BOLETÍN INFORMATIVO: CRITERIOS SOBRE LA TRIBUTACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS DE LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO Y EXCESOS DE ADJUDICACIÓN.

1. Introducción: Claridad y Seguridad Jurídica.

La Agencia Tributaria de Andalucía (ATRIAN), en el marco de sus actuaciones de información a los contribuyentes y colaboradores sociales (artículo 87.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria) , publica este boletín para unificar los criterios aplicables en relación con la tributación de la extinción de condominio y los excesos de adjudicación en los supuestos de disolución de comunidades de bienes que no realizan actividades empresariales.

Como órgano encargado de la aplicación de los tributos, la Agencia actúa plenamente vinculada por los criterios de la Dirección General de Tributos (DGT), las resoluciones en unificación de criterio del TEAC y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (TS).

El objetivo de esta nota es dotar de mayor seguridad jurídica a las operaciones de división de la cosa común, reduciendo la litigiosidad y favoreciendo el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales.

2. Marco Legal Común

La disolución de un condominio encuentra su fundamento en una doble vertiente normativa:

- Ámbito Civil: El artículo 392 del Código Civil define la comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Por su parte, el artículo 400 establece que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, pudiendo pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común.
- Ámbito tributario: El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), concretamente en el 7.2.B) (sujeción a TPO de los excesos de adjudicación declarados) y en el artículo 31.2 (cuota gradual de documentos notariales de AJD), así como en el artículo 61 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Respecto a la Jurisprudencia del TS, es importante destacar el FD Tercero de la sentencia 1502/2019, de 30 de octubre de 2019.

3. Disolución SIN Excesos de Adjudicación

En la disolución del condominio, siempre que ésta se lleve a cabo de tal forma que el comunero no reciba más de lo que le corresponda en proporción de su cuota de participación en la cosa común, sin que se origine exceso de adjudicación, la disolución no constituirá una transmisión patrimonial que deba tributar por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD.

Agencia Tributaria de Andalucía

Ahora bien, la inexistencia de transmisión y la consiguiente no sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD determina la sujeción de la escritura de disolución a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, en tanto concurran los cuatro requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD:

- Tratarse de la primera copia de una escritura pública.
- 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

4. Disolución CON Excesos de Adjudicación

Se genera un exceso de adjudicación cuando se adjudica a un comunero un patrimonio de valor superior al que le correspondería por su cuota ideal de participación. Su régimen fiscal dependerá de cómo se instrumente la compensación:

4.1. Transmisión Lucrativa (Sin Compensación)

En caso de no mediar ningún tipo de compensación, se tratará de una transmisión de carácter gratuito y tributará como donación a favor del comunero al que se adjudica y por el importe del exceso recibido (artículo 3 b) LISD).

Excepción: en el caso de disolución y liquidación sociedad de gananciales con exceso de adjudicación a uno de los cónyuges, sin que exista compensación al otro cónyuge, el Tribunal Supremo en la sentencia 963/2022 de 12/07/2022 descartaba el carácter de donación del citado exceso de adjudicación, dada la falta de animus donandi y la ausencia de un acto unilateral de voluntad de donar, que no puede estar presente en un convenio que, por su propia esencia, es bilateral y convenido entre los cónyuges que disuelven el matrimonio y, con ello, el patrimonio común.

4.2. Transmisión Onerosa (Con Compensación)

Es el supuesto en el que el comunero al que se le adjudique el exceso compensa a los otros comuneros las diferencias que resulten a su favor.

A partir de este momento, hay que analizar si la operación se sujeta a la modalidad “TPO” del impuesto o bien a la modalidad “AJD” del mismo.

Para sujetarlo a la modalidad “AJD” es necesario que el exceso surja para de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1.056 (segundo) y 1.062 (primero) del Código Civil. Dichos preceptos responden al principio general establecido en el artículo 1.062 del Código Civil de que cuando la cosa común sea indivisible, ya sea por su propia naturaleza o porque pueda desmerecer mucho por la indivisión, la única forma de extinción de la comunidad es adjudicarla a uno de los comuneros con la obligación de abonar a los otros el exceso en metálico.

