

POSTA EN MARCHA
DUN NEGOCIO

Comunidade de bens





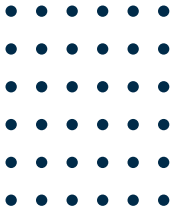
XUNTA DE GALICIA

Edición:
Xunta de Galicia

Autor:
OBZ SL

Deseño e maquetación:
OBZ SL

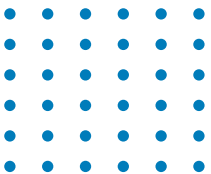
Santiago de Compostela, 2024
Depósito legal:
C 89-2024



ÍNDICE



2. Comunidade de bens



1 Descripción e definición

✓ **É UN ACORDO PRIVADO ENTRE VARIAS PERSOAS AUTÓNOMAS QUE SE ASOCIAN PARA EXERCER UNHA ACTIVIDADE ECONÓMICA SENDO COPROPIETARIAS DUN BEN OU DEREITO PRO INDIVISO**



DEFINICIÓN



A comunidade de bens é un **acordo privado entre varias persoas autónomas**, denominadas “socias comuneiras”, que manteñen a súa condición de *persoa empresaria individual autónoma* e que posúen a propiedade e titularidade dunha cousa ou dereito pro indiviso, polo que obteñen un beneficio ou esperan obtelo a través dunha actividade empresarial.

É unha opción a valorar se se pretende poñer en marcha un pequeno negocio que non esixa cuantiosos investimentos e para o que se prefira manter a maior sinxeleza na xestión, a que supón ser persoa empresaria individual ou autónoma.

O concepto de **pro indiviso** fai referencia a que o ben pertence a varias persoas propietarias en común, polo que ningunha delas ten o dereito pleno sobre a propiedade. Podería utilizarse o sinónimo “copropiedade” para referirse a este status xurídico.

Os *pro indivisos* máis frecuentes adoitan facer referencia aos bens inmobles e son xerados en situacións de herdanzas, separacións ou divorcios.

Para constituír unha comunidade de bens necesítase un mínimo de dúas persoas socias (comuneiras) que formalicen un contrato, deben ter en común a mesma actividade e estar dadas de alta nas mesmas epígrafes do IAE. Non é necesario un capital social mínimo para a creación.

A comunidade de bens réxese polo Código de comercio en materia mercantil e polo Código civil en materia de dereitos e obrigas e non ten personalidade xurídica propia. Para a súa posta en marcha non é necesaria a inscrición no Rexistro Civil e adoita formalizarse cun **contrato privado**, salvo excepcións.





CARACTERÍSTICAS

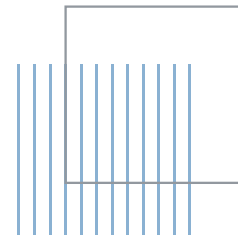
As características principais da creación deste tipo de asociación entre persoas autónomas son:

- ▲ ✓ Precisa dun mínimo de dúas persoas e non existe máximo.
- ▲ ✓ A responsabilidade é ilimitada: as persoas socias comuneiras responden con todos os seus bens ante calquera débeda de forma solidaria e subsidiaria. É dicir, primeiro responde a comunidade de bens e despois responden as persoas socias comuneiras, cos seus bens presentes e futuros, e apoiándose unhas nas outras.
- ▲ ✓ Requírese a existencia dun contrato privado no que se detalle:
 - A actividade.
 - As achegas de cada persoa socia comuneira.
 - A participación de cada persoa en perdas e ganancias.
 - Un sistema de administración.
- ✓ Non ten personalidade xurídica propia, non sendo que se eleven as condicións da sociedade á escritura pública. É dicir, é un tipo de sociedade na que as persoas socias poñen en común recursos sen crear unha empresa nova, pero cuns obxectivos comúns. Se se achegan bens inmobles ou dereitos reais, deberá constituírse mediante escritura pública.
- ✓ Non se esixe achega mínima: é necesario que as persoas socias se comprometan a achegar bens ou traballo e diñeiro; estes dous últimos non poderán achegarse por separado, é dicir, non se admite a achega monetaria se non se pon o traballo ao dispor da comunidade de bens.
- ✓ Cando se acheguen bens inmobles ou dereitos reais, é necesario que a constitución se faga mediante escritura pública.
- ✓ A comunidade de bens está sometida ao **réxime especial de atribución de rendas***.
- ✓ Os beneficios poderanse repartir conforme o pactado ou en función do achegado por cada persoa socia comuneira.
- ✓ As decisións tomaranse por votación en función das achegas.
- ✓ A administración pode ser exercida por unha, varias ou todas as persoas socias comuneiras.

