

FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

**Obligaciones fiscales y tributación del régimen de la
propiedad horizontal**

1.ª EDICIÓN 2022

Incluye casos prácticos



FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Obligaciones fiscales y tributación
del régimen de la propiedad horizontal

1.^a EDICIÓN 2022

**Obra realizada por el Departamento
de Documentación de Iberley**

COLEX 2022

Copyright © 2022

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial, así como a las actualizaciones de los textos legislativos mientras que la edición adquirida esté a la venta y no exista una posterior.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1359-676-1
Depósito legal: C 1789-2022

SUMARIO

1. EL ITPyAJD EN LA CONSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	9
1.1. La tributación de la división horizontal.	9
1.2. Tributación de otros actos de las comunidades de propietarios en el ITPyAJD	15
2. OBLIGACIONES FISCALES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	35
2.1. Primer paso: obtención del NIF y del certificado electrónico	36
2.2. Obligaciones en distintos supuestos.	43
2.2.1. Contratación de empleados propios o de empresas, profesionales o empresarios externos	44
2.2.2. Percepción de ingresos por la comunidad de propietarios	68
2.2.3. Operaciones con terceras personas superiores a 3.005,06 euros	128
2.2.4. Pago de tributos municipales	136
3. CALENDARIO FISCAL DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.	143
ANEXO. CASOS PRÁCTICOS	
Modelos 184 y 347 en caso de alquiler de trasteros por una comunidad de propietarios	151
Concepto de materiales incorporados al edificio para el cómputo del límite sobre su consideración como entrega de bienes.	157
Fiscalidad del alquiler por comunidad de propietarios de la azotea del edificio para instalación de antena de telefonía	163
Aplicación del tipo reducido del IVA en obras de rehabilitación de jardín	167
IVA: gastos repercutidos a propietarios de los derivados del seguro, IBI, Vado y Tasa de Recogida de Residuos.	171

1.

EL ITPyAJD EN LA CONSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) es un tributo de naturaleza indirecta que grava las transmisiones patrimoniales onerosas, las operaciones societarias y los actos jurídicos documentados. El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado.

Este impuesto se regula en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (LITPyAJD), así como en el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (RITPyAJD).

A continuación, vamos a analizar la tributación en dicho impuesto, tanto de la constitución de la comunidad de propietarios como de las diferentes modificaciones que pueda sufrir.

1.1. La tributación de la división horizontal

Para que se cree una comunidad de propietarios, en primer lugar, debe existir una escritura de división horizontal que genere ese régimen especial de copropiedad, previsto en el artículo 396 del Código civil. La escritura en la que se declara la división horizontal de un inmueble es aquella que establece, en un inmueble, un régimen jurídico especial en el que coexisten elementos privativos de cada propietario y elementos comunes a todos ellos, necesarios para el adecuado uso de los elementos privativos.

Hay comunidades que celebran una «junta de constitución de comunidad», pero realmente **la comunidad de propietarios está creada desde la escritura de división horizontal.**

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 307/2012, de 10 de mayo de 2012, ECLI:ES:TS:2012:3060

«(...) aunque formalmente puede sostenerse que la Comunidad de Propietarios nace con su primera junta constituyente, la realidad jurídica no es esa, puesto que se constituyó por escritura de 28 de diciembre de 1993 en régimen de propiedad horizontal y división, disolviendo el condominio existente y dotando de estatutos a la comunidad. Se constituye, por tanto, con anterioridad a la suscripción del contrato de ejecución de obra. Por todo ello, no procede entender que el día de la constitución de la comunidad es el de la primera junta constitutiva, sino el de otorgamiento de la escritura pública».

CUESTIÓN

¿Pueden existir comunidades de propietarios sin división horizontal?

Sí, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH), en su artículo 2.b), establece que dicha ley será de aplicación:

«A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros».

Es decir, aunque no es lo habitual, pueden existir comunidades de propietarios en bienes inmuebles sin división horizontal, en que existen copropietarios, que se regirán por las normas de la LPH.

Habitualmente el régimen de propiedad horizontal se constituye sobre edificios a lo alto, sin embargo, también puede realizarse en edificios a lo largo (denominados propiedad horizontal tumbada) o en varios cuerpos de una edificación (ya sean edificios con varios inmuebles o varios inmuebles separados entre sí). Registralmente se hará constar la constitución del régimen de propiedad horizontal, así como sus estatutos en el folio del inmueble y se abrirán folios con número independiente para cada finca del mismo.

Debemos señalar que, si bien lo habitual es que la división horizontal se establezca en edificios construidos, también puede realizarse sobre edificios en construcción o proyectados.