Agencia Tributaria de Andalucía

Por tanto, se requiere que concurran los siguientes requisitos:

- La indivisibilidad del bien o su desmerecimiento por la indivisión.

- La adjudicación a "uno" de los comuneros.

  Regla general.

  Si existen varios comuneros, y se adjudicaren bienes a uno en pago de su cuota de participación, permaneciendo el resto en la situación inicial de indivisión, no se habrá producido la extinción de la comunidad.

  Lo que habrá será una separación de uno o varios comuneros, (también denominada disolución parcial), supuesto no previsto en el citado artículo 1.062 del Código Civil, cuya literalidad exige que la disolución de la comunidad sea total, al contemplar exclusivamente el supuesto de que cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, se adjudique "a uno", a calidad de abonar a los otros el exceso.

  En los supuestos de disolución parcial, la operación queda sujeta a la modalidad TPO del impuesto. (STSJA de 24 de mayo de 2024 (Sala Sevilla), STSJA de 14 de mayo de 2024 (Sala Granada) y la reciente STSJA 16 de octubre de 2026).

  Excepción.

  Extinción de la comunidad de bienes adjudicándose el bien a cónyuges casados en régimen de gananciales con compensación en metálico a los comuneros salientes.

  En este sentido, el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 09/07/2019 relativa al recurso de casación 5663/2017, llega a la conclusión de que, a efectos de la extinción de condominio, la sociedad conyugal en régimen de gananciales es un único condómino y por tanto sujeta la operación a la modalidad AJD del impuesto.

  En sentido contrario, cuando la adjudicación se produce a favor de un matrimonio casado en régimen de separación de bienes no se considera que se ha adjudicado a uno solo de los comuneros sino a dos y en ese caso, al no extinguirse totalmente la comunidad de bienes quedaría sujeto a la modalidad TPO del impuesto (STS 26/6/2019).

- La compensación al comunero que recibe de menos por parte del comunero al que se adjudica el exceso:

  - Compensación en metálico, admitiéndose también la compensación mediante la asunción de la deuda hipotecaria del inmueble adjudicado (consultas vinculantes V1494-11, de 9 junio de 2011 y V2367-10, de 28 de octubre de 2010, en cuya virtud «también tiene la consideración de compensación en metálico la asunción por el adjudicatario de la parte de deuda del otro copropietario en el préstamo hipotecario común").

Agencia Tributaria de Andalucía

Para tener en cuenta:

La Consulta de DGT V0027-23, y recientemente la consulta V0985-25, de 10 de junio, sujeta a la modalidad de AJD los supuestos en los que la asunción del importe de la deuda hipotecaria implica la liberación del comunero que sale de la comunidad de bienes y consta en la escritura pública la aceptación del Banco (acreedor hipotecario). En esta CV se recoge la STS de 20 de mayo de 2020.

Por tanto, se sujeta la operación a la modalidad "AJD" del impuesto, siendo el sujeto pasivo, la persona que insta o solicita el documento, que en este caso es el adjudicatario del inmueble que consiente la liberación de la parte codeudora de la responsabilidad del préstamo del que ambos eran cotitulares.

- Compensaciones alternativas (STS 1502/2019, de 30 de octubre)

La compensación en metálico a la que se refiere el artículo 1.062 del Código Civil, puede realizarse no solo en metálico, sino también mediante la asunción de la deuda de un préstamo hipotecario o la dación en pago de un bien propiedad del condómino.

Para tener en cuenta:

En caso de dación en pago de un bien propiedad del condómino, tributaría por la modalidad de "TPO" la transmisión de bienes privativos de un comunero al otro, pero no la de bienes que ya estaban en condominio, pues en tal caso no se produce transmisión alguna, sino disolución de una comunidad de bienes con especificación de un derecho que ya tenía el condómino que se queda con el bien.