* Réxime especial no imposto sobre a renda das persoas físicas, en virtude do cal se integran na base imponible das persoas contribuíntes que sexan comuneiras, membros dunha herdanza xacente ou socias dunha sociedade civil, os rendementos das devanditas entidades.

VANTAXES

- Forma idónea para a asociación de persoas empresarias autónomas.
- Menos xestións para a súa constitución respecto ás sociedades de capital.
- Máis económica.
- A xestión das obrigas fiscais e contables é máis sinxela; non tributa mediante o imposto de sociedades.
- Participación activa: os membros teñen un control directo sobre a xestión e toma de decisións, o que permite un maior involucramento na actividade da comunidade.



INCONVENIENTES

- ✗ Responsabilidade ilimitada.
- ✗ Respóndese das débedas co patrimonio persoal presente e futuro.
- ✗ Responsabilidade solidaria e subsidiaria das persoas socias fronte a terceiros.
- ✗ Tribútase por IRPF: un volume importante de beneficios pode xerar tipos impositivos elevados.
- ✗ Se as persoas socias comuneiras están casadas en réxime de lucrativos ou gananciais, pode dar lugar a que a súa actividade alcance o patrimonio da/do cónxuxe.
- ✗ Conflitos entre membros: poden xurdir desacordos sobre a xestión e repartición de beneficios, o que pode xerar tensións entre as persoas socias comuneiras.
- ✗ Dificultade na transmisión de participacións: non é tan fácil de transferir como as accións dunha sociedade anónima. Para que unha nova persoa membro entre a formar parte da comunidade, debe contar co consentimento unánime das persoas membros actuais.



4 Constitución e posta en marcha

4.1 - PROCESOS E TRÁMITES

Para constituír unha comunidade de bens necesítanse realizar os seguintes pasos:



Subscrición do contrato de constitución ou estatutos da comunidade de bens. Na internet podes atopar [MODELOS](#) de [CONTRATO](#) que che poden servir de guía.



Acudir a Facenda para a obtención do CIF.



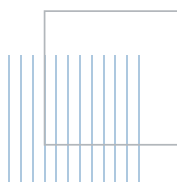
Liquidación do [IMPOSTO SOBRE TRANSMISIÓNS PATRIMONIAIS E ACTOS XURÍDICOS DOCUMENTADOS](#).



Alta no imposto de actividades económicas (IAE).




RECOMÉNDASE A SÚA CONSTITUCIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA QUE, ADEMAIS, É IMPRESCINDIBLE CANDO SE ACHEGAN INMOBLES OU DEREITOS REAIS.



4 Constitución e posta en marcha

- ✓ Os trámites de constitución dunha comunidade de bens son similares aos doutras formas xurídicas: primeiro será necesario pechar un acordo entre as partes e despois acudir á Axencia Tributaria, á Seguridade Social e, en caso de necesitar licenza de apertura, ao concello da localidade onde se fixe o domicilio social da asociación.

Podes facelo de dúas formas:

TELEMÁTICA: precisas ter o certificado dixital para identificarte ante cada un dos organismos oficiais. O proceso pode levar uns 3 días. 

PRESENCIAL: acudindo aos organismos e administracións públicas:

