

COMUNIDADES DE BIENES

CONCEPTOS BÁSICOS

Dentro de las fórmulas jurídicas que podemos adoptar para emprender nuestro negocio, sin duda la **Comunidad de Bienes** es una de las más sencillas en cuanto a su constitución.

La comunidad de bienes es una de las **fórmulas empresariales más sencillas y rápidas de constituir**. Cuando varias personas se asocian y ponen en común bienes o derechos de forma conjunta, tenemos una comunidad de bienes.

Las comunidades de bienes se encuentran reguladas por el **Código Civil en sus artículos 392 al 406**.

A diferencia de la sociedad limitada, la comunidad de bienes **no tiene personalidad jurídica propia**, ésta no es otra que la de los **comuneros**. En cuanto al número de personas para poder constituirla harán falta al menos dos socios, en este caso llamados comuneros.

Para su constitución, salvo que se aporten bienes inmuebles, en cuyo caso necesitaremos de escritura pública, podemos hacer un documento privado.

El mayor inconveniente de la comunidad de bienes es que ésta responde frente a terceros no solamente con los bienes que posea, sino con el patrimonio personal de los comuneros, si los bienes comunes no fueran suficientes. Es decir que cada comunero tiene **una responsabilidad ilimitada**.

Los comuneros participan en los beneficios de la comunidad de forma proporcional a sus cuotas.

Fiscalidad

Al carecer de personalidad jurídica propia, la comunidad de bienes se encuentra dentro de las entidades que recoge el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria (Boe 18-12-2003) Boletín Oficial del Estado y que están sometidas al régimen de atribución de rentas.

Este régimen consiste en que **las rentas obtenidas** de estas entidades, al no ser sujetos pasivos del IS (Impuesto sobre Sociedades) ni del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas), **se imputan a los comuneros en la proporción en la que participen**. Es decir que los resultados de la comunidad de bienes son imputados a la renta de los comuneros y son éstos los que sumarán al resto de sus rendimientos los obtenidos de su cuota de participación en la comunidad.

Como control para la imputación de rendimientos a los socios, la comunidad de bienes se encuentra obligada a presentar una declaración informativa (modelo 184) donde detallará la identificación de los comuneros, el importe de la renta obtenida por la comunidad y la que se imputa a cada comunero, etc. Tendremos que presentar esta declaración informativa dentro del mes de marzo de cada ejercicio en la Agencia Tributaria.

La determinación de las rentas se realiza según las normas del IRPF. Por lo que si todos los comuneros son personas físicas, tributaremos en el régimen de estimación directa, estimación directa simplificada o estimación objetiva.

En cuanto al IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido), la comunidad **es sujeto pasivo** de este impuesto, esto quiere decir que será la comunidad quien deberá de expedir las facturas. Deberán de estar a su nombre las facturas que recibamos a fin de poder ejercer el **derecho a la deducción** del impuesto y estaremos obligados a llevar un libro de registro de las mismas.

Ventajas de las comunidades de bienes

- **Suelo.** Los compradores son copropietarios de la titularidad del suelo y de sus viviendas desde el principio.
- La **financiación** de la promoción es asumida desde el principio por cada copropietario, facilitando el acceso a ella.
- **Precio de coste.** Las viviendas se adquieren a precio de coste, ya que no existe la figura del promotor, y por lo tanto se elimina su beneficio.
- **Garantías.** Las promociones en régimen de comunidad de propietarios disfrutan del mismo régimen de garantías que una promoción normal.