



PAGO DE CANTIDADES ADEUDADAS POR ANTERIORES TITULARES A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Estimado/a Colegiado/a:

La obligación impuesta por el artículo 9.1.e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, prevé que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, responderá con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares. Dicho adquirente responderá con el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores, estando el inmueble afecto al cumplimiento de dicha obligación.

Es de gran interés exponer el criterio mantenido por la Dirección General de Tributos, en Consulta Vinculante V3269-20, de 30 de octubre de 2.020 en relación con la posibilidad de que dichos gastos soportados por el adquirente de un bien inmueble puedan ser o no considerados como un mayor valor de adquisición del mismo.

Antes de entrar a mencionar lo que resuelve la Dirección General de Tributos, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en cuanto establece qué elementos han de integrar el valor de adquisición respecto a las transmisiones a título oneroso.

En concreto, se establece que el valor de adquisición estará formado por:

- a. El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.
- b. El coste de las inversiones y mejoras efectuadas así como los gastos y tributos inherentes a la adquisición que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

A este respecto, se pronuncia la Dirección General de Tributos en la precitada Consulta Vinculante al objeto de interpretar que el pago de las cantidades adeudadas por



anteriores titulares a la comunidad de propietarios no puede considerarse que incida como un mayor valor de adquisición del inmueble.

En todo caso, entiende la Dirección General de Tributos, que dicho pago podría generar en el adquirente, en su caso, un derecho de crédito, pero en caso alguno supondría un mayor valor de adquisición del inmueble.

Atendiendo a dicha interpretación, y en el caso de que, previa reclamación del reembolso a los anteriores propietarios, el crédito no se hubiera satisfecho, cabría, en su caso, imputar una pérdida patrimonial en sede del adquirente por créditos vencidos y no cobrados, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en el artículo 14.2.k) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No obstante, para cualquier consulta al respecto, rogamos consulten con la Asesoría Fiscal del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas (Tlf. 954 21 23 62).

Cordialmente,

Sevilla a 4 de Febrero de 2022

Reg. Salida nº 23/22

ASESORÍA FISCAL