

La Comunidad de Bienes en la gestión de patrimonios.

La Comunidad de Bienes (CB) es la herramienta más ágil y económica para gestionar inmuebles compartidos entre familiares (aunque resulta extensible a otros supuestos) sin necesidad de crear una sociedad mercantil (como una S.L.). Una CB tiene la consideración de entidad en atribución de rentas, carece de personalidad jurídica propia.

¿Por qué facilita la gestión una Comunidad de Bienes?

Cuando varios herederos son dueños de inmuebles, se encuentran en una situación de "proindiviso". Si cada uno actúa por su cuenta, la administración se vuelve un caos. La CB ofrece las siguientes ventajas:

- **Identidad Fiscal Única:** La comunidad obtiene su propio NIF. Esto permite que los contratos de alquiler, los recibos de suministros (luz, agua) y el pago del IBI estén a nombre de la CB, no de cinco o seis personas distintas. En caso de soportar declaración por IVA, se centralizan en la CB, evitando que cada propietario debe presentar una declaración individual, muchas veces imposible por la dificultad de dividir cuotas en gastos comunes.

Habrà una contabilidad única desde la que se determinarán los rendimientos individualizados.

- **Gestión Centralizada:** Podéis abrir una cuenta bancaria común donde se cobren los alquileres y se paguen las reparaciones, evitando que el dinero se mezcle con vuestras finanzas personales.
- **Agilidad:** Permite nombrar a un administrador (uno de los hermanos o un profesional) para firmar contratos o gestionar incidencias sin que todos tengan que estar presentes para cada pequeño trámite.

Pasos para constituir la Comunidad de Bienes

El proceso es relativamente sencillo, pero requiere orden:

1. Redacción del Contrato Privado: No es obligatorio ir a un notario (aunque es recomendable si hay muchos inmuebles). En este documento deben figurar los comuneros, las cuotas de participación (normalmente partes iguales), el objeto (alquiler de inmuebles) y quién será el administrador.
2. Solicitud del NIF: Se acude a la Agencia Tributaria con el modelo 036 para obtener el número de identificación fiscal, y se realiza el alta para arrendamientos de inmuebles bajo el epígrafe 861.2 IAE , pudiendo desde ese momento la CB, emitir facturas o recibos.
3. Liquidación del ITP y AJD: Aunque la constitución de una CB suele estar exenta de impuestos si solo se aportan los bienes de la herencia, hay que presentar el modelo correspondiente en la oficina de Hacienda de vuestra comunidad autónoma.

Aspectos clave que debéis considerar

- **No confundir la CB con una "Herencia Yacente":** Antes de la CB, técnicamente sois una "herencia yacente" (el patrimonio previo antes de ser aceptado y repartido). Lo ideal es que primero aceptéis la herencia formalmente para que los inmuebles pasen a vuestro nombre en el Registro de la Propiedad.
- **Fiscalidad (IRPF-IVA):** La CB no paga Impuesto de Sociedades. Los beneficios (o pérdidas) "atribuyen" directamente a cada hermano. Si la CB gana 1.000€ y sois dos hermanos al 50%, cada uno declarará 500€ en su propia declaración de la renta.

Así pues, desde el punto de vista fiscal, los comuneros (siguiendo el ejemplo, los hermanos que heredan) imputarán en su IRPF el rendimiento neto (ingresos minorados de gastos deducibles) procedente de la actividad de arrendamiento, en el porcentaje de propiedad de cada uno.

Hay que distinguir si el arrendamiento constituye una actividad económica o no. El artículo 27.2 de la Ley del IRPF estipula que, si la CB tiene, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, estaríamos ante una actividad económica. En ese caso el rendimiento neto lo declara cada comunero como rendimiento de actividades económicas en su IRPF anual. Si no se cumple el artículo 27.2, los rendimientos tendrán la consideración de capital inmobiliario.

Si el inmueble es un local comercial, habrá que tributar por IVA mediante el modelo 303. Si el arrendamiento fuera de vivienda estaría exenta de la declaración de IVA. En caso de disponer de inmuebles en los dos supuestos, se calculará la regla de la prorrata para determinar el IVA soportado fiscalmente deducible.

Hacienda tendrá conocimiento de los rendimientos a través del modelo 184 que debe presentarse durante el mes de enero, referido al año anterior, donde se informa de los ingresos y gastos atribuibles a cada comunero en función de su porcentaje de participación.

- **Responsabilidad:** Tened en cuenta que en una CB la responsabilidad frente a terceros es ilimitada y solidaria. Si la comunidad debe dinero, los acreedores pueden ir contra vuestro patrimonio personal.

No olvidéis consultarnos antes de tomar cualquier decisión al respecto.