

FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

PASO A PASO

Estudio del tratamiento y de las obligaciones fiscales de este tipo de entidades en los principales impuestos, tanto si realizan actividades económicas como si no lo hacen

Coordinador de la obra
ANTONIO DURÁN-SINDREU BUXADÉ

EDICIÓN 2026





GRACIAS POR CONFIAR EN COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO**
de los eBook, audiolibros y Colex Copilot
de las obras de Editorial Colex*

ACTIVA TU CÓDIGO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS

1. Accede a www.colex.es.
2. Inicia sesión o regístrate como usuario.
3. Dirígete al menú de usuario y haz clic en «Mis códigos».
4. Introduce el siguiente código (**RASCA PARA VER EL CÓDIGO**):

♦ Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook / audiolibro / Colex copilot estarán activos **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es. Colex Copilot únicamente está disponible en las ediciones más recientes de las colecciones «Paso a paso» y «Vademecum».

**No se admitirá la devolución si el código promocional
ha sido manipulado y/o utilizado.**

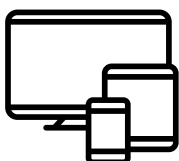


iGracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica.

Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



**Acceso desde
cualquier dispositivo con
conexión a internet**



**Idéntica visualización
a la edición de papel**



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:





NUEVA FUNCIONALIDAD CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LOS LIBROS DE COLEX

| Una cortesía de Iberley.es |

En Colex damos un paso más en innovación jurídica. Desde ahora, las guías «Paso a paso» y los «Vademecum» incorporan una nueva funcionalidad basada en **inteligencia artificial**, gracias a la tecnología de **Iberley IA**.

El lector podrá interactuar directamente con el contenido del libro de forma inmediata, útil y centrada exclusivamente en su materia.

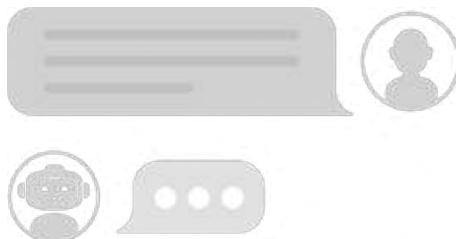
☒ ¿Qué puede hacer el usuario en el libro?

-  Realizar preguntas sobre el contenido del libro.
-  Solicitar explicaciones de artículos, conceptos o normativa.
-  Utilizar un ChatBot inteligente, contextualizado y acoplado al contenido legal del libro.
-  Resolver dudas puntuales mientras se estudia o trabaja con la obra.

☒ ¿Qué no puede hacer esta versión del ChatBot?

- X** No permite generar escritos jurídicos.
- X** No analiza ni responde documentos externos.
- X** No responde a consultas de otras materias distintas a la del libro.

Esta herramienta está pensada para enriquecer la experiencia de lectura y consulta del libro. Su uso es exclusivo sobre su contenido.



¿QUIERES IR MÁS ALLÁ? DESCUBRE IBERLEY IA

Si necesitas una **solución avanzada de inteligencia legal**, con cobertura total de materias y documentos, entra en www.iberley.es y accede a todas las funcionalidades profesionales:

CUADRO SIMBÓLICO DE FUNCIONALIDADES		
Funcionalidad	En los libros Colex	En Iberley.es
Preguntar sobre el contenido del libro	✓	✓
Solicitar explicaciones jurídicas	✓	✓
ChatBot integrado al contenido del libro	✓	✓
Consultas sobre otras materias	X	✓
Análisis de documentos externos	X	✓
Generación de escritos jurídicos	X	✓
Traducción jurídica	X	✓
Informes y resúmenes legales automáticos	X	✓
Contratos, guías prácticas y emails para clientes	X	✓
Estrategias judiciales y jurisprudencia instantánea	X	✓

FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

Estudio del tratamiento y de las obligaciones
fiscales de este tipo de entidades en los
principales impuestos, tanto si realizan
actividades económicas como si no lo hacen

EDICIÓN 2026

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

Coordinador

Antonio Durán-Sindreu Buxadé

COLEX 2026

Copyright © 2026

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.

