

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La disolución de comunidades de bienes con distintas cuotas de titularidad genera una ganancia o pérdida patrimonial

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2559-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Tributación de la operación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.2, 37.1.h, 49

Resumen

Tres hermanos consultan si la adjudicación de bienes tras la disolución de sus comunidades de bienes genera tributación. La DGT responde que, al existir distintas cuotas de titularidad entre los inmuebles, la operación se considera una permuta y no una simple división de la cosa común.

Criterio de la DGT

La disolución de una comunidad de bienes no genera ganancias o pérdidas si la adjudicación se corresponde con la cuota de titularidad de cada comunero. Sin embargo, si los comuneros intercambian bienes pertenecientes a comunidades con distintas cuotas, se produce una alteración patrimonial por permuta. En este caso, la ganancia o pérdida se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición del bien cedido y el mayor entre el valor de mercado del bien entregado o el recibido.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La adjudicación de bienes que no respete estrictamente las cuotas de titularidad de los comuneros se califica como permuta.
- La operación de intercambio de bienes con cuotas desiguales genera una alteración patrimonial sujeta a tributación.
- El cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial se realiza comparando el valor de adquisición con el mayor entre el valor de mercado del bien entregado o el recibido.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la concordancia entre las cuotas de titularidad y los bienes adjudicados en la disolución.
- Análisis del impacto fiscal derivado de la calificación de la operación como permuta en lugar de división de cosa común.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que los bienes adjudicados coincidan exactamente con la cuota de participación de cada comunero.
- ☐ Identificar si existe un intercambio de bienes con distintas proporciones de titularidad.
- ☐ Determinar el valor de mercado de los bienes objeto de la adjudicación.
- ☐ Calcular el valor de adquisición de los bienes cedidos para determinar la ganancia o pérdida patrimonial.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2559-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2559-25

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

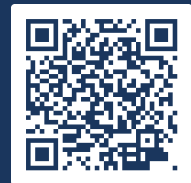
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V2559-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB