

SUMARIO

1. IVA. LA ADMINISTRACIÓN PUEDE COMPROBAR SALDOS DE IVA GENERADOS EN PERÍODOS PRESCRITOS CUANDO SE COMPENSAN EN PERÍODOS NO PRESCRITOS

El Tribunal Supremo determina que, tras la reforma de la Ley 34/2015, la Administración puede comprobar y, en su caso, rectificar los saldos de IVA pendientes de compensación generados en períodos prescritos cuando estos se proyecten sobre ejercicios posteriores no prescritos, al constituir créditos fiscales cuya realidad y cuantía pueden ser verificadas para determinar correctamente la obligación tributaria.

2. IVA E IRPF EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS TURÍSTICAS A TRAVÉS DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

La Dirección General de Tributos analiza el tratamiento fiscal de una comunidad de bienes constituida por dos copropietarios de viviendas destinadas al uso turístico.

3. IRPF. RÉGIMEN ESPECIAL DE FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES Y CANJE DE VALORES (FEAC)

Se valida por parte del Tribunal Supremo la doctrina sobre la no regularización del diferimiento implícito en este tipo de operaciones.

4. ITP Y AJD. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: CUÁNDO TRIBUTA POR AJD Y CUÁNDO POR TPO

Ante la existencia de varios inmuebles en la adjudicación de la herencia entre los mismos comuneros, la forma de adjudicación de los inmuebles va a determinar la tributación, resultando determinante si existe o no extinción del condominio.

5. IAJD – OBRA NUEVA: NO PROCEDE ACTUALIZAR MONETARIAMENTE EL COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Una sentencia del TS limita las posibilidades de la Administración de incrementar la tributación de obras antiguas mediante la actualización del coste histórico de construcción y refuerza la diferenciación entre coste de ejecución y valor de mercado del inmueble.

1. IVA. LA ADMINISTRACIÓN PUEDE COMPROBAR SALDOS DE IVA GENERADOS EN PERÍODOS PRESCRITOS CUANDO SE COMPENSAN EN PERÍODOS NO PRESCRITOS

El Tribunal Supremo, en su sentencia 988/2026, de 23 de julio de 2026 (recurso 5852/2023) establece que la prescripción del derecho de la Administración a liquidar un período de IVA no impide que pueda comprobar los saldos de IVA pendientes de compensación generados en dicho período, cuando esos saldos se aplican posteriormente en períodos cuyo derecho a liquidar todavía no ha prescrito.

Antecedentes

El asunto se refiere a **XXX, S.L.** y a unas liquidaciones de IVA correspondientes a los períodos 2015 a 2018. Durante la inspección, la Administración declaró prescrito el derecho a liquidar el IVA correspondiente al **primer, segundo y tercer trimestre de 2015**, debido a la superación del plazo máximo de duración de las actuaciones inspectoras. No obstante, procedió a comprobar el saldo de IVA pendiente de compensación que se trasladaba al **cuarto trimestre de 2015**.

La cuestión planteada al Supremo consistía en determinar si, tras la reforma de la LGT operada por la **Ley 34/2015**, la Administración podía comprobar saldos de IVA generados en períodos prescritos cuando fueran utilizados para regularizar períodos posteriores no prescritos.

Criterio del Tribunal Supremo

El Supremo parte de la distinción entre:

- **El derecho a liquidar**, que está sujeto a los plazos de prescripción del artículo 66 LGT; y
- **La potestad de comprobación e investigación**, que tiene carácter autónomo y puede proyectarse sobre hechos o créditos fiscales originados en períodos prescritos cuando produzcan efectos en períodos no prescritos.

Esta diferenciación fue reforzada por la **Ley 34/2015**, mediante los artículos **66 bis y 115 LGT**. El artículo 66 bis establece, en particular, un plazo de **diez años** para que la Administración pueda iniciar la comprobación de determinadas bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación y deducciones.

Los saldos de IVA son créditos fiscales

Una de las cuestiones centrales era determinar si los saldos de IVA pendientes de compensación podían quedar incluidos en el artículo 66 bis LGT, puesto que técnicamente en el IVA se traslada un **saldo resultante del exceso de cuotas soportadas deducibles sobre las cuotas devengadas**.

El Tribunal considera que la denominación utilizada por la normativa del IVA no puede impedir la aplicación del régimen de comprobación de créditos fiscales. Desde una perspectiva sustancial, el saldo pendiente de compensación constituye un **auténtico crédito fiscal**, cuya aplicación afecta directamente a la deuda tributaria del período posterior.

Por tanto, estos saldos están sometidos al régimen del artículo 66 bis LGT y **pueden ser comprobados respecto de su realidad y cuantía**, aunque se hayan generado en períodos respecto de los cuales haya prescrito el derecho a liquidar.

Doctrina jurisprudencial

El Tribunal Supremo fija expresamente la siguiente doctrina:

Tras la reforma de la Ley 34/2015, la Administración tributaria **puede comprobar los saldos de IVA pendientes de compensación generados en períodos prescritos cuando se apliquen en períodos posteriores no prescritos**, siempre que la regularización de estos últimos exija verificar su realidad y cuantía y se respeten los límites del artículo 66 bis LGT.

En consecuencia, **la prescripción del período en el que se originó el saldo impide liquidar dicho período, pero no impide comprobar el crédito fiscal cuando continúa produciendo efectos en un período posterior abierto a regularización**.

Aplicación al caso

El Tribunal desestima el recurso de casación de XXX, S.L. y confirma la sentencia recurrida. Considera correcta la actuación inspectora al comprobar el saldo de IVA trasladado al cuarto trimestre de 2015, pese a que los tres primeros trimestres de ese año estaban prescritos.

Conclusión

La prescripción no “blinda” los saldos de IVA pendientes de compensación. Cuando un saldo generado en un período prescrito se arrastra y se utiliza en un período posterior no prescrito, la Administración puede comprobar su **procedencia, realidad y cuantía**, dentro de los límites temporales y materiales del artículo 66 bis LGT. La sentencia refuerza así la separación entre **prescripción del derecho a liquidar y potestad de comprobación tributaria**.

2. IVA E IRPF EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS TURÍSTICAS A TRAVÉS DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

DGT V1544/2026, de 15 de junio de 2026: IVA e IRPF en el alquiler de viviendas turísticas a través de una comunidad de bienes

La Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante V1544/2026, analiza el tratamiento fiscal de una **comunidad de bienes constituida por dos copropietarios de viviendas destinadas al uso turístico**, abordando tanto la tributación de las obras de construcción en el IVA como la calificación de los rendimientos obtenidos en el IRPF.

IVA – Inversión del sujeto pasivo en las obras de construcción

La DGT confirma que una **comunidad de bienes puede tener la condición de empresario o profesional y, por tanto, de sujeto pasivo del IVA**, siempre que actúe como una unidad económica independiente, ordenando conjuntamente medios materiales y/o personales para desarrollar una actividad empresarial y asumiendo conjuntamente el riesgo de la actividad.

En consecuencia, en las ejecuciones de obra destinadas a la **construcción del inmueble** puede resultar aplicable la **inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84. Uno.2.º. f) de la LIVA**, siempre que se cumplan sus requisitos: que el destinatario actúe como empresario o profesional, que las obras tengan por objeto la construcción, rehabilitación o urbanización y que se trate de ejecuciones de obra.

La DGT considera que, en el supuesto analizado, procede la inversión del sujeto pasivo al tratarse de ejecuciones de obra realizadas para la construcción de un inmueble cuyo promotor es la propia comunidad de bienes, **siempre que se cumplan las condiciones exigidas**.

Un aspecto especialmente relevante es que **el alta individual de uno de los comuneros en el censo de empresarios no atribuye por sí sola a la comunidad de bienes la condición de sujeto pasivo del IVA**. La comunidad debe figurar formalmente de alta, disponer de NIF y cumplir autónomamente sus obligaciones censales, registrales y formales.

Además, el destinatario debe comunicar al contratista, **con carácter previo o simultáneo a la operación**, que actúa como empresario o profesional y que las obras se realizan en el marco de la construcción o rehabilitación de edificaciones.

IRPF – Rendimientos del alquiler de viviendas turísticas

En el IRPF, la comunidad de bienes **no es contribuyente**, sino que las rentas se atribuyen a sus comuneros, conservando dichas rentas la naturaleza que corresponda a la actividad o fuente de la que procedan.

Respecto del alquiler de viviendas de uso turístico, la regla general es que los ingresos tengan la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario** cuando no exista una actividad económica.

El arrendamiento únicamente se considera actividad económica, a estos efectos, cuando se utiliza **al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa**. Asimismo, la prestación de servicios propios de la industria hotelera —como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos— determina la calificación de los rendimientos como **rendimientos de actividades económicas**.

En el caso concreto, al **no prestarse servicios propios de la industria hotelera ni disponerse de empleados**, la DGT concluye que los ingresos derivados de las viviendas turísticas deben calificarse como **rendimientos del capital inmobiliario**.