La escritura de división horizontal debe ser realizada por quien o quienes ostenten el dominio del inmueble en su totalidad. Tanto la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, como, en su caso, en los estatutos de la comunidad, solo serán válidas cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la LPH, es decir, por unanimidad de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun con las sucesivas reformas de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

La división horizontal ha de realizarse en **escritura pública**, que será el **documento constitutivo en el que se describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de los elementos privativos que lo componen** numerándolos de forma correlativa y a los que se asignará una cuota numérica sobre la totalidad del inmueble, que será su coeficiente de participación en la totalidad del inmueble. Además, en la escritura se determinará el régimen jurídico mediante los estatutos, o en su defecto se aplicará el régimen legal, previsto en la LPH.

Así, el artículo 5 de la LPH establece:

«El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

En las divisiones horizontales no se produce el hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales (artículo 7 de la LITPyAJD), ni de operaciones societarias (artículo 19 de la LITPyAJD). En cuanto a la modalidad de actos jurídicos documentados, el artículo 27 de la LITPyAJD establece lo siguiente:

«1. Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes:

- a) Los documentos notariales.
- b) Los documentos mercantiles.
- c) Los documentos administrativos.

2. El tributo se satisfará mediante cuotas variables o fijas, atendiendo a que el documento que se formalice, otorgue o expida, tenga o no por objeto cantidad o cosa valuable en algún momento de su vigencia.

3. Los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado».

Dado que la escritura de división horizontal se recoge en escritura notarial, **está sujeta al ITPYAJD en su modalidad de actos jurídicos documentados** de conformidad con el citado artículo.

Serán sujeto pasivo del impuesto las personas que insten o soliciten los documentos notariales que, en el caso de la división horizontal, como indicamos anteriormente, serán quienes ostenten el dominio del inmueble en su totalidad.

La **base imponible del impuesto**, tal y como recoge el artículo 30.1 de la LITPyAJD, está constituida «en las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa». Por su parte, el artículo 70 del RITPyAJD, que recoge normas especiales para la base imponible de la modalidad de actos jurídicos documentados del ITPyAJD especiales, dispone en su apartado segundo:

«2. En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno».

Por tanto, en el caso de las divisiones horizontales, la base imponible será **el valor real de la obra en su conjunto más el valor real del suelo**.

En cuanto a la cuota, los apartados 1 y 2 del artículo 31 de la LITPyAJD, establecen que:

«1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos».

A TENER EN CUENTA. La Ley 21/2001, de 27 de diciembre, a la que se remite el apartado 2 de este artículo, se encuentra actualmente derogada, por lo que dicha referencia hoy debe entenderse realizada a la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Por tanto, la división horizontal, **al tratarse de un acto con contenido valuable e inscribible en el Registro de la Propiedad, está sujeta, además de a la cuota fija (que se abonará mediante el papel timbrado), a la cuota gradual prevista en el artículo 31.2 de la LITPyAJD.**

Debemos señalar que las siguientes comunidades autónomas han regulado el tipo impositivo para esta modalidad del impuesto:

- **Andalucía**, donde desde el 1 de enero de 2022 el tipo impositivo será del **1,2 %** de conformidad con el artículo 49 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Aragón** ha fijado, en el artículo 122-1 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, el tipo en impositivo en **1,5 %** para las escrituras notariales sujetas.
- **El Principado de Asturias** ha establecido un tipo impositivo del **1,2 %** en el artículo 34 del Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. Debemos señalar que esta comunidad también ha establecido un **tipo reducido del 0,3 % para escrituras y actas notariales en las que se formalice la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual** en el artículo 37 del Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre.
- **Canarias**, en esta comunidad el tipo de gravamen aplicable en los documentos notariales en lo que se refiere a la cuota gradual del impuesto por el concepto de actos jurídicos documentados, se fija en el **0,75%**. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de **documentos relativos a operaciones sujetas al Impuesto General Indirecto Canario o al Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo se fija en el 1 %**. Así se desprende del artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.
- **Cantabria** tiene un tipo impositivo del **1,5 %** para los documentos notariales, con contenido valuable e inscribibles, según el artículo 13 del Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado.
- **Castilla y León** ha regulado el tipo impositivo para la cuota gradual el ITPyAJD en la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, fijándolo en **1,5 %** en el artículo 24.2 del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

