

7 ERRORES QUE DISPARAN LOS IMPUESTOS EN UNA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

7 errores + 1 bonus que no te puedes perder
Lo que propietarios de proindivisos y profesionales deben saber

Alberto Valiño Arcos

El experto en extinción de condominio de referencia en España
albertovalino.com

+1
BONUS

A QUIÉN VA DIRIGIDO ESTE DOCUMENTO

Si eres abogado, gestor, asesor fiscal, notario, oficial de notaría, agente inmobiliario o simplemente tienes un inmueble en proindiviso y estás pensando en extinguir el condominio, este documento es para ti.

SOBRE EL AUTOR

Alberto Valiño lleva más de dos décadas gestionando operaciones notariales complejas, con centenares de extinciones de condominio liquidadas. Es autor del libro [Paga menos por tu herencia](#) (Sepin) y ponente en cursos de formación jurídica sobre fiscalidad inmobiliaria.

POR QUÉ ESTOS 7 ERRORES

La extinción de condominio es una de las operaciones más frecuentes en las notarías españolas y, a la vez, una de las peor comprendidas fiscalmente. No solo por los particulares, sino por muchos profesionales del derecho y la gestión.

La Dirección General de Tributos mantiene un criterio oscilante y contradictorio. El Tribunal Supremo va corrigiendo sentencia a sentencia los excesos de la Administración. Pero en el ínterin, los errores se pagan: en impuestos indebidos, en sanciones evitables y en liquidaciones que nadie esperaba.

Este documento recoge los 7 errores más habituales y más caros. El objetivo no es dar la solución completa a cada uno —cada operación tiene sus particularidades y la casuística es enorme—, sino que sepas en qué fijarte antes de firmar.

1 No llamar a las cosas por su nombre

Aunque los artículos 13 de la Ley General Tributaria y 2.1 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establecen el principio de calificación —que significa que Hacienda califica una operación por lo que realmente es en el fondo, sin importar el nombre que las partes le hayan puesto en el contrato—, confiar ciegamente en este principio es uno de los errores más caros que puedes cometer.

Muchos creen que, como la operación de fondo es una división entre copropietarios, da igual llamarla «compraventa» en la escritura. Piensan: «Hacienda ya entenderá lo que queríamos hacer».

La realidad es muy distinta. El principio de calificación es una herramienta que la Administración utiliza para recalificar operaciones que intentan ocultar su verdadera naturaleza —generalmente para pagar menos impuestos—, pero rara vez la usará de oficio para corregir un error del contribuyente que le beneficia a ella.

Si formalizas una extinción de condominio como una compraventa, la Administración se atenderá, en primera instancia, a lo que habéis firmado. Y las consecuencias son devastadoras para tu bolsillo.

Imagina que tú y tu pareja, titulares a medias de un piso valorado en 200.000 €, acordáis que será para ti solo, a cambio de pagarle 100.000 €. Vais al notario y firmáis una escritura de compraventa del 50% del inmueble.

Por llamarlo «compraventa» en lugar de «extinción de condominio», en lugar de pagar 1.500 € de AJD (tipo del 1,5%), pagarás un suplemento por desconocimiento de hasta un 8,5% adicional. Y además, quien te ha «vendido» tendrá que pagar el IIVTNU si hay incremento de valor. Ya ves qué cosas.

2

Realizar una extinción parcial creyendo que tributa como extinción total

La extinción parcial ha sido vista tradicionalmente con malos ojos por Hacienda y por los tribunales. Pero no todas las extinciones parciales son iguales ni tributan igual. Confundirlas es uno de los peores fallos que puedes cometer.

El caso que Hacienda y el TS rechazan sin piedad como extinción: la parcial subjetiva (salen personas del condominio, mas no bienes)

Imagina a cuatro hermanos dueños de un piso. Uno quiere salirse de la propiedad y los otros tres le pagan su cuarta parte en dinero, quedándose como dueños del inmueble. Con llamar a esto «extinción parcial» no mejoras la tributación. Para que no tribute por TPO, la adjudicación debe hacerse a UNO solo (artículo 1062 del Código Civil). Si la comunidad subsiste con menos miembros —pasan de cuatro a tres—, no se ha producido la extinción. Los que se quedan le han comprado su cuota al que se va: TPO, IIVTNU e IRPF por transmisión de cuotas.

