

Fiscalidad extinción condominio vivienda familiar

Fiscalidad de la extinción del condominio sobre la vivienda familiar, en régimen de separación de bienes.

Por su interés, transcribimos a continuación la Resolución de la Dirección General de Tributos de 31 de marzo de 2004, Referencia FNFC020847, N.º de Consulta 884/2004, pues las consideraciones que realiza vienen a suponer un resumen de la completa fiscalidad de la extinción del condominio sobre la vivienda familiar, mediante la adjudicación de vivienda a un sólo cónyuge, con exceso de adjudicación y compensación, la cual era de ambos cónyuges proindiviso. En este caso se trata de un matrimonio en régimen de separación de bienes, por lo que la vivienda es privativa de ambos proindiviso, pero las consideraciones que realiza son generalizables a aquellos casos en que el domicilio familiar pertenece a ambos cónyuges e igualmente se pretende la extinción del condominio sobre la vivienda familiar.

"Referencia: NFC020847

DGT: 31-03-2004

N.º CONSULTA: 884/2004SUMARIO: IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Adquisición. Separación matrimonial. Régimen de separación de bienes. Adjudicación a un cónyuge del 50 por 100 correspondiente al otro cónyuge compensándole económicamente. La adquisición del 50 por 100 que corresponde al otro cónyuge podrá disfrutar de la deducción por adquisición de vivienda habitual, siempre que se cumplan todos los demás requisitos legales. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Exención por reinversión. Para disfrutar de la exención por reinversión, el importe a reinvertir será el total importe obtenido en la enajenación, considerando como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión. ITP y AJD. TPO. Excesos de adjudicación. La extinción del condominio existente sobre la vivienda conyugal, adjudicando a un cónyuge el inmueble, que es el único bien común existente, pagando éste la diferencia en metálico al otro cónyuge, constituye exceso de adjudicación no sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, pero sí a la cuota variable de actos jurídicos documentados, documentos notariales.PRECEPTOS: Ley 40/1998 (NFL002981) (IRPF), arts. 31 y 36.

RD 214/1999 (NFL003028) (IRPF), art. 39.

RDLeg. 1/1993 (NFL000049) (TR Ley ITP y AJD), arts. 7.º 2 B) y 31.2.

