

Nuevo criterio del TS sobre la base imponible en AJD de las extinciones de condominio



El TS ha dictado con fecha 9 de octubre de 2018 una **importante sentencia** relativa a la determinación de la base imponible en AJD en los supuestos de extinción de condominio.

El **supuesto de hecho** tiene su origen en la liquidación de gananciales y disolución de la comunidad de bienes existente sobre una vivienda que pertenecía por mitades a cada uno de los cónyuges.

Así, los particulares presentaron la liquidación como exenta y frente a ésta, la Administración giró la correspondiente liquidación complementaria sobre una base imponible compuesta por el valor de todo el inmueble.

El TEAR estimó el recurso de los contribuyentes y el TSJ de la Comunidad Valenciana validó el criterio del TEAR, apuntando que, en todo caso, la base imponible en AJD era el valor de la mitad del inmueble, que era lo que se adjudicaba, y no el valor de todo el inmueble como pretendía la Administración.

Frente a la decisión del TSJ de la Comunidad Valenciana, la Hacienda de dicha Comunidad interpuso recurso de casación.

Así, el TS señala que **el debate se centra** en la determinación de la base imponible en AJD en los supuestos de extinción de condominio a la vista del artículo 30 de la LTPOAJD.

La **argumentación** que emplea el TS es la siguiente;

En primer lugar apunta que no hay regla específica para determinar que es lo valuable en los negocios documentados notarialmente en que se divide la cosa común.

Por tanto, habrá de estarse a la índole y objeto del negocio que se instrumenta y, en el supuesto que nos ocupa, estamos en presencia de una concreción del dominio, bilateral, conmutativa, sinalagmática y onerosa cuyo valor económico equivale a la parte de la cosa común que es objeto del negocio documentado y que es el 50 por 100 del valor del inmueble, puesto que la otra mitad ya se posea por virtud del derecho preexistente en el seno de la comunidad.

En segundo lugar, y como complemento del argumento anterior, el TS apunta, para justificar que se tome en consideración como base imponible en AJD el valor de la mitad del inmueble, el hecho de que, si esa misma comunidad desarrollara actividades empresariales, la base imponible en OS sería el valor de lo adjudicado y, en cambio, si no la desarrolla, resulta que la base imponible no es el valor de lo adjudicado sino el valor de todo el inmueble.

Ello carecería de todo sentido. Debe hacerse coincidir el interés económico con la base imponible del impuesto.

En tercer lugar, el TS recuerda que la famosa STS de 28 de junio de 1999, que ha servido de fundamentación a la Administración para sostener, desde entonces, que la base imponible en AJD en estos supuestos es el valor de la totalidad del inmueble, en ningún momento señala que, desde un punto de vista de la determinación de la base imponible ello haya de ser así.

En este sentido, el TS aclara que dicha sentencia versa, en especial, sobre la interpretación de la naturaleza del negocio jurídico celebrado y su exclusión del ámbito de TPO.

Ahora bien, además, dicha sentencia pone el centro de atención en el hecho de que la convención por virtud de la cual un cónyuge adquiere su mitad indivisa de la que ya poseía la otra mitad indivisa por razón de la comunidad que se extingue, compensando en su estricta parte al otro en el valor de tal mitad, no constituye un exceso de adjudicación.

Y ello permite inferir racionalmente, con toda lógica, que el valor de lo que se documenta en una convención de esta clase no puede equivaler al de la totalidad del bien inmueble que es objeto de división sino sólo el de la parte que se adquiere ex novo y sobre el que estrictamente recae la escritura pública.

Concluye apuntando que, como señala el TEAR de manera gráfica ¿En este caso, se adjudica el 50% del bien al reclamante que ya disponía del otro 50%, por lo que, la base imponible es el 50% del valor del inmueble, determinado por la declaración del interesado, no comprobado en este caso, por lo que no se considera ajustado a derecho la liquidación de la Administración por el 100% del valor declarado del inmueble?.

Es por todo ello que el TS, **en cuarto y último lugar**, fija como doctrina que la extinción de condominio, con adjudicación a uno de los cónyuges comuneros de un bien indivisible física o jurídicamente, cuando previamente ya poseía un derecho sobre aquel derivado de la existencia de la comunidad en que participaba, puede ser objeto de gravamen bajo la modalidad de AJD, cuando se documenta en escritura notarial, siendo su base imponible la parte en el valor del referido inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece en virtud de tal operación y, en este asunto, del 50 por ciento del valor del bien.

Como curiosidad final señalar que el contenido de la sentencia se ha extendido rápidamente vía twitter gracias, entre otros, al notario de El Puig (Valencia) Sergio Mocholí (@SergioMocholi) que señalaba textualmente en un tweet, y que reproducimos por su interés; ¿STS 3634/2018, de 9 de octubre: en la extinción de condominio sobre un inmueble indivisible que se adjudica a un solo comunero, la base imponible de AJD es sólo el valor de la cuota correspondiente al comunero cuya participación desaparece y no el total valor del bien.?

En otro tweet, para los más estudiosos, señala que ¿En el mismo sentido SSTSJ CV 5031/2017 (objeto del recurso de casación), 2927/2017, 3682/2015 y 1370/2010.?

Finalmente, apunta posteriormente en otro tweet, en una reflexión muy acertada que ¿Esto sirve tb para defender que no hay otro hecho imponible adicional a la extinción, como el exceso de adjudicación (so pretexto de que el exceso está no sujeto a TPO y sujeto a AJD), pues es claro que hay una sola convención, como lo demuestra que la base imponible es la misma.?

Por tanto, gracias a Sergio Mocholí por compartir y a Gonzalo Rincón de Pablo por expresar su parecer con nosotros.

Podéis consultar el texto de la sentencia aquí;

STS 3634-2018 de 9 de Octubre sobre base imponible AJD extinción de condominio by Josep Maria on Scribd