- **Castilla La Mancha** ha establecido, en el artículo 21.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, un tipo impositivo del 1,5 %.
- **Cataluña** ha fijado un tipo impositivo del 1,5 % en el artículo 7 de la Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
- **Ceuta y Melilla**, no tienen tipo impositivo propio. No obstante, el artículo 57 bis de la LITPyAJD tiene regulada una **bonificación** en la cuota gradual del ITPyAJD del 50 % cuando el registro en el que se deba proceder a la inscripción o anotación de los bienes o actos radique en Ceuta o Melilla.
- **Comunidad Valenciana** recoge en el artículo 14 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, un tipo impositivo del 1,5 %.
- **Extremadura** ha fijado un tipo impositivo del 1,5 % en el artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.
- **Galicia** tiene establecido, en el artículo 15 del Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, para la cuota variable de los documentos notariales del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, un tipo de gravamen aplicable será del 1,5 %. No obstante, esta comunidad ha establecido **bonificaciones** en las cuotas tributarias del ITPyAJD, así en el artículo 17 apartado uno del Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, recoge, en cuanto al gravamen gradual sobre actos jurídicos documentados, una bonificación del 75 % de la cuota en las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la **división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler**. Por su parte el artículo 17 apartado diez del Decreto Legislativo 1/2011, fija una bonificación del 100 % para las escrituras que documenten **división horizontal** (entre otros supuestos) de **inmuebles que se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales** (véase la Orden de 9 de febrero de 2017 por la que se determinan las parroquias que tienen la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a efectos de las deducciones previstas en los apartados siete del artículo 16 y ocho del artículo 17 del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio).
- **Islas Baleares**. En esta comunidad las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto una cantidad o cosa evaluable y contengan actos o contratos inscribibles en los registros de la propiedad, tributarán, además de por la cuota fija prevista en el artículo 31.1 de dicha norma, al tipo de gravamen del 1,5 % de con-

formidad con el artículo 15 del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado.

- **La Rioja** ha establecido un tipo del **1 %** en el artículo 48 de la Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos.
- **Madrid** ha fijado el tipo impositivo para este supuesto en **0,75 %**, de conformidad con el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.
- La **Región de Murcia** ha fijado un tipo del **1,5 %** en el artículo 7 del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos.

1.2. Tributación de otros actos de las comunidades de propietarios en el ITPyAJD

Ya hemos visto cómo tributa la división horizontal en el ITPyAJD, pero las comunidades de propietarios realizan otros actos documentados notarialmente que son inscribibles. A continuación, exponemos las diferentes casuísticas que se pueden producir.

La modificación de los coeficientes de participación

En ocasiones, las comunidades de propietarios modifican los coeficientes de participación, lo que puede ocurrir por diferentes motivos: subsanar el reparto erróneamente realizado, corregir la suma de las cuotas cuando no sea igual al 100 %, adaptarlos a la realidad en proporción a los metros cuadrados, que quieran tener todas las fincas el mismo coeficiente de participación, etc.

En relación con la modalidad de **transmisiones patrimoniales onerosas**, la **mera modificación de los coeficientes de participación en la propiedad de un edificio en régimen de propiedad horizontal** y su formalización en escritura pública, sin alterar las superficies de pisos y/o locales que componen el edificio, **no supone un acto liquidable por dicha modalidad**, ya que no se ha producido el hecho imponible del artículo 7 de la LITPyAJD.

En cuanto a la cuota fija de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 31 de la LITPyAJD, **la matriz y las copias de la escritura notarial en que se formalice el acuerdo de modificación de los coeficientes de propiedad horizontal**

FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

Las comunidades de propietarios son entidades que no tienen personalidad jurídica, pero, a pesar de ello, son obligados tributarios y, como tales, han de cumplir con una serie de deberes frente a Hacienda.

Por ese motivo, a través de esta guía y desde un enfoque práctico, se realiza un análisis de las principales obligaciones que, desde el punto de vista fiscal o tributario, pesan sobre este tipo de entes. Se abordan, desde cuestiones más básicas o primarias (como la obtención del NIF y el certificado electrónico o la tributación ligada a la constitución o modificación del régimen de la propiedad horizontal), hasta otras más específicas, referidas a distintas situaciones con las que pueden encontrarse en su operativa diaria y con gran frecuencia (por ejemplo, cuando contratan a un empleado o profesional, cuando obtienen ingresos a través del arrendamiento o la venta de elementos comunes, o cuando perciben subvenciones o indemnizaciones).

Se compone con ello un completo calendario de sus obligaciones frente a la Administración Tributaria, según las circunstancias que concurran en cada caso, mediante un estudio de la materia lo más claro y funcional posible, con planteamiento y respuesta de dudas frecuentes, inclusión de numerosas resoluciones administrativas que ilustran los distintos supuestos y de un anexo con casos prácticos.



www.colex.es



PVP 17,00 €

ISBN: 978-84-1359-676-1



9 788413 596761