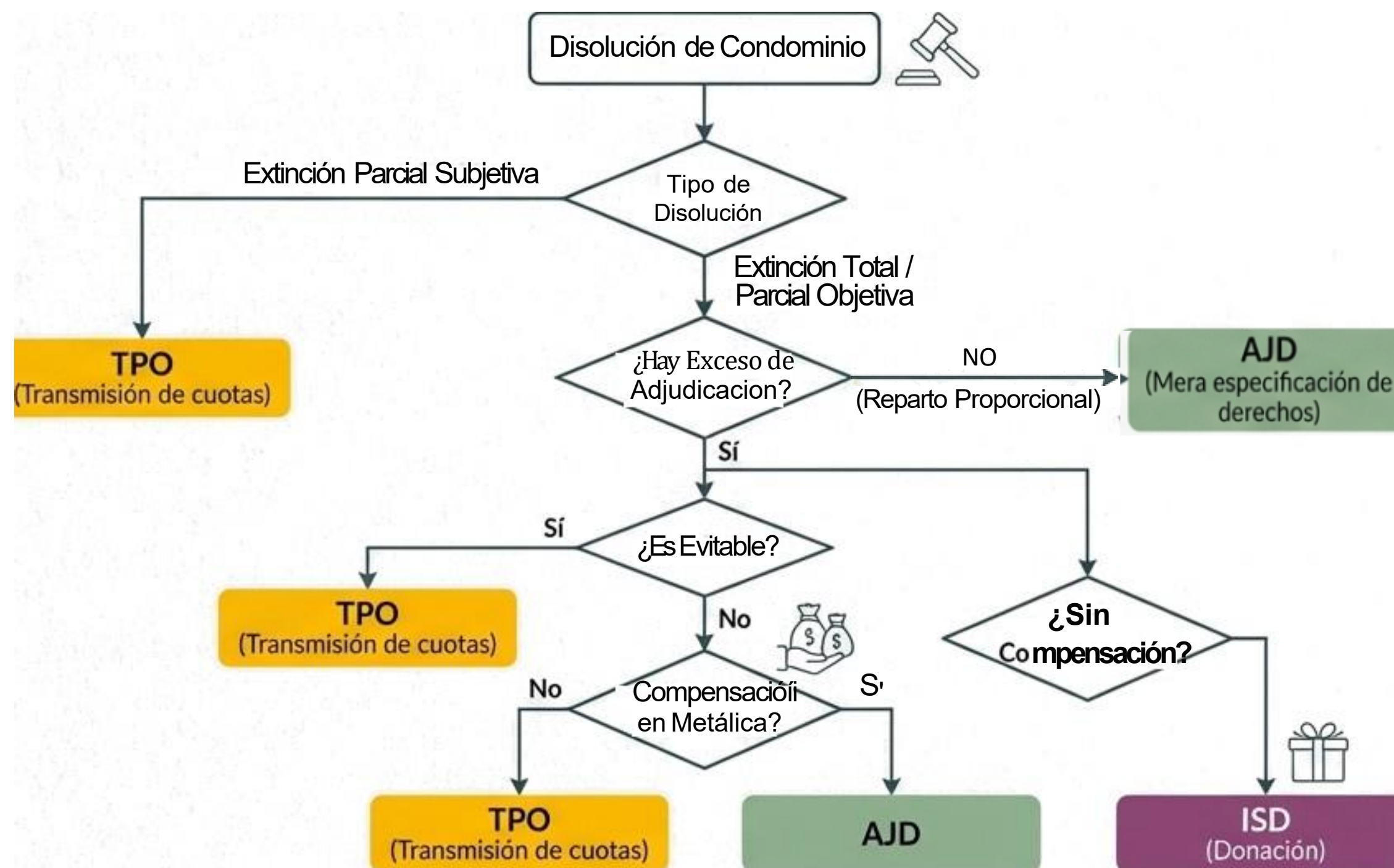
- **¿Cuándo Aplica?:** Para los excesos de adjudicación que **NO están sujetos a TPO** (es decir, son inevitables y se compensan en metálico) y cumplen los requisitos del Art. 31.2 TRLITPAJD (escritura pública, inscribible, etc.).
- **Base Imponible:** No es el valor total del bien, sino 'la parte en el valor del inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece'. Es decir, **el valor del propio exceso de adjudicación**.
- **Referencia:** Nota 2/2019 del Departamento de Gestión Tributaria de la ATV.

