

BUSCADOR

Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

Documento seleccionado

Nº de consulta	V1621-23
Órgano	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
Fecha salida	07/06/2023
Normativa	Ley 29/1987 art. 3 y 5. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7 y 8
Descripción de hechos	El consultante, su mujer y su sobrina son titulares del pleno dominio de un inmueble que, según manifiesta en su consulta, ha pagado íntegramente el matrimonio. Actualmente la sobrina quiere renunciar a su parte del inmueble.
Cuestión planteada	Si la operación está sujeta a tributación.
Contestación completa	<p>En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:</p> <p>En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados – en adelante ITP y AJD–, el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1993) –en adelante TRLITPAJD– establece en su artículo 7 lo siguiente:</p> <p>«Artículo 7.</p> <p>1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:</p> <p>A) Las transmisiones onerosas por actos “inter vivos” de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.</p> <p>[...]</p> <p>2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:</p> <p>[...]</p> <p>B) Los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1.056 (segundo) y 1.062 (primero) del Código Civil y Disposiciones de Derecho Foral, basadas en el mismo fundamento.</p> <p>[...].».</p> <p>De los artículos del Código Civil reseñados, y por lo que aquí interesa, hay que destacar el artículo 1.062 que establece en su párrafo primero, que: “cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.”.</p> <p>A su vez, el artículo 8 del TRLITPAJD recoge que:</p> <p>«Artículo 8.</p> <p>Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:</p> <p>a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.</p> <p>[...].».</p>

De otra parte, con relación al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones –en adelante ISD–, los artículos 3 y 5 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE núm. 303, de 19 de diciembre de 1987) –en adelante LISD– establecen:

«Artículo 3. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible:

[...]

b) La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, «intervivos».

[...].»

«Artículo 5. Sujetos pasivos.

Estarán obligados al pago del Impuesto a título de contribuyentes, cuando sean personas físicas:

[...]

b) En las donaciones y demás transmisiones lucrativas «inter vivos» equiparables, el donatario o el favorecido por ellas.

[...].».

De acuerdo con los preceptos transcritos procede contestar a la cuestión planteada en los siguientes términos:

En la escueta descripción de los hechos manifiesta que el consultante, su mujer y su sobrina intervinieron en el acto por el que se celebró la compraventa del inmueble figurando los tres como compradores en la escritura de la misma y como titulares en el Registro de la Propiedad, lo cual permite razonablemente concluir que los tres son verdaderos propietarios del inmueble. Esto se entiende sin perjuicio de que el precio de la compraventa se pagase exclusivamente con dinero del consultante y su mujer, como se manifiesta en el escrito de consulta, en tal caso, existiría un préstamo o una donación entre los consultantes.

La adquisición de un bien inmueble en pro indiviso por tres personas determina la existencia de una comunidad de bienes. En este sentido se manifiesta el artículo 392 del Código Civil que establece «hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas [...]». A sensu contrario, no hay comunidad de bienes cuando un bien pertenece a una única persona.

Al realizar la escritura de renuncia por parte de la sobrina no se va a disolver la comunidad, ya que el inmueble va a seguir perteneciendo a dos personas, el consultante y su mujer. Por lo tanto, la operación no va a tributar como extinción de condominio; en realidad el consultante y su mujer están adquiriendo un tercio del inmueble, que pertenece a su sobrina. Que la operación se califique como una donación por parte de la sobrina al consultante y su mujer y tribute en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o como una transmisión onerosa, en el que su pago se realizó de forma anticipada por los consultantes, y tribute por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, depende de las circunstancias concurrentes en la transmisión, es decir, dependerá de la existencia o no de contraprestación, y será una cuestión de prueba ante la oficina gestora competente; este Centro Directivo no tiene competencias para calificarla, .

CONCLUSIÓN

La escritura de renuncia por parte de la sobrina no va a suponer la disolución de la comunidad sino la adquisición por el consultante y su mujer de un tercio del inmueble. Que la operación se califique como una donación por parte de la sobrina al consultante y su mujer y tribute en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o como una transmisión onerosa, en el que el pago de la misma se realizó de forma anticipada por los consultantes y tribute por el Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, depende de las circunstancias concurrentes en la transmisión, es decir, dependerá de la existencia o no de contraprestación, y será una cuestión de prueba ante la oficina gestora competente.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.