

CONFIRMACIÓ DEL CANVI DE CRITERI DE L'ADMINISTRACIÓ TRIBUTÀRIA EN LA BASE IMPOSABLE D'AJD EN LA DISSOLUCIÓ DE COMUNITAT.

Fins a dia d'avui, en els supòsits de dissolució de condomini, la Generalitat de Catalunya havia mantingut el criteri de les consultes vinculants de la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Hisenda segons el qual: la base imposable de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats estava constituïda pel valor total del bé immoble.

Ara bé, en la **consulta de 15 de maig de 2019 de la Direcció General de Tributs de la Generalitat de Catalunya** es confirma un canvi de criteri, en el sentit que la base imposable estarà formada pel valor de la part del bé que s'adquireix "ex novo" i no per la seva totalitat com l'Administració considerava fins ara.

Es tracta per tant d'un estalvi important pel contribuent.

L'origen d'aquest canvi de criteri el trobem a la Sentència del Tribunal Suprem 1484/2018 de 9 d'octubre, en la qual s'estableix que en les operacions de dissolució o extincions del condomini amb adjudicació a un dels comuners d'un bé indivisible físicament o jurídica, quan prèviament ja es posseeix un dret sobre aquell bé derivat de l'existència de la comunitat en què participa, la base imposable de l'Impost d'Actes Jurídics Documentats només serà la part de valor que s'adquireix.

En posteriors sentències s'ha seguit mantenint aquest criteri, provocant que l'Administració Tributària confirmi el canvi del seu propi criteri a través de la consulta de 15 de maig de 2019.

A quines dissolucions de comunitat es refereix? Aquelles en les quals dues o més persones han adquirit per un mateix títol un o més béns immobles, constituint una única comunitat de béns que no desenvolupa activitats econòmiques.

Quan hi ha una acord entre els comuners per cessar en la divisió, es procedeix a la dissolució de la comunitat realitzant les adjudicacions corresponents i respectant sempre la quota que tenia cada comuner. Si es tracta d'un únic immoble o bé de béns indivisibles o que a conseqüència de la divisió desmereixin el seu valor, l'immoble s'adjudicarà a un únic titular, i aquest haurà de compensar la part que s'adjudica a la resta de titulars en metàl·lic. En aquest cas les

adjudicacions estaran subjectes a Actes Jurídics Documentats (1,5%), i la base imposable només la formarà el valor de la part del bé que el cotitular o comuner s'adjudica, i no el valor de tot el bé com passava anteriorment.

De no compensar-se en metàl·lic la part adjudicada, es considerarà una donació i restarà subjecte a l'Impost sobre Successions i Donacions.

Recordem que si no hi ha consens entre els propietaris per resoldre la situació d'indivisió, i per tant no es pot atorgar escriptura pública de dissolució de condomini, el comuner que vol desvincular-se de la comunitat pot exercir "l'acció de divisió de la cosa comuna" davant els Tribunals de Justícia.

Apart de l'estalvi fiscal que suposa la dissolució de condomini (1,5% AJD) respecte d'una transmissió convencional (10% ITP), encara comporta un altre benefici fiscal: l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (plusvàlua municipal), en la majoria de casos hi ha prevista una exempció en les ordenances fiscals ja que es considera que no existeix pròpiament una transmissió patrimonial.

IMPORTANT CONSEQÜÈNCIA DEL CANVI DE CRITERI DE L'ATC: els contribuents que durant els últims quatre anys (prescripció del dret de sol·licitud devolució) hagin realitzat operacions de dissolució de condomini tributant per la totalitat del valor del bé, poden presentar a l'ATC sol·licitud de devolució de la part que correspongui per ingressos indeguts.

Si es veu afectat per aquest canvi de criteri o bé necessita qualsevol aclariment al respecte, pot posar-se en contacte amb nosaltres per tal que l'assessorem.