Sujeción al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)



- **¿Cuándo Aplica?:** Cuando el exceso de adjudicación se recibe sin contraprestación alguna.
- **Naturaleza Jurídica:** Se considera un negocio jurídico a título gratuito, es decir, una donación (Art. 3 LISD).
- **Indivisibilidad:** En el ámbito de ISD, la indivisibilidad del bien es irrelevante para la sujeción del impuesto. Cualquier exceso gratuito tributa.
- **Caso Adicional:** También tributa por ISD la diferencia si la compensación en metálico es superior al valor real del exceso.

Resumen de Criterios: Navegando la Disolución del Condominio



La correcta calificación del origen de la comunidad y la naturaleza del **exceso de adjudicación** son determinantes para la correcta tributación. La clave reside en distinguir entre una mera especificación de derechos (AJD), una transmisión onerosa (TPO) y una liberalidad (ISD).

Navegando la Disolución del Condominio, ¿y los valores de referencia?

Los artículos 10.2 (TPO), 25.4 (OS) y 30.1 (AJD) del TR ITPAJD establecen que *“el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliarios es la magnitud conformadora de la base imponible del tributo cuando estamos ante Bienes inmuebles.”*

Si el valor declarado es inferior al valor de referencia en las disoluciones de condominio, ello solo obliga a autoliquidar cada hecho imponible por la modalidad que corresponda del mismo, pero el valor de referencia no puede generar hechos imponibles por career de sustento normativo.

OJO con las Consultas de la DGT V0143-22, V2597-24 y V2556-24 que consideran que si el valor declarado es inferior al valor de referencia se genera un exceso de adjudicación que como no es compensado entre los comuneros, pues no podemos perder de vista que es una ficción, tributa como donación del condueño.

OJO pues el “presunto” exceso de adjudicación gratuito por la diferencia ente los valores declarados y los valores de referencia es ficticio y este tema, en materia tributaria requiere norma con rango de ley.



Impuestos en la Extinción de Condominio: Guía Rápida

La Extinción del Condominio



Definición

La disolución de la copropiedad no es una venta. Es un acto declarativo, no una transmisión, por lo que no tributa por TPO.



Clave

Normalmente, está sujeta al impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD). Siempre que se formalice en escritura pública y cumpla los demás requisitos legales.

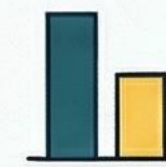


Casos Especiales

Gananciales y herencias: La liquidación de una sociedad de gananciales está exenta de ITPAJD.



El Exceso de Adjudicación: ¿Cómo Tributa?



¿Qué es un “exceso de adjudicación”?
Ocurre cuando un comunero recibe bienes por un valor superior a su cuota inicial.

Su tributación depende de 3 escenarios clave:



1. Sujeto a Donaciones (ISD)

Si el exceso se recibe gratis, sin ninguna compensación para los demás comuneros.