RD 828/1995 (NFL002286) (ITP y AJD), art. 32.3. Descripción sucinta de los hechos: Supuesto de separación matrimonial. El régimen económico matrimonial es el de separación de bienes. El consultante y su cónyuge son copropietarios de una vivienda, su residencia habitual, adquirida en separación de bienes, pro indiviso, siendo cada cónyuge titular del 50 por ciento de la vivienda. Ahora se plantean la extinción del condominio, de forma que una de las partes se adjudique la vivienda, compensando económicamente a la otra por el 50 por ciento del valor de la vivienda. Cuestión: Para el caso descrito, se plantea para el cónyuge que adquiere el 100 por ciento de la vivienda, la consideración de la cantidad que satisface a efectos de la deducción por adquisición de vivienda habitual y de su consideración como mayor coste de adquisición de la vivienda. También se consulta sobre cómo tributa la cantidad que percibe el cónyuge que vende su parte en los supuestos de reinversión y de no reinversión en vivienda habitual. {mosgoogle} Por último, la sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la Operación descrita. Contestación: Se trata de un supuesto de cónyuges casados en separación de bienes, que tienen un bien en común. De acuerdo con el artículo 31, apartado 2, letras a y c de la Ley 40/1998 (NFL002981) de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias, se entiende que no existe alteración de la composición del patrimonio en los supuestos de división de la cosa común o de disolución de la comunidad de bienes o en los casos de separación de comuneros. Estos supuestos tampoco darán lugar a la actualización de los valores de los bienes recibidos. Ahora bien, para que opere lo previsto en este precepto, es preciso que las adjudicaciones correspondan con la cuota de titularidad, ya que en caso contrario, al producirse un exceso de adjudicación, se produciría una ganancia patrimonial. Igualmente se produce una alteración patrimonial, si, como ocurre en el caso planteado en la consulta, al hacer la división se acuerda adjudicar el bien a una de las partes compensando en metálico a la otra. La adquisición del 50 por ciento de la vivienda que pertenece al otro cónyuge podrá disfrutar de la deducción por adquisición de vivienda habitual siempre que la misma constituya o vaya a constituir su residencia habitual y se cumplan los requisitos que, con carácter general, se exigen para esta deducción. En una posterior transmisión de la vivienda, el precio de adquisición a tomar en cuenta para calcular la ganancia o pérdida patrimonial estará compuesto por el 50 por ciento del precio de adquisición originario de la vivienda más el precio pagado al otro cónyuge por el restante 50 por ciento de la vivienda. Para disfrutar de la exención por reinversión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del IRPF y en el artículo 39 del Reglamento del Impuesto, aprobado por Real Decreto 214/1999 (NFL003028), de 5 de febrero, el importe a reinvertir será el importe total obtenido en la enajenación, considerando, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión. Si se reinvirtiese un importe inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida. Respecto a la persona que percibe la compensación, al existir una alteración del patrimonio, podrá surgir una ganancia o pérdida patrimonial por la diferencia entre la compensación percibida y el precio de adquisición del 50 por ciento de la vivienda que transmite a su cónyuge. Por lo que al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecta, y bajo el supuesto de que para el caso objeto de consulta la vivienda sea el único bien común del matrimonio, hay que tener en cuenta que la vivienda conyugal constituye un bien que, en principio, reúne los requisitos del artículo 1.062 del Código Civil que dispone 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 de dinero». Para extinguir el pro indiviso deberá adjudicarse a uno de los cónyuges que compensará al otro en dinero, lo que originará un exceso

de adjudicación, puesto que, dado que no se menciona la existencia de otros bienes comunes a los dos cónyuges, correspondería a cada uno de ellos la mitad de la vivienda, recibiendo, sin embargo, uno de ellos la totalidad de la misma. A este respecto, el artículo 7.º 2 B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993 (NFL000049), de 24 de septiembre, considera transmisiones patrimoniales los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a determinados artículos del Código Civil y Disposiciones de Derecho Foral, basadas en el mismo fundamento, entre los que se incluye el artículo 1.062 (primero) del Código Civil, anteriormente transcrito. En el caso planteado, la adjudicación a un cónyuge de un inmueble indivisible, que además es el único bien común existente, pagando éste la diferencia en metálico al otro cónyuge, no constituye un exceso de adjudicación sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas de dicho impuesto. En igual sentido se manifiesta el artículo 32.3 del Reglamento del Impuesto, aprobado por Real Decreto 828/1995 (NFL002286), de 29 de mayo, que incluye expresamente el caso previsto como uno de los supuestos especiales de no sujeción en la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, al decir que «tampoco motivarán liquidación por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas los excesos de adjudicación declarados que resulten de las adjudicaciones de bienes que sean efecto patrimonial de la disolución del matrimonio o cambio de su régimen económico, cuando sean consecuencia necesaria de la adjudicación a uno de los cónyuges de la vivienda habitual del matrimonio». Ahora bien, la no sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, permite la aplicación de la cuota variable de actos jurídicos documentados, documentos notariales, conforme al artículo 31.2 del texto refundido del impuesto, que declara sujetas a la misma las primeras copias de escrituras que reúnan los demás requisitos exigidos en el citado artículo: * Tener por objeto cantidad o cosa valuable
* Contener un acto inscribible en el Registro de la Propiedad
* No estar sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, ni a los conceptos comprendidos en las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias. Por tanto, para el caso planteado y a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la extinción del condominio existente sobre la vivienda conyugal constituye un exceso de adjudicación no sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, pero sí a la cuota variable de actos jurídicos documentados, documentos notariales. Lo que comunico a Vd. con el alcance y efectos previstos en el apartado 2 del artículo 107 de la Ley General Tributaria."