



Fatu Sillah

Jurista y asesora fiscal en Fieldfisher

La tributación de los excesos de adjudicación en la extinción de una comunidad de bienes

La **extinción de las comunidades de bienes** puede dar lugar a excesos de adjudicación a favor de uno o varios de los comuneros.

La tributación de esta operación puede tener implicaciones a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre las Personas Físicas e incluso el Impuesto sobre Donaciones. **Su fiscalidad dependerá principalmente** de si media compensación por el exceso y del tipo de bienes que son intercambiados en la separación.

1. El concepto de la comunidad de bienes

La normativa fiscal no ofrece una definición de la comunidad de bienes por lo que, para determinar de qué se trata, sus tipos y su régimen de disolución, **debemos acudir a la normativa civil**. Concretamente, el artículo 392 del Código Civil establece: “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas”.

La comunidad de bienes o condominio, pues, es la institución jurídica que tiene lugar cuando dos o más personas –los comuneros– son **cotitulares de un mismo bien** de forma conjunta y simultánea.

A los efectos del estudio del régimen fiscal de esta figura es importante tener en cuenta que el hecho de que dos o más bienes sean propiedad de los mismos **dos o más cotitulares no implica automáticamente la existencia de ...**