© 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.: 979-13-7011-643-9
Depósito legal: C 274-2026

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	11
1. LAS COMUNIDADES DE BIENES: CONCEPTO	13
1.1. Las comunidades de bienes en el Código Civil.	13
1.1.1. La comunidad de bienes como sinónimo del condominio	14
1.1.2. La comunidad de bienes con finalidad fiscal	18
1.2. Las comunidades de bienes en el ámbito tributario.	19
1.2.1. Las comunidades de bienes con actividad económica	20
1.2.1.1. Las comunidades de bienes en el IRPF	21
1.2.1.2. Las comunidades de bienes en el IVA	34
1.2.1.3. Las comunidades de bienes en el ITPyAJD.	43
1.2.1.4. Las comunidades de bienes en otros tributos	50
1.2.1.5. Obligaciones censales, registrales y periódicas	55
1.2.2. Las comunidades de bienes sin actividad económica.	66
1.2.2.1. Las comunidades de bienes en el IRPF.	67
1.2.2.2. Las comunidades de bienes en el IVA	73
1.2.2.3. Las comunidades de bienes en el ITPyAJD y en otros tributos.	76
1.2.3. Su distinción con otras figuras afines	79
1.2.3.1. La sociedad civil	81
1.2.3.2. La sociedad mercantil.	89
1.2.3.3. La comunidad de gastos.	94
1.3. El origen de una comunidad de bienes	97
1.3.1. Adquisición en proindiviso de un bien o derecho, o de cuotas indivisas de propiedad	98
1.3.2. Constitución para el desarrollo de una actividad económica	99

2. LAS COMUNIDADES DE BIENES CON ACTIVIDAD ECONÓMICA . .	103
2.1. Fiscalidad en el IRPF	104
2.1.1. Aspectos generales	106
2.1.2. Aspectos fiscales del comunero	110
2.1.3. La separación de uno o varios comuneros	114
2.1.4. La disolución de las comunidades de bienes.	117
2.1.5. Obligaciones formales	120
2.2. Fiscalidad en el IVA y el ITPyAJD	121
2.2.1. Fiscalidad en el IVA	122
2.2.2. Fiscalidad en el ITPyAJD	129
2.3. Fiscalidad del alquiler de inmuebles	143
2.3.1. El cumplimiento de los requisitos y la participación como comunero en distintas comunidades de bienes.	144
2.3.2. Fiscalidad en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	151
2.4. Fiscalidad en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	160
2.4.1. Donación de cuotas indivisas de una empresa familiar	161
2.4.2. La sucesión de un comunero	165
2.4.3. La herencia a favor de varios herederos que continúan el negocio individual en forma de comunidad de bienes	170
3. LAS COMUNIDADES DE BIENES SIN ACTIVIDAD ECONÓMICA . .	175
3.1. La extinción del condominio. Fiscalidad en el IRPF, ITPyAJD, y otros tributos	175
3.2. La venta de cuota indivisa	187

0.

INTRODUCCIÓN

El concepto de comunidad de bienes

La comunidad de bienes es una figura ampliamente utilizada en España por su sencillez administrativa y jurídica a la hora de asociarse, pues permite a los copropietarios la explotación conjunta de un bien o derecho, generalmente, con el fin de obtener un beneficio económico.

La comunidad de bienes se erige como una herramienta versátil en la gestión de patrimonios comunes. Su flexibilidad y facilidad a la hora de constituirse la convierten en una herramienta útil en el ámbito personal y en el empresarial, principalmente en aquellas situaciones en las que se busca una gestión compartida de bienes o derechos.

Nada más lejos de la realidad, es una figura que se encuentra en el día a día de muchos de los contribuyentes sin apenas darse cuenta, como puede ser la comunidad de bienes por herencia o por la mera adquisición en común de una vivienda.

No obstante, su régimen fiscal exige un conocimiento detallado de las disposiciones legales aplicables y una adecuada planificación fiscal para cumplir con las obligaciones fiscales y aprovechar los beneficios que nos ofrece esta figura al respecto.