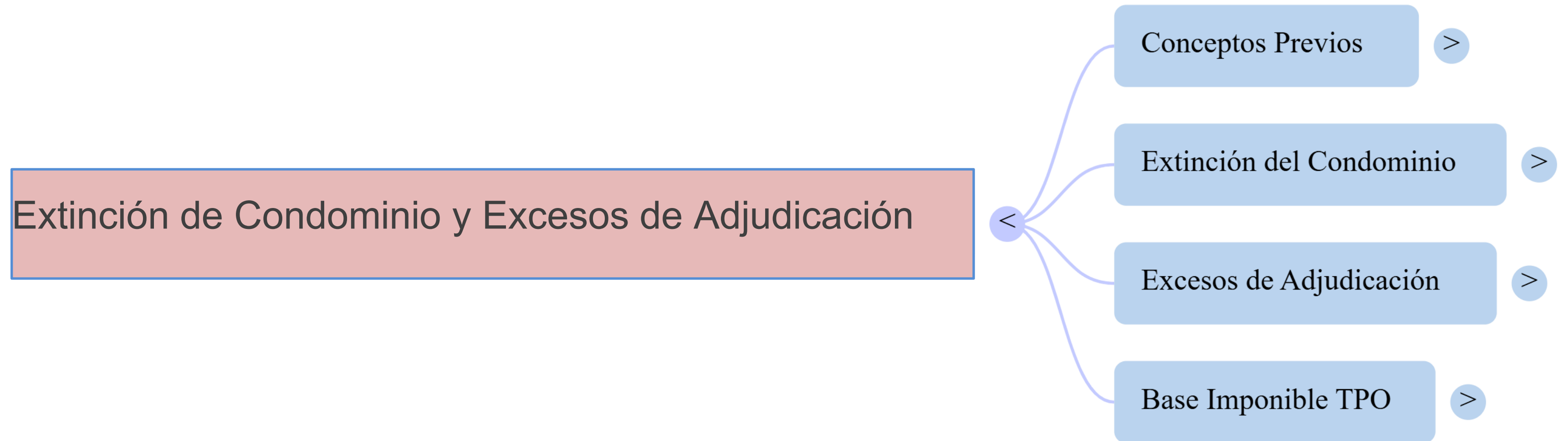
2. Sujeto a Transmisiones Patrimoniales (TPO)

Si el exceso era evitable (el bien era divisible) o se compensa con otros bienes.

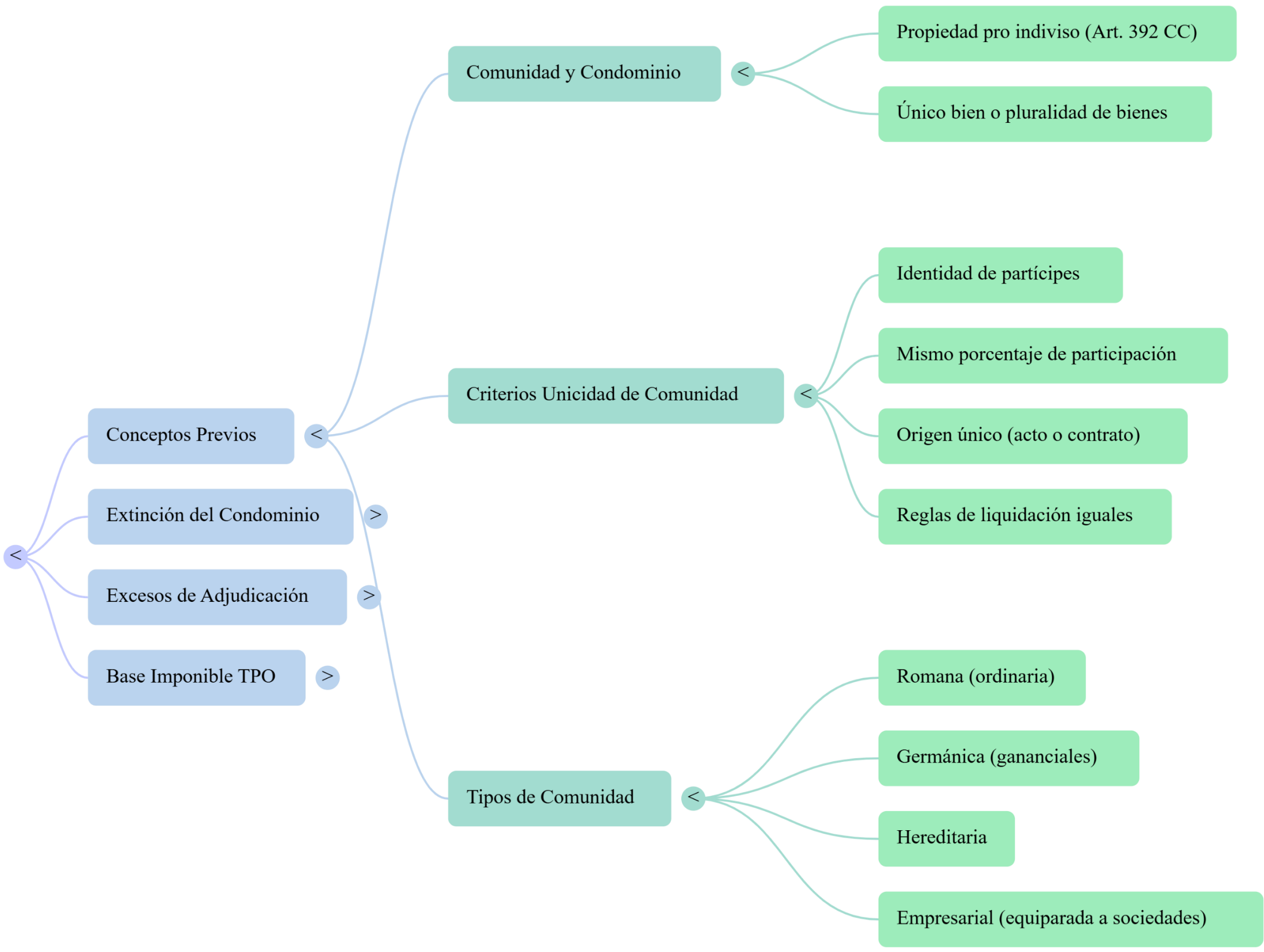


3. Sujeto a Actos Jurídicos (AJD)

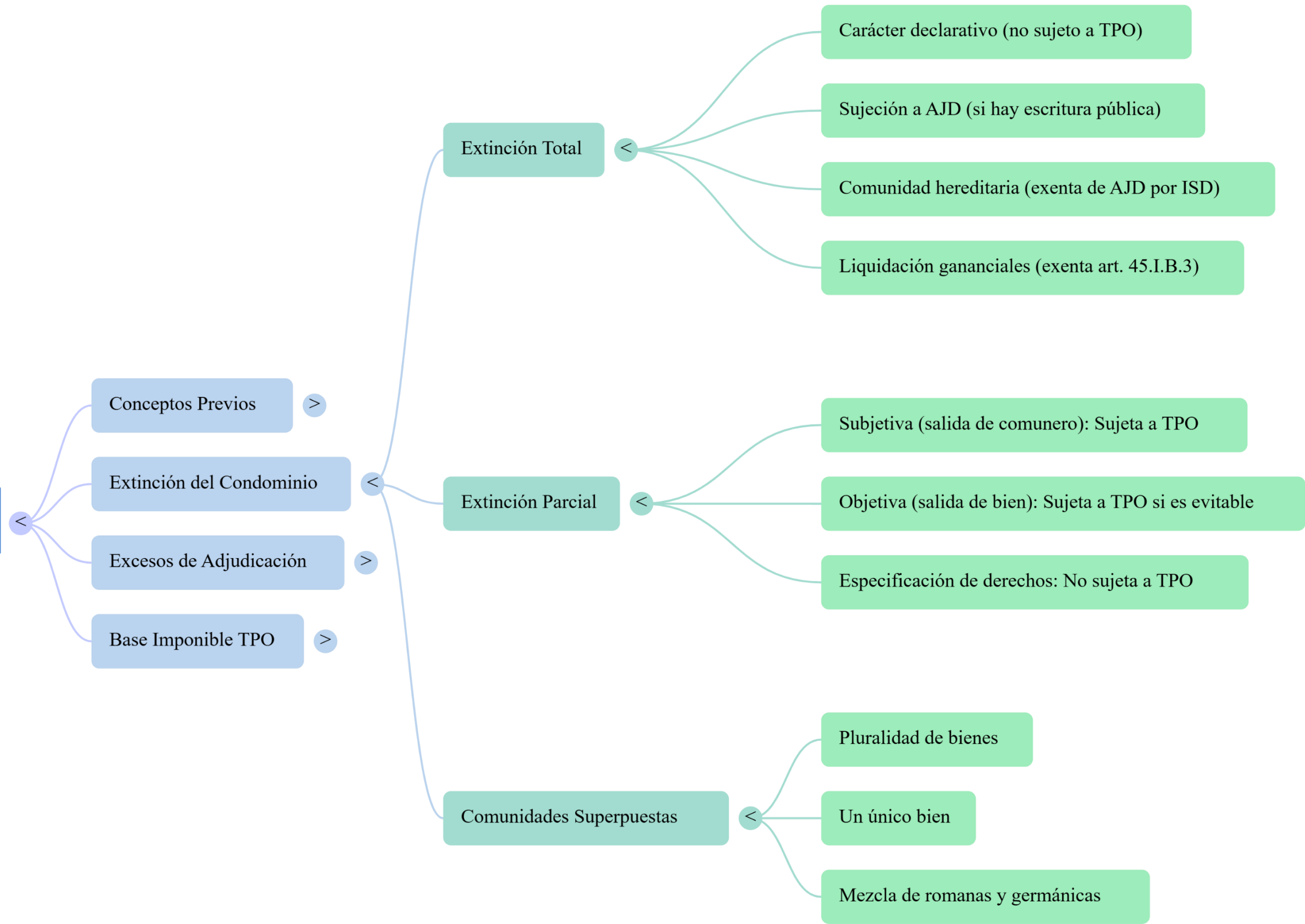
Si el exceso era inevitable (bien indivisible) y se compensa a los demás en metálico.

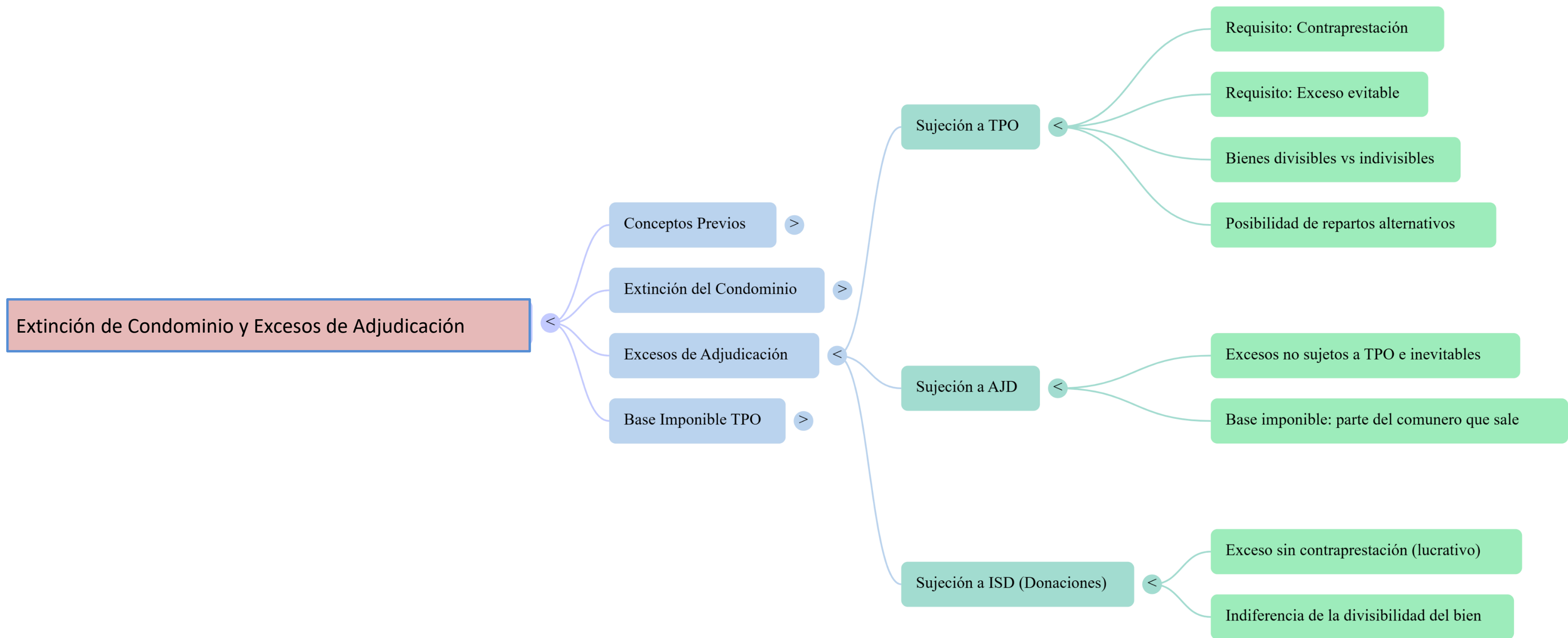


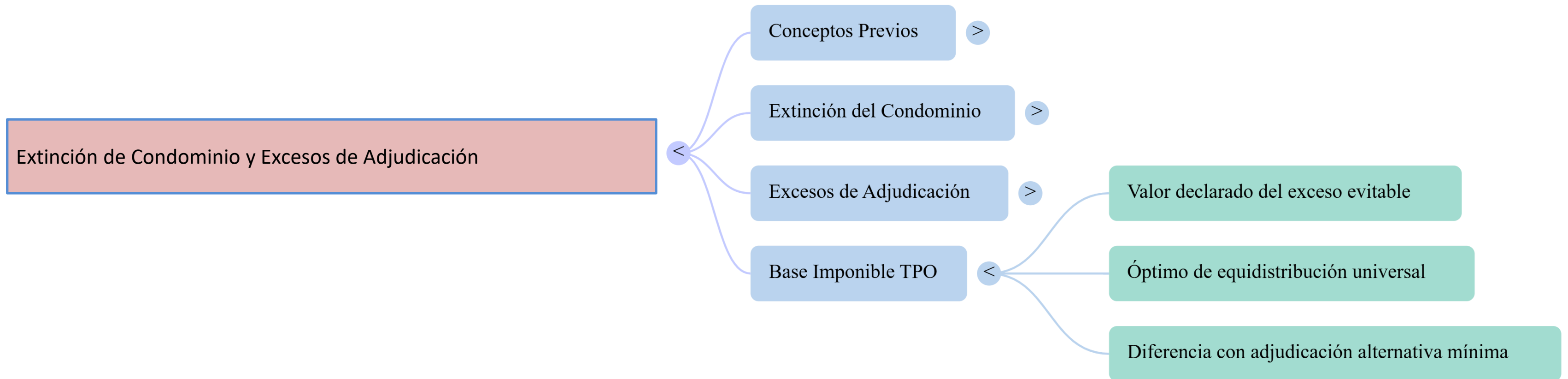
Extinción de Condominio y Excesos de Adjudicación



Extinción de Condominio y Excesos de Adjudicación







Tipos de Extinción de Condominio y Tratamiento Fiscal

Extinción total de comunidad hereditaria

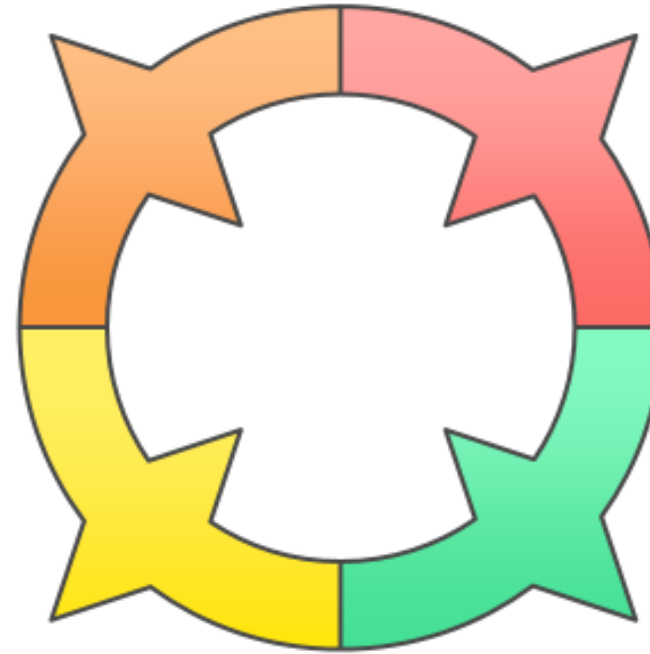
Extinción total de comunidad hereditaria se rige por AJD por su naturaleza formal.