Las extinciones parciales que sí funcionan como mera especificación

Existe, sin embargo, un abanico de operaciones que la jurisprudencia —y en ocasiones incluso la DGT— sí admite como extinción de condominio, con consecuencias fiscales muy distintas:

- La extinción parcial objetiva opera solo con alguno de los bienes en comunidad; el proindiviso persiste en los restantes. La DGT, siguiendo la estela del TS, ya la empieza a dar por buena cual si fuera una extinción total: sin TPO, sin IIVTNU, sin IRPF salvo que exista desequilibrio en la adjudicación.
- La separación de comunero bien estructurada —un comunero se lleva su parte proporcional y los demás expanden sus cuotas proporcionalmente— no tributa por TPO ni por IIVTNU. Solo AJD sobre lo adjudicado.

Como ves, el Tribunal Supremo e incluso la Dirección General de Tributos admiten la disolución parcial de comunidad cuando se cumplen ciertos requisitos. La clave está en estructurarla correctamente.

3 El condominio exprés y los pagos aplazados ficticios

Querer pasarse de listo con la ley fiscal es otro gran error. Hay dos variantes muy perseguidas:

El condominio exprés

Comprar o recibir vía donación una cuota ridícula de un inmueble —por ejemplo, el 10%— para, poco tiempo después, hacer una «extinción de condominio» adjudicándose el porcentaje restante y tributar por el 1,5% de AJD en lugar del 6, 7, 8, 9 o 10% de TPO, según la Comunidad Autónoma.

Hacienda y los tribunales ven esto como un fraude de ley o conflicto en la aplicación de la norma si no hay una causa económica válida que justifique la creación y disolución casi inmediata del proindiviso. Tendría que haber una justificación no fiscal plausible para ganar la controversia frente a la Administración.

Aplazamientos simulados

Extinguir un condominio pactando que la compensación económica se pagará a plazos —a 10 o 15 años— sin intención real de pagar nunca, firmando renunciaciones al cobro posteriormente. El Supremo ha dictaminado que, si se demuestra que el pago diferido es un paripé, la extinción es nula por simulación y la operación se recalifica como donación encubierta.

Es decir: si extingues el condominio con tu tía de 85 años y fraccionáis la compensación en plazos inverosímiles, sin intereses y sin reclamación real de los impagos, Hacienda puede convertirlo en una donación que tributa entre parientes lejanos —grupos III y IV— con coeficiente multiplicador mínimo de 1,5882. No solo sin ventajas fiscales, sino con una carga mayor de la esperada.

4 No incluir manifestaciones fiscales en la escritura

Sin unas buenas manifestaciones fiscales en la escritura —que expliquen a Hacienda, fundamentadamente y con base en la doctrina y la jurisprudencia, cuál es la operación que se está realizando y su tributación— corres más riesgo de que Hacienda te liquide con criterio propio.

La DGT mantiene un criterio oscilante, cambiante y siempre barriendo en contra del contribuyente. Cuando no le queda más remedio, admite a regañadientes las directrices del Tribunal Supremo: por ejemplo, en el caso de las disoluciones simultáneas de comunidades de bienes o en el concepto de patrimonio colectivo (STS 731/2024). La DGT ante su «hermano mayor» no tiene más que cuadrarse.

Las manifestaciones plasmadas en la escritura no garantizan el resultado, pero al explicar y fundamentar la tributación que se llevará a cabo se está demostrando una diligencia y una interpretación razonable de la norma. Ahuyentadora de sanciones, cuando menos.

Un técnico de Hacienda que analiza una escritura huérfana de fundamentación fiscal cuenta con un escenario despejado para aplicar el criterio administrativo que considere oportuno. Por el contrario, ante unas declaraciones justificadas con apoyo en la doctrina y jurisprudencia dentro del propio instrumento público, la Administración se ve obligada a una motivación mucho más rigurosa y exhaustiva para intentar rebatir la operación. Este blindaje técnico no solo dificulta una liquidación contraria, sino que, en última instancia, actúa como un cortafuegos frente a posibles expedientes sancionadores al acreditar fehacientemente una interpretación razonable y fundamentada de la norma.

5 No determinar si hay una o varias comunidades de bienes

Fíjate. Si tú y tu hermano tenéis dos inmuebles en común al 50/50 y decidís que ambos sean para ti a cambio de que le pagues su parte:

- Si es una única comunidad, al quedarte los dos generas un exceso de adjudicación evitable que tributa por TPO y por IIVTNU.
- Si lo consideráis dos comunidades de bienes (un bien = una comunidad), puedes adjudicarte ambos inmuebles indivisibles compensando en metálico sin pagar TPO, tributando solo por AJD (V0984-25).

En cambio, si la idea es quedaros un bien cada uno, la estructura de comunidad global (patrimonio colectivo) facilita la formación de lotes equivalentes con neutralidad en TPO, IIVTNU e IRPF. Además, la distinción es vital para la Renta: la estructura individual es mucho más eficaz si lo que buscas es aflorar pérdidas patrimoniales. La confección como disolución de una única comunidad compuesta por varios inmuebles con adjudicación repartida (no todos los bienes para la misma

persona) rebaja la tributación del IRPF cuando hay incremento y permite la salida de algún comunero llevándose su parte sin que se considere transmisión de cuotas.