AEAT, Agencia Estatal de Administración Tributaria: Tel.: 91 290 13 40

Oficinas A Coruña

Oficinas Lugo

Oficinas Ourense

Oficinas Pontevedra

Atriga, Axencia Tributaria de Galicia: TEL: 881 955 800

Delegación A Coruña

Delegación Lugo

Delegación Ourense

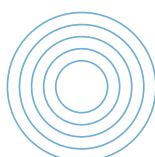
Delegación Pontevedra

Delegación Vigo

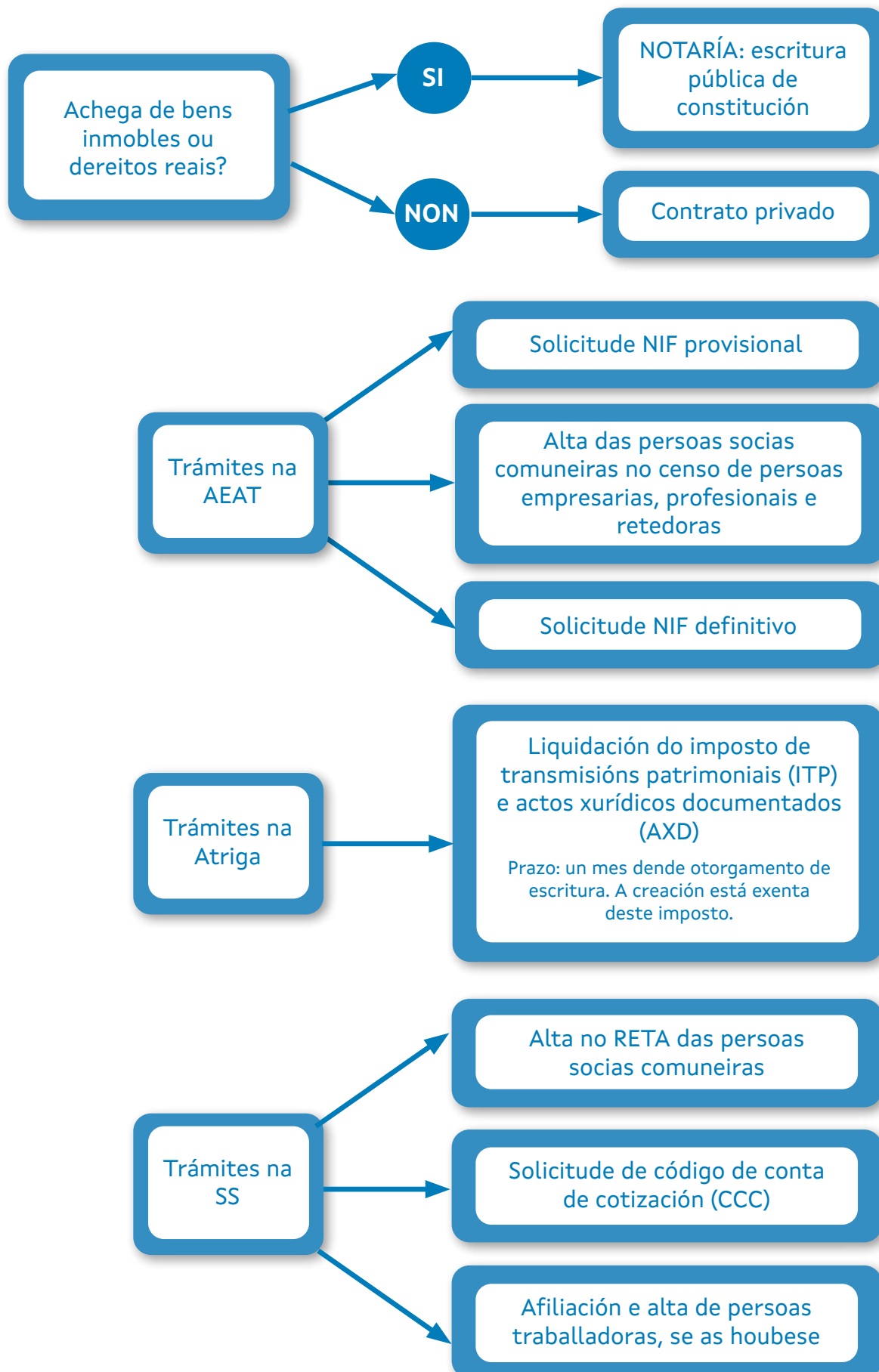
SEGURIDADE SOCIAL: Tel.: 91 542 11 76

Buscador de oficinas próximas da Seguridade Social

A alta debe facerse de forma telemática obrigatoriamente.



4 Constitución e posta en marcha



4 Constitución e posta en marcha

Existen dúas opcións para a tramitación telemática:

✓ Directamente, as persoas socias comuneiras cos seus respectivos certificados electrónicos.

✓ A través dunha xestoría ou asesoría de empresas.

Pasos para seguir se elixen facelo directamente as persoas socias:

- 1 Subscrición do contrato de constitución ou estatutos da comunidade de bens. Pode ser en documento privado, pero terá que elevarse a público (escritura) sempre que se acheguen bens inmobles ou dereitos reais.
- 2 Obtención do CIF ([MODELO 036](#)).
- 3 Liquidación do ITP e AXD, imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, no caso de que se acheguen bens (aplícase un 1% do valor dos bens achegados).
- 4 Alta no [IAE](#), imposto de actividades económicas.
- 5 Alta no réxime especial de persoas traballadoras autónomas (RETA) das persoas socias comuneiras, no caso de que non o estivesen con anterioridade.
- 6 En caso de contratar persoas traballadoras: solicitude do código de conta de cotización (CCC).
- 7 Se hai local onde desenvolver a actividade: solicitar a licenza de apertura no concello onde quede fixada a dirección social da comunidade de bens (CB).
- 8 Realizar a comunicación de apertura de centro de traballo na Xunta de Galicia.
- 9 Cumprir a normativa vixente en canto a prevención de riscos e regulamento europeo de protección de datos de carácter persoal.