Extinción Total

Extinción total de comunidad romana

Extinción total de comunidad romana implica TPO por su estructura simple.

Sujeción a AJD



Sujeción a TPO

Adjudicaciones con comunidades superpuestas

Adjudicaciones con comunidades superpuestas requieren AJD debido a su complejidad.

Extinción Parcial

Extinción parcial de condominio

Extinción parcial de condominio se sujeta a TPO por su enfoque específico.

Caso práctico
1: bien
indivisible

Dos comuneros al 50%

Vivienda indivisible

Adjudicación a uno con
compensación en metálico

Solución caso práctico 1

Extinción total del condominio

```
graph TD; A[Extinción total del condominio] --> B[Exceso inevitable]; B --> C[No sujeto a TPO]; C --> D[AJD por el valor del exceso];
```

Exceso inevitable

No sujeto a TPO

AJD por el valor del exceso

Caso práctico 2: compensación no metálica

Bien indivisible

Compensación
con otro
inmueble
privativo

No hay
metálico

Solución caso práctico 2

No se cumple requisito de metálico



Exceso sujeto a TPO



Advertencia notarial



Comunidad hereditaria

Origen mortis
causa

Activo no
adjudicado
singularmente

Diferencia con
comunidades
inter vivos

Partición de herencia

Tributa por ISD

No AJD

No TPO

Caso práctico 3: herencia con proindivisos posteriores

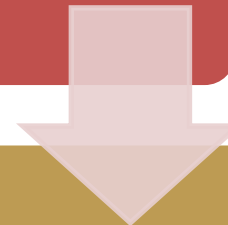
Dos herederos

Adjudicación parcial

Persisten comunidades secundarias

Solución caso práctico 3

Partición hereditaria no sujeta a AJD



Extinción posterior de comunidades secundarias sí



Tributación independiente

Extinción parcial del condominio

Subjetiva

Objetiva

Diferencias esenciales

Esquema: extinción parcial subjetiva

Salida de
comunero

Permanece
pro indiviso

Transferencia
de cuotas

Sujeta a TPO

Caso práctico 4: salida de un comunero

Tres
comuneros

Uno sale con
compensación

Dos
permanecen

Solución caso práctico 4

No hay
extinción real

Permuta de
cuotas

Sujeción a
TPO

Comunidades superpuestas

Pluralidad de orígenes



Superposición romana y germánica



Complejidad fiscal

Caso práctico 5: gananciales y terceros

Matrimonio en gananciales

Tercer comunero

Un solo bien

Solución caso práctico 5

Extinción total de la comunidad originaria

```
graph TD; A[Extinción total de la comunidad originaria] --> B[Exceso exceptuado de TPO]; B --> C[Criterio TS y TSJCV];
```

Exceso exceptuado de TPO

Criterio TS y TSJCV

Exceso de adjudicación: claves

Debe ser
efectivo y
declarado

No basta
comprobación
de valores

Analizar
condominio
concreto

Esquema decisional del exceso

¿Hay extinción?

¿Exceso inevitable?

¿Compensación en metálico?

Resultado fiscal

Advertencias para la práctica notarial

Identificar
origen de cada
comunidad

Describir con
precisión
compensaciones

Evitar
calificaciones
erróneas

Redacción notarial recomendada

Identificación
clara del
condominio

Referencia
expresa a
indivisibilidad

Justificación
del exceso



Socia del área de Derecho
Financiero y Tributario

Turno de preguntas

T. +34 96 339 04 40

M. 618 077 439

sonia.diaz@cuatrecasas.com

www.cuatrecasas.com