5. Casos Prácticos Habituales: criterios jurisprudenciales, criterios administrativos (consultas DGT, resolución TEAC).

A efectos de homogeneizar las actuaciones de la Administración, se establece la siguiente clasificación para los supuestos más comunes detectados en la práctica tributaria:

Supuesto de Hecho Planteado	Tributación	Doctrina y Jurisprudencia Aplicable
Escritura pública de extinción de condominio sobre varios bienes inmuebles que pertenecen a varios propietarios. Uno de los copropietarios se adjudica los bienes inmuebles compensando a los demás.	**AJD**	Conforme a la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo, si se cumplen los requisitos de indivisibilidad, equivalencia y proporcionalidad, la disolución simultánea de varias comunidades de bienes sobre inmuebles de los mismos condóminos, con adjudicación de los bienes comunes a uno de los comuneros que compensa a los demás la referida disolución conjunta tributará por la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por resultar aplicable el supuesto de no

Escuela Tributaria de Andalucía

		sujeción regulado en el referido artículo 7.2.B)" y ello, con independencia de que la compensación sea en metálico, mediante la asunción de deudas del otro comunero o mediante la dación en pago de otros bienes, teniendo en cuenta que en caso de adjudicación de un bien privativo al comunero saliente este tributará a por la modalidad "TPO" del impuesto. (STS 1502/2019).
Disolución Parcial Subjetiva (Modificación de miembros)	TPO (Regla General)	Si se adjudican bienes a varios comuneros aumentando su participación y compensando a los salientes, pero el condominio subsiste (ej. de 4 comuneros pasa a 2), no hay extinción total. Sujeto a TPO (STS 2297/2019). (Consulta DGT V1020-26 de 06/05/2026). (Consulta DGT V1023-26 de 06/05/2026).
Disolución Parcial Subjetiva. Adjudicación a matrimonio casado en régimen de Gananciales	**AJD (Excepción)**	La sociedad conyugal de gananciales actúa como un único condómino a efectos de la extinción. La adjudicación del bien al matrimonio con compensación en metálico extingue el condominio y tributa por AJD (STS 09/07/2019 y CV0039-25).
Disolución Parcial Subjetiva. Adjudicación a matrimonio casado en régimen de separación de bienes	TPO	Al adjudicarse a dos personas independientes bajo este régimen, no se asume la 'adjudicación a uno solo', por lo que el condominio no se extingue totalmente y se sujeta a TPO (STS 26/06/2019).
Extinción Parcial Objetiva.	**AJD**	Si dos comuneros disuelven por completo la proindivisión sobre un bien inmueble indivisible (ej. una vivienda) adjudicándoselo a uno solo, tributa por AJD, aunque mantengan en común otras fincas de la herencia (STS 17/12/2020).
Vivienda habitual con plazas de garaje o anexos.	**AJD**	Si los anexos (máximo dos) forman una única finca registral o están vinculados registralmente (ob rem), se asume su indivisibilidad global como una unidad, tributando por AJD sin generar TPO por exceso.
Extinción de condominios con adjudicaciones equivalentes. Cuando existe una identidad total de comuneros y de cuotas ideales de participación, los distintos bienes integran civilmente un "patrimonio	**AJD**	La operación por la que copropietarios idénticos extinguen un patrimonio en común adjudicándose bienes de forma proporcional a sus cuotas sin que medie compensación, tributa por AJD. Es irrelevante que procedan de títulos de adquisición distintos (STS 26/04/2024). (Consulta DGT V1113-26 de 19/05/2026).

