

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V2511-18
ORGANO	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
FECHA-SALIDA	18/09/2018
NORMATIVA	Ley 35/2006. Artículos 8, 88 y 89
DESCRIPCION-HECHOS	<p>El consultante es miembro de una comunidad de propietarios, compuesta por doce pisos y dos locales, ocho de los pisos asumieron el coste de la instalación de un ascensor y su reparto a partes iguales con independencia del coeficiente de participación en la comunidad. Al mismo tiempo solicitaron la concesión de una subvención para dicha instalación, subvención que fue concedida a nombre de la comunidad de propietarios.</p>
CUESTION-PLANTEADA	<p>Tributación de la subvención y criterio de atribución de rentas a los miembros de la comunidad de propietarios del inmueble.</p>
CONTESTACION-COMPLETA	<p>Con independencia del acuerdo de la comunidad consultante sobre la asunción del coste de las obras de instalación del ascensor, en cuanto la subvención se concede a nombre la comunidad de propietarios consultante, la atribución de su importe —a efectos del IRPF— no procede imputarla únicamente a los propietarios que, según se manifiesta en el escrito de consulta, asumen el coste de instalación del ascensor, sino que será a la totalidad de los miembros de la comunidad a quienes corresponda atribuir el importe de la subvención a través del régimen de atribución de rentas.</p> <p>Al comportar las comunidades de propietarios reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal —a efectos de este Impuesto— la existencia de una comunidad de bienes en cuanto a la obtención de rentas por la entidad, para analizar el tratamiento tributario de la subvención obtenida por una comunidad de propietarios se hace preciso acudir en primer lugar al artículo 8.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), donde se determina que las rentas correspondientes a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes, respectivamente, de acuerdo con lo establecido en la sección 2.ª del título X de esta Ley.</p> <p>Por su parte, la mencionada sección 2ª en sus artículos 88 y 89 establece lo siguiente:</p> <p>- Artículo 88.</p> <p>“Las rentas de las entidades en régimen de atribución de rentas atribuidas a los socios, herederos, comuneros o partícipes tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de ellos”.</p> <p>- Artículo 89.</p> <p>“1. Para el cálculo de las rentas a atribuir a cada uno de los socios, herederos, comuneros o partícipes, se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>1.ª Las rentas se determinarán con arreglo a las normas de este Impuesto, y no serán aplicables las reducciones previstas en los artículos 23.2, 23.3, 26.2 y 32 de esta Ley, con las siguientes especialidades:</p> <p>(...).</p> <p>3. Las rentas se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso y, si éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales.</p> <p>(...)”.</p> <p>Al determinarse las rentas de la comunidad de propietarios con arreglo a las normas del IRPF, procede afirmar que la subvención constituye, a efectos de este Impuesto, un supuesto de</p>

obtención de renta por el contribuyente (realización del hecho imponible del impuesto), siendo su calificación tributaria la de ganancia o pérdida patrimonial, en cuanto se corresponde con el concepto que de las mismas establece el artículo 33.1 de la Ley del Impuesto: “Las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos”.

Conforme con lo expuesto, las subvenciones de las que es beneficiaria la comunidad de propietarios consultante se atribuirán a cada uno de los propietarios en función de su coeficiente de **participación** en el edificio, en cuanto —conforme al artículo 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre **Propiedad Horizontal**— este es el módulo para determinar la **participación** de cada propietario en las cargas y beneficios por razón de la comunidad: “A cada piso o local se atribuirá una **cuota** de **participación** con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha **cuota** servirá de módulo para determinar la **participación** en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la **cuota** atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley”.

A su vez, esta atribución deberá tener en cuenta —según la regla antes transcrita del artículo 89.1.1^a— el criterio de imputación temporal que se recoge en el artículo 14.2.c) de la Ley del Impuesto, donde se establece (en la nueva redacción dada por el apartado ocho del artículo primero de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, con entrada en vigor el 1 de enero de 2015) lo siguiente:

“Las ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas se imputarán al período impositivo en que tenga lugar su cobro, sin perjuicio de las opciones previstas en las letras g), i) y j) de este apartado”.

Esta imputación al período impositivo de cobro, nos lleva a afirmar que su atribución deberá efectuarse a quien ostente la condición de propietario de cada piso o local en el momento de cobro de las subvenciones.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18).