Conclusión

La DGT admite la inversión del sujeto pasivo del IVA en las obras de construcción realizadas para una comunidad de bienes cuando esta actúa como empresario o profesional y asume conjuntamente la actividad y sus riesgos. En el IRPF, los ingresos de viviendas turísticas explotadas por la comunidad se atribuyen a los

comuneros y, si no existen empleados a jornada completa ni servicios propios de la industria hotelera, mantienen la consideración de rendimientos del capital.

3. IRPF. RÉGIMEN ESPECIAL DE FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES Y CANJE DE VALORES (FEAC)

Criterio del Tribunal Supremo en su sentencia 3529/2026 – Recurso de casación 6518/2023

El Tribunal Supremo establece una importante doctrina sobre el alcance de la **cláusula antiabuso del artículo 96.2 TRLIS** *“No se aplicará el régimen establecido en el presente capítulo cuando la operación realizada tenga como principal objetivo el fraude o la evasión fiscal. En particular, el régimen no se aplicará cuando la operación no se efectúe por motivos económicos válidos, tales como la reestructuración o la racionalización de las actividades de las entidades que participan en la operación, sino con la mera finalidad de conseguir una ventaja fiscal, aplicable al régimen FEAC.....”*.

1. La Sala declara que **el principio de proporcionalidad está implícito en el artículo 96.2 TRLIS**, por lo que la Administración **no puede rechazar automáticamente la totalidad de los beneficios del régimen especial** cuando aprecie la existencia de abuso. La inaplicación puede ser **parcial**, limitada a las ventajas fiscales que hayan sido buscadas abusivamente y que estén **concretamente identificadas en el acuerdo de liquidación**.

2. El diferimiento de las plusvalías no se elimina automáticamente

Una de las cuestiones fundamentales de la sentencia es determinar si la Administración puede, por el mero hecho de apreciar que una operación carece de motivos económicos válidos, **hacer tributar inmediatamente las plusvalías latentes** derivadas de la aportación no dineraria.

El Supremo responde que **no cabe hacerlo automáticamente**.

El diferimiento propio del régimen FEAC **solo puede eliminarse cuando la Administración acredite que dicho diferimiento constituyó el principal objetivo buscado mediante la operación**. Para ello se exige una **motivación reforzada**, que debe identificar los elementos probatorios que demuestren claramente esa finalidad.

Por tanto:

La ausencia de motivos económicos válidos no permite, por sí sola, eliminar automáticamente el diferimiento de las plusvalías latentes.

La sentencia considera que esa eliminación automática no respeta el principio de proporcionalidad ni la finalidad de neutralidad fiscal del régimen FEAC.

3. Ventajas fiscales que sí pueden ser objeto de regularización

La regularización debe dirigirse exclusivamente contra las **ventajas fiscales abusivas que hayan sido identificadas por la Administración en el acuerdo de liquidación**. En el caso analizado, la AEAT había identificado como finalidades fiscales:

- Reducir la tributación de los dividendos.
- Reducir la tributación por el Impuesto sobre el Patrimonio.
- Reducir en el futuro la tributación por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin embargo, **el diferimiento de las plusvalías latentes no había sido identificado como una ventaja fiscal abusiva concreta**. La Administración se limitó a eliminarlo automáticamente como consecuencia de la inaplicación del régimen FEAC.

El Tribunal considera que esta actuación excedió de lo permitido por la cláusula antiabuso.

4. Importancia del acuerdo de liquidación

La sentencia concede especial relevancia al contenido del **acuerdo de liquidación**.

La Administración debe identificar:

1. **Qué ventaja fiscal considera abusiva.**
2. **Que dicha ventaja fue pretendida mediante la operación.**

3. **La relación entre la ventaja y la finalidad abusiva.**
4. Y, si pretende eliminar el diferimiento de las plusvalías, debe justificar específicamente que **el diferimiento fue el principal objetivo de la operación**, mediante una motivación reforzada y elementos probatorios claros.

5. Exención por doble imposición del artículo 21 TRLIS

El Tribunal Supremo **no entra a determinar** si la exención del artículo 21 TRLIS constituye una ventaja fiscal abusiva susceptible de regularización.

La razón es procesal: esta cuestión **no había sido objeto de debate en la instancia**, por lo que resolverla en casación supondría exceder los límites del recurso. Además, el artículo 21 TRLIS se refiere a dividendos y rentas de entidades no residentes, mientras que las operaciones del caso se realizaron entre sociedades españolas.

6. Resolución del caso

El Tribunal Supremo **estima el recurso de casación**, casa la sentencia de la Audiencia Nacional y estima el recurso contencioso-administrativo.