Desde el punto de vista fiscal, esta figura adquiere una relevancia particular, pues carece de personalidad jurídica propia. Esto es de gran relevancia ya que, como veremos a lo largo de los siguientes puntos, afecta a diversos impuestos, como en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el que los comuneros tributarán por el régimen de atribución de rentas, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, por el que no tributa directamente, salvo casos excepcionales.

Tras una breve introducción a la comunidad de bienes desde el punto de vista de la regulación civil y su posible finalidad fiscal, profundizaremos en su estudio centrándonos en la perspectiva fiscal para ofrecer las claves básicas

sobre su tributación y los principales impuestos por los que se verá afectada. Asimismo, y con el fin de facilitar el estudio, se hará una referencia a su distinción con las figuras afines.

Estudiaremos cuándo estamos ante una comunidad de bienes con actividad económica, ahondando en los requisitos para que se considere actividad económica y diferenciaremos los diferentes supuestos que se pueden dar en dicha comunidad de bienes, como pueden ser el alquiler empresarial de inmuebles o la donación de cuotas indivisas de una empresa familiar. Asimismo, esta obra también se centrará en la tributación de aquellas comunidades de bienes que no realizan actividad económica, centrándonos en la extinción del condominio y en la venta de la cuota indivisa.

En general, arrojaremos luz sobre determinados supuestos que se pueden dar en las comunidades de bienes, así como a la tributación de los comuneros respecto de las mismas.

1.

LAS COMUNIDADES DE BIENES: CONCEPTO

Concepto y fiscalidad básica de las comunidades de bienes

Las comunidades de bienes son entidades sin personalidad jurídica muy habituales en el día a día, que pueden incluso servir como vehículo para el ejercicio de múltiples actividades económicas. De ahí su gran interés práctico.

En este primer punto de la obra nos centraremos en el estudio del concepto civil de comunidad de bienes, con sus características y régimen jurídico básico. A continuación, profundizaremos sobre sus implicaciones en los principales impuestos (IVA, IRPF, ITPyAJD y otros) y sobre las obligaciones fiscales que conllevan, diferenciando siempre dos grandes categorías: las comunidades con actividad económica y las que carecen de ella. También abordaremos su distinción con otras figuras afines, como la sociedad civil o la comunidad de gastos, y su particular origen.

1.1. Las comunidades de bienes en el Código Civil

¿Qué regula el Código Civil respecto a las comunidades de bienes?

Las comunidades de bienes encuentran su regulación básica en el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, en adelante CC. Concretamente, dicho código las regula en el título III del libro II, artículos 392 a 406, bajo la rúbrica «De la comunidad de bienes».

Es una figura muy común en territorio español por su sencillez administrativa y jurídica a la hora de asociarse, que permite a los copropietarios la explotación conjunta de un bien o derecho, generalmente, con el fin de obtener un beneficio económico.

El CC, en su artículo 392, nos indica que *«hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas»*.

A continuación, ahondaremos en su estudio.

1.1.1. La comunidad de bienes como sinónimo del condominio

La comunidad de bienes y el condominio

El artículo 392 del CC determina que existirá comunidad de bienes en aquellos supuestos en que la propiedad de una cosa o un derecho pertenezca proindiviso a varias personas.

De lo anterior se desprende que una comunidad de bienes es una situación de hecho en la que un derecho o conjunto de ellos pertenecen íntegramente a dos o más personas, de modo que todas ellas son cotitulares.

En ausencia de contratos o disposiciones especiales, la comunidad de bienes se regirá por las prescripciones del título III del CC, relativo a la comunidad de bienes.

Es preciso en este punto indicar que la regulación que realiza el CC en sus artículos 392 a 406, no agota todos los supuestos existentes de comunidad de bienes, que se clasifican en dos categorías:

- **Comunidades romanas.** Son las reguladas en el título III del libro II del CC y se caracterizan por:
 - » La cosa común se divide ficticiamente en cuotas entre los comuneros.
 - » Cada comunero puede disponer libremente de su cuota.
 - » Los comuneros ostentan el derecho de división, mediante el cual pueden instar la división de la cosa común en cualquier momento.
- **Comunidades germánicas.** No se regulan en el título III del libro II del CC y se caracterizan por:
 - » La cosa común o derecho pertenece a todos los comuneros, esto es, a una colectividad, no existiendo ninguna división por cuotas.
 - » Inexistencia de una cuota determinada, el bien o derecho pertenece a todos los comuneros. Esto origina la imposibilidad de reconocer poder individual de disposición a cada uno de los comuneros sobre su cuota.
 - » Los comuneros tienen excluida la posibilidad de ejercitar el derecho de división.

Por lo que respecta al nacimiento de las comunidades de bienes, estas pueden originarse de 2 formas:

- Comunidad contractual o voluntaria. Surge de la voluntad coincidente de varias personas para adquirir o explotar conjuntamente un bien o un derecho.
- Comunidad incidental. Surge como consecuencia de un hecho independiente a la voluntad de las partes. Es el caso de una herencia, por ejemplo.

|| Cuotas de participación y derechos de los comuneros

Además, el CC también establece en su artículo 393 que el concurso de los partícipes será proporcional a sus respectivas cuotas, tanto en los beneficios como en las cargas, presumiéndose iguales las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad mientras no se pruebe lo contrario.

En relación con la cuota de participación, cabe traer a colación el **derecho de cada partícipe a servirse de las cosas comunes** siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera no perjudicial para el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. Al respecto, el Tribunal Supremo en su sentencia n.º 93/2016, de 8 de marzo de 2016, ECLI:ES:TS:2016:533, ha indicado que *«con base en la natural presunción de que el "interés de la comunidad" coincide con el interés de la mayoría (de cuotas) de los comuneros -de que la mayoría es el intérprete del interés de la comunidad-, puede aceptarse la tesis que deberá presumirse ilícito el uso por un comunero de la cosa común que contravenga una previa reglamentación específica del uso de la cosa común acordada por la mayoría»*.

Por lo que respecta a la capacidad de obligación, todo copropietario tiene derecho a obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común.

CUESTIÓN

¿Puede alguien eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común?

Únicamente podrá eximirse de esta obligación quien renuncie a la parte que le pertenece en el dominio (artículo 395 del CC).

Al carecer de personalidad jurídica esta figura, el contenido obligacional del contrato se limita a la regulación de las relaciones jurídicas entre los copropietarios, los cuales establecerán los pactos que estimen convenientes.

Cada condueño tendrá la **plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan**, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, excepto cuando se trate de derechos personales. El efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad.

Por lo que respecta a la **permanencia en la comunidad**, ningún copropietario está obligado a permanecer en la misma, pudiendo pedir cada uno de

PASO A PASO

FISCALIDAD DE LAS COMUNIDADES DE BIENES

Las comunidades de bienes implican la existencia de un patrimonio común y suelen utilizarse como vehículo para el ejercicio de actividades económicas. Esta guía aborda su fiscalidad básica, desde la constitución hasta la disolución y tanto si realizan actividades económicas como si no lo hacen.

En primer lugar, se repasa el propio concepto civil de comunidad de bienes y su interés desde el punto de vista fiscal, su distinción con otras figuras afines (como la sociedad civil) y su particular origen. A continuación, se desganan sus implicaciones en los principales impuestos (IVA, IRPF, ITPyAJD, otros) y sus principales obligaciones fiscales, diferenciando entre las comunidades con actividad económica y las que carecen de ella. Por su gran relevancia, se incluye un estudio especial de la comunidad de bienes dedicada al alquiler de inmuebles, los requisitos para que este constituya actividad económica y la posibilidad de aplicar los beneficios fiscales por empresa familiar en IP e ISD.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ♦ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ♦ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ♦ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

⌚ **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 20,00 €

ISBN: 979-13-7011-643-9