colectivo". Su disolución y división mediante adjudicaciones equivalentes no altera la naturaleza de la operación		
Desmembración del pleno dominio por actos mortis causa. Cuando sobre un inmueble recae un usufructo y una nuda propiedad originados por el fallecimiento del causante, la DGT (CV 2434-25) determina la coexistencia de dos comunidades independientes (una sobre el usufructo y otra sobre la nuda propiedad).	**AJD**	La disolución de la comunidad de bienes sobre la nuda propiedad tributará por la modalidad de actos jurídicos documentados. Será sujeto pasivo el adquirente por la parte que adquiere. En la disolución de la comunidad de bienes sobre el **usufructo** del inmueble, respecto a la parte que adquiere y en la que no consolida el dominio tributará por actos jurídicos documentados. Respecto a la parte en la que consolida el dominio, tal y como establece el artículo 51.4 del RISD, el consultante deberá tributar por la disolución de la comunidad por la mayor de las liquidaciones entre la que se encuentre pendiente por la desmembración del dominio que le correspondía (en este caso desmembrado mortis causa, por el fallecimiento del causante), y la correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud se extingue el **usufructo**, esto es, por el porcentaje que consolida. DGT (CV 2434-25)
Desmembración del pleno dominio por actos gratuitos intervivos. Dos comuneros son dueños de la nuda propiedad proindiviso de varios inmuebles y disuelven el condominio adjudicando la nuda propiedad completa de fincas independientes a cada uno de ellos, manteniendo los usufructos a favor de terceros	**AJD**	Si en la disolución de cada comunidad sobre la nuda propiedad se adjudica la nuda propiedad de un inmueble completo a cada una de las dos hermanas a costa de compensar con la nuda propiedad de otros inmuebles que tienen en común, o con dinero, los excesos que se produzcan serán inevitables y la disolución de cada comunidad sobre la nuda propiedad tributará únicamente por actos jurídicos documentados.

6. Regímenes Matrimoniales y Parejas de Hecho.

En relación con la disolución del régimen económico del matrimonio dispone el art. 45.I.B.3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados que están exentas del impuestos sobre transmisiones patrimoniales onerosas “Las aportaciones de bienes y derechos

verificados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de las mismas se verifiquen a su disolución y las transmisiones que por tal causa se hagan a los cónyuges en pago de su haber de gananciales."

Esta regla se aplica a la sociedad de gananciales supuesto en el que no se aplica el criterio general de tributación del exceso de adjudicación en la liquidación de las comunidades de bienes del art. 7.2.B) de TRLITPO y AJD (STS de 30 de abril de 2010).

Las exenciones o beneficios fiscales que establece el art. 45.1.B) 3 de la LITPAJD no son aplicables al régimen económico matrimonial de separación de bienes (STS de 12 de julio de 2022).

Supuesto de Hecho Planteado	Tributación	Doctrina y Jurisprudencia Aplicable
Liquidación del régimen económico matrimonial de separación de bienes en escritura pública.	Mismas reglas de la comunidad ordinaria.	En el caso de la liquidación del régimen económico matrimonial de separación de bienes se aplican las mismas reglas que hemos analizado en los casos de disolución de comunidades de bienes ordinaria. (STS de 12 de julio de 2022).
Disolución de la sociedad de gananciales con adjudicación de dos inmuebles a uno de los cónyuges que compensa con otro bien inmueble de su propiedad.	TPO (Regla General)	En este caso, se estará permutando la parte de uno de los cónyuges en la sociedad de gananciales por un inmueble privativo del otro cónyuge, por lo que deberá tributar como transmisión patrimonial onerosa al tipo de gravamen de los bienes inmuebles. (Consulta DGT V1157-26 de 20/05/2026).
Uniones de Hecho / Parejas de Hecho.	Mismas reglas de la comunidad ordinaria.	La norma de exención no resulta de aplicación a los supuestos en que rija un régimen económico matrimonial de separación de bienes, al que debe necesariamente equiparar a unión de hecho en tanto que los comuneros eran dueños en pleno dominio de una mitad indivisa cada uno, con carácter privativo.
Disolución de comunidad postganancial. El Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) se pronuncia en la sentencia núm. 1008/2006 de 17 octubre (recurso 507/2000), define la comunidad postganancial.	Mismas reglas de la comunidad ordinaria.	Esta Sala ha declarado reiteradamente que "durante el período intermedio entre la disolución de la sociedad de gananciales y la definitiva liquidación de la misma surge una comunidad postmatrimonial sobre la antigua masa ganancial, cuyo régimen ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria"