

Nueva Consulta Ver Consulta
comunidad propietarios
Anterior Siguiente

NUM-CONSULTA V3978-15

ORGANO SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

FECHA-SALIDA 15/12/2015

NORMATIVA Ley 35/2006. Art. 8, 33 y 37

DESCRIPCION-HECHOS La Comunidad de Propietarios consultante demandó a la inmobiliaria por deficiencias en la insonorización de las viviendas, obteniendo sentencia favorable en la que se condenaba a la demandada a ejecutar a su cargo las obras necesarias de insonorización para la eliminación de ruidos, conforme a la normativa. Al no haberse llevado a cabo las obras, la demandante opta por reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios (conforme al artículo 706.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), cuantificándose su importe por auto judicial en 1.048.901,72 €, auto que adquiere firmeza en 2015. Ese mismo año ambas partes firman un acuerdo solicitando al juzgado la suspensión de la ejecución y pactando en 1.096.550,91 € la indemnización, importe del que 328.398,00 € se recibirán en 2016.

CUESTION-PLANTEADA Tributación de la indemnización.

CONTESTACION-COMPLETA Al comportar las comunidades de propietarios reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal —a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas— la existencia de una comunidad de bienes en cuanto a la obtención de rentas por la entidad, para analizar el tratamiento tributario de la indemnización obtenida por una comunidad de propietarios se hace preciso acudir en primer lugar al artículo 8.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), donde se determina que las rentas correspondientes a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes, respectivamente, de acuerdo con lo establecido en la sección 2.^a del título X de esta Ley. Por su parte, la mencionada sección 2.^a en sus artículos 88 y 89 establece lo siguiente:

- Artículo 88.
 “Las rentas de las entidades en régimen de atribución de rentas atribuidas a los socios, herederos, comuneros o partícipes tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de ellos”.
- Artículo 89.
 “1. Para el cálculo de las rentas a atribuir a cada uno de los socios, herederos, comuneros o partícipes, se aplicarán las siguientes reglas:
 1.^a Las rentas se determinarán con arreglo a las normas de este Impuesto, y no serán aplicables las reducciones previstas en los artículos 23.2, 23.3, 26.2 y 32 de esta Ley, con las siguientes especialidades:
 (...).
 3. Las rentas se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso y, si éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales.
 (...).
 Al determinarse las rentas de la comunidad de propietarios con arreglo a las normas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la calificación tributaria de la indemnización no puede ser otra que la ganancia o pérdida patrimonial, en cuanto se corresponde con el concepto que de las mismas establece el artículo 33.1 de la Ley del Impuesto: “Las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos”.

Desde esta consideración, la determinación de su valoración viene dada por lo dispuesto en el artículo 37.1.g) de la misma ley, en el cual se dispone que cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda “de indemnizaciones o capitales asegurados por pérdidas o siniestros en elementos patrimoniales, se computará como ganancia o pérdida patrimonial la diferencia entre la cantidad percibida y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño. Cuando la indemnización no fuese en metálico, se computará la diferencia entre el valor de mercado de los bienes, derechos o servicios recibidos y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño. Sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente”.

Conforme con lo expuesto y, en particular, teniendo en cuenta la última frase del precepto anterior (sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente), este centro viene manteniendo el criterio (consultas nº 2081-01, V1998-05, V1669-07, V0117-10, V1058-11, V1869-11, V0824-13, V1171-14 y V0037-15, entre otras) que en la medida que la indemnización percibida coincida con el coste de reparación no procede computar ganancia o pérdida patrimonial alguna; variaciones patrimoniales que sí se producen cuando no se da esa equivalencia entre indemnización y coste de reparación.

Por tanto, en cuanto el coste de las reparaciones que se realicen se corresponda con el importe indemnizatorio percibido no se produciría ganancia o pérdida patrimonial, circunstancia que no se podría afirmar si dicho importe no se destina a realizar las reparaciones que se indemnizan o respecto a la parte del mismo que no cumpla esa finalidad.

De producirse una ganancia patrimonial, en los términos indicados en el párrafo anterior, para determinar su imputación temporal hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 14.2.a) de la Ley del Impuesto, según el cual “cuando no se hubiera satisfecho la totalidad o parte de una renta, por encontrarse pendiente de resolución judicial la determinación del derecho a su percepción o su cuantía, los importes no satisfechos se imputarán al período impositivo en que aquélla adquiera firmeza”.

En consecuencia, procederá imputar la ganancia patrimonial al período impositivo en que la resolución judicial cuantificadora de la indemnización haya adquirido firmeza (2015) y ello con independencia del momento en que la comunidad de propietarios proceda al reparto de la indemnización. A su vez, el exceso indemnizatorio acordado el 23 de septiembre de 2015 sobre lo fijado en la resolución judicial (44.649,19 €) también procederá imputarlo al período impositivo 2015, pues al establecerse el pago del último importe de la indemnización (328.398,00 €) antes del día 15 de enero de 2016 no resulta aplicable la regla de imputación temporal de las operaciones a plazos.

Lo que comunico a ustedes 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 (BOE del día 18).