

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El IVA de la permuta no puede incluirse como mayor valor de adquisición en el IRPF

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V0104-26	21 de enero de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si pueden tenerse en cuenta como mayor valor de adquisición, a efectos del cálculo de la ganancia de patrimonio que se genere, los siguientes gastos:

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 35, 36

Resumen

El consultante pregunta si el IVA pagado en una permuta de un inmueble heredado puede sumarse al valor de adquisición para calcular la ganancia patrimonial. La DGT responde que, al anularse la permuta por una condición resolutoria, el IVA no es parte del valor de adquisición porque el adquirente tiene derecho a su devolución.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición incluye el importe real de la adquisición, inversiones, mejoras y gastos o tributos inherentes, excluyendo intereses. En bienes heredados, el importe real es el determinado por las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El IVA satisfecho en la permuta no puede incluirse como mayor valor de adquisición, ya que dicho impuesto grava la vivienda futura y la resolución de la permuta determina el derecho a su devolución. No obstante, sí pueden incluirse los gastos y tributos inherentes al ejercicio de la condición resolutoria necesarios para reconocer la titularidad del terreno.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El IVA pagado en operaciones de permuta no es deducible como mayor valor de adquisición en el IRPF.
- El derecho a la devolución del IVA por resolución de la permuta impide su integración en el coste del bien.
- Los gastos derivados del ejercicio de la condición resolutoria para acreditar la titularidad del terreno sí computan como mayor valor.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la correcta distinción entre el IVA de la operación y los gastos inherentes a la titularidad del bien.
- Analizar la naturaleza de los gastos incurridos tras la resolución de la permuta para su posible inclusión en el valor de adquisición.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el IVA de la permuta no se ha incluido en el valor de adquisición.
- ☐ Identificar los gastos y tributos vinculados exclusivamente al ejercicio de la condición resolutoria.
- ☐ Comprobar que el valor de adquisición de bienes heredados se ajusta a lo determinado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- ☐ Confirmar que los intereses de financiación han sido excluidos del cálculo del mayor valor.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V0104-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0104-26

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V0104-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB