

Alerta a inversores: son exigibles las deudas pasadas de la comunidad

CONSULTA VINCULANTE/ Quien adquiere un inmueble y se integra en una comunidad de propietarios asume, de forma solidaria, las deudas tributarias de dicha comunidad devengadas incluso antes de su llegada.

Ignacio Faes, Madrid

La Dirección General de Tributos (DGT) ha emitido una consulta de gran impacto para las transacciones inmobiliarias en España. El organismo aclara que quien adquiere un inmueble y se integra en una comunidad de propietarios asume, de forma solidaria, las deudas tributarias de dicha comunidad devengadas incluso antes de su llegada.

Hasta ahora, la interpretación predominante en el mercado era más garantista. Sin embargo, la DGT establece que la responsabilidad solidaria regulada en el artículo 42.1b) de la Ley General Tributaria (LGT) "concurre en quien forme parte de la comunidad de propietarios, con independencia de la fecha de devengo de las deudas tributarias objeto de derivación".



Es habitual que una comunidad de propietarios gestione los centros comerciales.

Cambio de paradigma

Esta decisión tiene una notable trascendencia práctica, especialmente en el sector de los centros comerciales, donde es habitual que una comunidad de propietarios gestione actividades económicas como el arrendamiento de zonas comunes o parkings. Según explican Ricardo García-Borregón y Emma Sevajol, del departamento de Derecho Financiero y Tributario de Ashurst, la duda era crítica

para saber si el comprador podía ser responsable de "contingencias históricas puestas de manifiesto por la Administración Tributaria tras un procedimiento revisor".

La DGT fundamenta su postura en el Código Civil, argumentando que la participación en una comunidad implica la asunción tanto de beneficios como de cargas. Así, la "sustitución de un propietario implica que el nuevo ad-

Esta decisión de Tributos afecta especialmente en el sector de los centros comerciales

quirente pasa a integrarse en la comunidad de bienes en proporción a la participación adquirida, asumiendo las cargas inherentes a dicha posición".

Para los expertos de Ashurst, este giro es motivo de preocupación. Consideran que el "razonamiento de la DGT resulta cuestionable", ya que utiliza conceptos civilistas para fundamentar una responsabilidad tributaria que debería tener autonomía propia. Además, señalan que esta lectura conduce a "consecuencias excesivamente gravosas para el adquirente", que se encuentra en una situación de indefensión superior a la

de quien compra una empresa.

A diferencia de las sucesiones de actividad económica, donde el comprador puede pedir un certificado a Hacienda para exonerar su responsabilidad, este mecanismo no existe para quien se incorpora a una comunidad de propietarios. Esto deja al inversor expuesto a deudas que no generó y de las que no siempre tiene constancia.

Transacciones

A partir de ahora, la cautela será la norma. Este criterio obligará a realizar una *due diligence* fiscal detallada de las obligaciones tributarias históricas de la comunidad de propietarios correspondientes a todos los ejercicios no prescritos. Ya no bastará con revisar las cuentas del local o activo específico. Habrá que auditar a la comunidad en su conjunto.

Este nuevo escenario, advierten los juristas, tendrá un impacto directo en los "costes y los tiempos de la transacción", obligando a los compradores a blindarse mediante pactos contractuales de reembolso o el uso de pólizas de seguro de manifestaciones y garantías (W&I) para cubrir riesgos que, hasta este momento, se consideraban inexistentes.

Tributos confirma la tasa de basuras también para viviendas vacías

La Dirección General de Tributos (DGT) confirma que la tasa de basuras es obligatoria incluso para inmuebles vacíos, al primar la disponibilidad del servicio municipal. Los ayuntamientos pueden exigir el pago directamente al propietario como sustituto del contribuyente. Además, avala el uso del valor catastral como referencia para calcular la cuota.

Aprobadas las ayudas fiscales para víctimas de la dana

El Real Decreto-ley 10/2026, publicado ya en el Boletín Oficial del Estado (BOE) establece exenciones en IRPF e IS para ayudas por la dana, incendios y víctimas de abusos eclesiósticos. La normativa también fija un IVA del 10% en gas y electricidad, y modifica la devolución del gasóleo profesional, vinculando ambos beneficios a la evolución del IPC de los carburantes.



DEDUCCIONES

Cataluña ampliará por ley los incentivos fiscales al mecenazgo

David Casals, Barcelona

Tras diez años de negociaciones, la ley catalana de mecenazgo se desbloquea. PSC, ERC y Junts registraron juntos un redactado, que dieron a conocer ayer. El PP se comprometió a votar a favor, por lo que la norma nacerá con un amplio consenso.

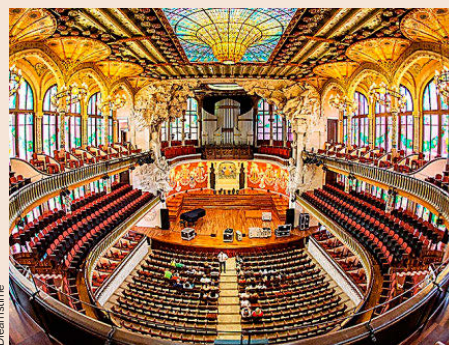
Hasta ahora, las deducciones en el tramo autonómico del IRPF eran muy específicas, en ámbitos como el fomento del catalán, el medio natural o la investigación. La norma extiende su alcance al resto de finalidades de interés

general. Incluyendo los dos tramos, cuando la norma esté en vigor la bonificación será del 80% en las aportaciones de hasta 250 euros. Subirán al 100% en investigación y universidades. Por encima de 250 euros, la deducción será del 60%, pero si se mantiene con el paso del tiempo, llegará al 65%. En investigación, la cuota será del 70% y del 75% respectivamente.

Cualquier deducción no utilizada podrá aplicarse en un plazo de cuatro años. No sólo se reconocerán donativos, donaciones o aportacio-

nes en dinero o especies. También incluirá el apoyo directo a artistas, creadores y deportistas de alto nivel, el pago de cuotas, usufructos, donación de deuda o cesión de bienes. "Necesitamos facilitar que quien quiera contribuir al bien común, pueda hacerlo con claridad, seguridad y reconocimiento", señaló ayer Maite Esteve, directora de la Fundació Catalunya Cultura.

La ley creará un consejo que tendrá como encargo "revertir una mirada que demasiado a menudo se asocia al



El Palau de la Música Catalana, que impulsó la sociedad civil.

mecenazgo, de intereses opacos o prácticas de *greenwashing*". Su modelo es la *ley Aïllagon* de Francia. "No sólo estableció incentivos, sino que impulsó una verdadera labor de pedagogía pública que transformó la percepción so-

cial del mecenazgo", explicó Esteve. "Ahora, hay que explicar que el mecenazgo no es un privilegio fiscal sino un compromiso", dijo Glòria Oliver, vicepresidenta de la Coordinadora Catalana de Fundaciones.

El TEAC aclara el embargo de cuentas con ingresos mixtos

El Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) clarifica en una resolución reciente el embargo de cuentas con ingresos mixtos. Si el origen del saldo no es identificable, se presumirá que los primeros gastos corresponden a la parte inembargable del sueldo. El cálculo del límite legal se aplicará sobre el ingreso original, permitiendo embargar el resto del saldo bancario disponible.