En consecuencia, **anula los actos administrativos impugnados**, al considerar que la eliminación del régimen de diferimiento aplicada a la contribuyente había excedido de las ventajas fiscales abusivas identificadas en el acuerdo de liquidación.

CONCLUSIÓN

El Tribunal Supremo establece que la cláusula antiabuso del artículo 96.2 TRLIS está sometida al principio de proporcionalidad, incluso respecto de operaciones realizadas bajo la vigencia del antiguo TRLIS. La inaplicación del régimen FEAC no tiene por qué ser total, sino que debe limitarse a las ventajas fiscales abusivas concretamente identificadas por la Administración en el acuerdo de liquidación.

En particular, la eliminación del diferimiento de las plusvalías latentes no puede producirse automáticamente por la mera inexistencia de motivos económicos válidos. Para hacer tributar inmediatamente dichas plusvalías, la Administración debe acreditar, mediante una motivación reforzada y la identificación de pruebas claras, que el diferimiento constituía el principal objetivo buscado con la operación.

Relevancia práctica:

La sentencia refuerza las exigencias de **motivación y proporcionalidad de las regularizaciones tributarias** en operaciones de reestructuración empresarial y limita la posibilidad de que la Administración transforme automáticamente la inaplicación del régimen FEAC en la tributación inmediata de todas las plusvalías latentes.

4. ITP Y AJD. EXTINCIÓN DE CONDOMINIO: CUÁNDO TRIBUTA POR AJD Y CUÁNDO POR TPO

DGT, Consulta Vinculante V1020-26, de 6 de mayo de 2026

1. Supuesto planteado

Cuatro hermanos son propietarios en proindiviso, por herencia de su padre, de **dos inmuebles**.

Se pretende realizar una operación por la que:

- El **inmueble 1** se adjudica íntegramente a uno de los hermanos, que compensa en metálico a los restantes por el valor de sus respectivas participaciones.
- El **inmueble 2** queda en proindiviso entre otros dos hermanos, que compensan a los demás por sus cuotas.

La cuestión planteada a la DGT es la tributación de estas operaciones en el **ITP y AJD**.

2. Criterio general sobre la extinción del condominio

La DGT recuerda que la verdadera **extinción de un condominio no constituye, en principio, una transmisión patrimonial**, sino la concreción o especificación de un derecho que ya pertenecía al comunero.

Por ello, cuando la adjudicación respeta la cuota de participación y no existen excesos de adjudicación, la operación **no queda sujeta a TPO**, aunque la escritura pueda quedar sometida a la **cuota gradual de AJD**, siempre que concurren los requisitos del artículo 31.2 del TRLITPAJD.

3. Excesos de adjudicación

Cuando un comunero recibe más de lo que le corresponde, existe un **exceso de adjudicación**.

Si existe compensación económica al comunero que recibe de menos, el exceso tiene carácter oneroso y, como regla general, estaría sujeto a TPO. Sin embargo, existe una importante excepción cuando el exceso deriva de la adjudicación a un solo comunero de un bien **indivisible o que desmerezca mucho por su división**, con compensación al resto.

Para aplicar esta excepción deben concurrir esencialmente tres requisitos:

1. **Indivisibilidad o desmerecimiento del bien.**
2. **Adjudicación a uno solo de los comuneros.**
3. **Compensación al resto en términos equivalentes.**

En estos casos, el exceso no tributa por TPO y la escritura queda sujeta, si se cumplen los requisitos del artículo 31.2, a **AJD**.

4. Importancia de que la comunidad quede realmente extinguida

La DGT distingue claramente entre:

- **Extinción del condominio**, que puede tributar por AJD.
- **Mera modificación del número de comuneros**, que constituye una transmisión de cuotas y tributa por TPO.

Así, si un inmueble continúa perteneciendo proindiviso a varios comuneros, **no existe extinción del condominio**, aunque algunos de los copropietarios hayan salido de la comunidad. En este caso se produce una transmisión de sus cuotas a los comuneros que permanecen.

5. Aplicación al caso concreto

La DGT considera que existen **dos comunidades de bienes diferenciadas**, una sobre cada inmueble.

Inmueble 1:

Al adjudicarse íntegramente a uno de los cuatro hermanos y compensarse a los restantes, se produce la **extinción del condominio**, con exceso de adjudicación oneroso. Al tratarse, en principio, de un inmueble indivisible y cumplirse los requisitos exigidos, la operación **no queda sujeta a TPO y tributa por AJD**.

Inmueble 2:

Al quedar el inmueble en proindiviso entre dos hermanos, **la comunidad no se extingue**. Simplemente se reduce el número de comuneros de cuatro a dos. Por tanto, la operación constituye una **transmisión de cuotas de participación**, sujeta a **TPO**, siendo sujetos pasivos los hermanos que adquieren una mayor participación.

6. Una o varias escrituras

La DGT señala que el hecho de formalizar ambas operaciones **en una única escritura o en escrituras diferentes no modifica su tratamiento fiscal**. Si el mismo documento contiene varias convenciones sujetas separadamente al impuesto, cada una debe tributar conforme a su propia naturaleza.

CONCLUSIÓN

La **Consulta Vinculante V1020-26** confirma la importancia de diferenciar entre la **auténtica extinción del condominio** y la mera transmisión de cuotas entre comuneros. La adjudicación íntegra de un inmueble indivisible a uno de los copropietarios, con compensación equivalente al resto, puede quedar **no sujeta a TPO y sometida a AJD**.

En cambio, si el inmueble continúa en proindiviso entre varios comuneros, aunque algunos abandonen la comunidad, existe una **transmisión de cuotas sujeta a TPO**.

Interés práctico: en operaciones de reparto de varios inmuebles entre herederos o copropietarios, resulta esencial analizar cada comunidad y cada inmueble de forma independiente, evitando estructurar como extinción de condominio una operación que, materialmente, suponga una transmisión de participaciones. La DGT se apoya expresamente en la doctrina del Tribunal Supremo, especialmente la STS 719/2024 y la STS 1502/2019, sobre extinción de condominios y excesos de adjudicación.

5. IAJD – OBRA NUEVA: NO PROCEDE ACTUALIZAR MONETARIAMENTE EL COSTE DE CONSTRUCCIÓN

El Tribunal Supremo, en su sentencia 617/2026, de 18 de mayo de 2026 (recurso 8043/2023), fija doctrina sobre la determinación de la **base imponible del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)** en las escrituras de declaración de obra nueva cuando ha transcurrido un período prolongado entre la construcción y su posterior formalización documental.

La cuestión planteada consistía en determinar si, cuando la escritura de declaración de obra nueva se otorga muchos años después de la construcción —en el caso analizado, aproximadamente **55 años**—, puede actualizarse monetariamente el coste histórico de ejecución de la obra para determinar la base imponible.

El Tribunal Supremo concluye que **no procede aplicar coeficientes de actualización monetaria, coeficientes correctores por antigüedad ni otros mecanismos de actualización**. La base imponible debe estar constituida por el **valor real del coste de ejecución de la obra nueva**, con independencia del tiempo transcurrido hasta el otorgamiento de la escritura.

Fundamento

El artículo 70.1 del Reglamento del ITP y AJD establece que la base imponible de las escrituras de declaración de obra nueva está constituida por el «**valor real de coste de la obra nueva**». Para el Tribunal, esta referencia debe entenderse como el **importe efectivamente satisfecho por la ejecución material de la obra**, sin que pueda sustituirse por el valor de mercado del inmueble ni actualizarse por el transcurso del tiempo.

En consecuencia, no pueden incorporarse elementos ajenos al coste efectivo de construcción, como el incremento del valor del inmueble derivado de su localización, evolución del mercado o expectativas de beneficio. La sentencia recuerda asimismo que la jurisprudencia anterior ya había diferenciado entre **coste de ejecución de la obra y valor del inmueble terminado**.

Conceptos que quedan fuera de la base imponible

Siguiendo la doctrina de la DGT, la sentencia recuerda que no forman parte del coste de ejecución material, entre otros:

- IVA.
- Otros impuestos indirectos análogos.
- Tasas y precios públicos vinculados a la construcción.
- Honorarios profesionales.
- Beneficio empresarial del contratista.
- Cualquier otro concepto que no integre estrictamente el coste de ejecución material.

Aplicación práctica

La sentencia resulta especialmente relevante para **obras antiguas que se documentan mediante escritura pública muchos años después de su construcción**. La Administración tributaria no puede actualizar el coste histórico de la obra para aproximarle a su valor monetario en la fecha de la escritura.

Por tanto, el transcurso del tiempo entre la finalización de la construcción y su declaración registral **no permite incrementar la base imponible mediante índices de actualización monetaria.**

Doctrina jurisprudencial

En las escrituras de declaración de obra nueva sujetas a IAJD, la base imponible está constituida por el valor real del coste de la obra nueva, sin que puedan aplicarse coeficientes de actualización monetaria, aunque el devengo se produzca mucho tiempo después de la construcción.

BOU & ASSOCIATS