6 Calcular incorrectamente la base imponible de AJD

Otro error constante es liquidar la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados sobre una base indebida. El artículo 31.2 LITP grava las primeras copias de escrituras notariales que tengan por objeto cantidad o cosa valuable, sean inscribibles en el Registro de la Propiedad y no estén sujetas a ISD ni a TPO ni a Operaciones Societarias.

En una auténtica extinción de condominio no hay TPO, de modo que la escritura queda sujeta a AJD cumpliendo esos requisitos.

Un error que no creo que tú cometas, pero que he visto en muchas ocasiones: liquidar AJD sobre el valor total del inmueble adjudicado.

La jurisprudencia es clara: hay que tributar únicamente por el valor de la parte que se adquiere ex novo. La base imponible es la parte del valor del inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece y que es adquirida por el adjudicatario.

Eso, claro está, tomando como referencia el valor de referencia catastral o el valor declarado si es mayor.

Ejemplo: piso de 200.000 € con dos comuneros al 50/50. Base imponible correcta de AJD: 100.000 € —la cuota del saliente—, no 200.000 €. El error dobla innecesariamente la factura fiscal.

7 Liquidar el IRPF bien a bien en lugar de calcular el conjunto

Dos comuneros al 50/50 tienen dos inmuebles y se extingue el condominio quedándose cada uno con un piso entero. Si los inmuebles tienen distinto valor, hay personas que calculan el IRPF inmueble a inmueble: los dos declaran una alteración patrimonial y los dos pagan.

Fallo en contra del contribuyente. La DGT establece que debe analizarse el patrimonio común en su conjunto (V1340-24, V2212-24).

Bajo este criterio, el comunero que recibe el exceso de adjudicación —quien se queda con el bien de mayor valor— no declara nada en su IRPF; simplemente especifica su derecho preexistente. Solo debe declarar quien «sufre» el defecto, es decir, aquel que recibe menos valor del que le correspondía proporcionalmente en el conjunto de la comunidad.

Resultado práctico: en lugar de que ambos comuneros paguen por la ganancia generada en cada inmueble, solo lo hará uno de ellos —en este ejemplo— y por una ganancia mucho más reducida, basada únicamente en el defecto de adjudicación global. Eso sí, el valor y la fecha de adquisición para el adjudicatario del exceso son los de la adquisición original.

Excepción importante: si las cuotas de participación no son idénticas en todos los bienes, Hacienda exige el cálculo bien a bien (V2559-25).

8 Hacer caso omiso al Valor de Referencia del Catastro (Bonus)

Desde 2022, el Valor de Referencia actúa como base imponible mínima en el Impuesto de AJD. Un posible error es el de valorar los inmuebles objeto de extinción de condominio por debajo de ese valor sin tomar las precauciones necesarias.

Si la autoliquidación de AJD se presenta por debajo de ese suelo, Hacienda comprobará automáticamente y el riesgo de sanción es serio.

Pero el peligro más insidioso surge en el reparto de bienes por lotes: cuando los copropietarios adjudican los bienes sin excesos declarados gracias a haber valorado algún inmueble por debajo del Valor de Referencia. La DGT, que toma como mínimo ese valor, detecta un «descuadre» y, si no está compensado, lo trata como donación.

Si esta situación se produce entre extraños o parientes del Grupo III —como hermanos o sobrinos—, el castigo es más severo. Estos grupos no disfrutan, en general, de reducciones ni bonificaciones fiscales y, lo que es peor, la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones establece un coeficiente multiplicador de 1,5882 sobre la cuota. Esto supone, en la práctica, un incremento del recibo a pagar de casi el 60% respecto a la cuota íntegra.

Aunque esta suerte de «donación ficticia» es muy criticada por la doctrina —y carece de respaldo normativo suficiente—, conviene tomar las medidas adecuadas para evitar la temida notificación de la Administración.

¿TIENES UNA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO ENTRE MANOS?

Cada operación tiene sus particularidades. Los errores que acabas de leer se evitan con una estructuración correcta antes de firmar la escritura.

Si quieres revisar tu caso con alguien que conoce estas operaciones desde dentro —en notaría, en despacho y en recurso frente a Hacienda—:

albertovalino.com

alberto@albertovalino.com

Este documento no constituye asesoramiento jurídico individualizado. La fiscalidad de las extinciones de condominio está sujeta a cambios normativos y jurisprudenciales. Consulta siempre con un profesional antes de tomar decisiones.