

PUBLICIDAD EN LA FACHADA

La colocación por la Comunidad de rótulos, luminosos o carteles publicitarios en la fachada, generalmente a cambio de una remuneración, puede realizarse por medio de acuerdo de la Junta de Propietarios que reúna el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, como establece el Artículo 17.1 LPH, al tratarse de un supuesto de arrendamiento de elementos comunes que no tienen asignado un uso específico en el inmueble.

Además requerirá el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.



En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, habrá que estar a la regulación especial de este tipo de inmuebles para determinar la posibilidad de que la Comunidad coloque este tipo de anuncios en la fachada.

El arrendamiento de la fachada o la azotea del edificio para instalar un cartel publicitario y obtener ingresos continuados, genera unos rendimientos de capital inmobiliario sometidos a tributación.

Las Comunidades de Propietarios no tienen personalidad jurídica propia, sino que se configuran como una modalidad específica de las comunidades de bienes, por lo que dado que las Comunidades de Propietarios no son sujetos pasivos del IRPF o del Impuesto sobre Sociedades, serán los copropietarios los que deberán tributar en su respectivo impuesto sobre la renta, por las rentas generadas en la Comunidad.

La Comunidad de Propietarios deberá darse de alta en el Censo de obligaciones fiscales mediante la presentación del modelo censal, en las oficinas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que le corresponda a su domicilio fiscal.

Se establece la obligación de las entidades en atribución de rentas, entre las que se incluyen las comunidades de propietarios, de presentar una declaración informativa anual cuando obtengan cualquier tipo de ingresos, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición. No estarán obligadas a presentar la declaración, las entidades anteriormente citadas que no ejerzan actividad económica y

cuyas rentas no excedan de 3.000 euros anuales; por ejemplo, una Comunidad de Propietarios o una Comunidad de Bienes que obtenga ingresos por alquileres, no deberá presentar esta declaración, si los ingresos que percibe de los alquileres no son superiores a 3.000 euros anuales.

En relación con el IVA, las operaciones que realiza la Comunidad de Propietarios consistentes en la cesión de elementos comunes para colocar publicidad, están sujetas al IVA y no exentas del mismo, debiendo la Comunidad repercutir el Impuesto, y realizar la liquidación e ingreso del mismo en las correspondientes declaraciones-liquidaciones, en las que asimismo podrá deducir el Impuesto que haya soportado por las adquisiciones de bienes o servicios destinados a ésta actividad.