Os pasos 2 e 4 realízanse a través da [web da Axencia Tributaria](#).

O paso 3 realízase a través da [Axencia Tributaria de Galicia \(Atriga\)](#).

Os pasos 5 y 6 realízanse a través da [web da Seguridade Social](#).



RECOMENDACIÓN: asinar o contrato de constitución ante notario para reforzar o compromiso entre as persoas socias.

5 Obrigas fiscais

Presentar o imposto sobre a renda das persoas físicas (IRPF) aplicado ao rendemento por actividades económicas (**MODELO 100**).

Obrigações para presentar:

- ✓ Liquidación trimestral mediante o **MODELO 111** das retencións que se efectúen á conta do IRPF.
- ✓ Liquidación trimestral mediante o **MODELO 115** das retencións que se efectúen á conta do IRPF en caso de ser titular dun contrato de arrendamento.
- ✓ Declaración informativa mediante o **MODELO 184** de identificación das persoas socias comuneiras e a parte de ingresos correspondentes a cada unha.
- ✓ Declaración de liquidación de ingresos á conta do IRPF mediante o **MODELO 123** polos dividendos pagos ás persoas socias capitalistas.
- ✓ Declaración informativa e retencións e ingresos á conta do IRPF a persoas socias capitalistas mediante o **MODELO 180** e o **MODELO 190**.
- ✓ Liquidacións periódicas do IVE: trimestralmente mediante o **MODELO 303** e de xeito anual co **MODELO 390**.

Obrigações fiscais das persoas socias comuneiras:

- ✓ Dar conta dos gastos e ingresos mediante o **MODELO 130** de xeito trimestral, ou o **MODELO 131** se se está en módulos (tendo en conta a actividade desenvolvida), deixando constancia do seu parte correspondente dentro da asociación.
- ✓ Anualmente, as ganancias deben quedar reflectidas na **declaración da renda** das persoas físicas (IRPF) segundo o **MODELO 100**.

PARA TER EN CONTA

BONIFICACIÓNS E AXUDAS

Existen bonificacións nas cotas para pagar e axudas para a posta en marcha dun negocio, infórmate adecuadamente. As axudas poden resultar interesantes, pero lembra que a viabilidade dun proxecto non debe apoiarse nunca exclusivamente nelas.

6 Extinción e cesamento de actividade

DISOLUCIÓN

A comunidade de bens pode extinguirse por algunha das seguintes causas:

- ⚙️ Adquisición de todas as cotas en que se divide a cousa común por unha soa persoa socia comuneira.
- ⚙️ Renuncia das persoas socias comuneiras das súas cotas ata que só quede unha delas.
- ⚙️ Acordo unánime de membros.
- ⚙️ Adquisición por unha terceira persoa das cotas de todas as persoas socias comuneiras.
- ⚙️ Cumprimento do fin para o cal foi constituída.
- ⚙️ Resolución xudicial.

Para dar de baixa unha comunidade de bens débese facer unha disolución da comunidade que tributa polo imposto sobre actos xurídicos documentados (AXD), a través do modelo 600 na AEAT.

LIQUIDACIÓN

Durante a fase de liquidación, procédese á realización dos activos e á cancelación dos pasivos da comunidade. Os beneficios resultantes repártense entre as persoas socias comuneiras segundo o establecido no contrato de constitución.

Lembra que é esencial contar co asesoramento de profesionais do ámbito legal e contable para asegurarse de cumprir con todas as regulacións e cos procedementos aplicables en cada caso particular.



7 Normativa aplicable

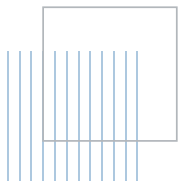
NORMATIVA

As comunidades de bens réxense en materia mercantil polo [Código de comercio](#) e en materia de dereitos e obrigacións polo [Código civil](#).

A comunidade non tributa polas rendas obtidas, senón que estas se lles atribúen ás persoas socias comuneiras, que tributan mediante o IRPF.

É necesario dar conta dos gastos e ingresos da comunidade de forma trimestral mediante o [modelo 130](#) ou o [modelo 131](#).

Cada persoa comuneira informará só da parte que lle corresponda das contas da sociedade, non do conxunto desta.







COLECCIÓN DE MICROGUÍAS PARA **O EMPRENDEMENTO**

