

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La donación de la nuda propiedad de un inmueble genera una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1329-26	29 de mayo de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Tributación de la donación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 34, 35, 36, 49

Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones – art. 26.a

Resumen

Un matrimonio desea donar la nuda propiedad de un garaje a su hija reservándose el usufructo. La DGT responde que esta operación genera una ganancia o pérdida patrimonial al alterar la composición del patrimonio.

Criterio de la DGT

La ganancia o pérdida se calcula por la diferencia entre el valor de transmisión de la nuda propiedad y su valor de adquisición. El valor de transmisión será el que resulte de aplicar las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin exceder el valor de mercado. Para separar el valor del usufructo y de la nuda propiedad, se aplicarán las reglas de valoración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Si existiera pérdida patrimonial, no se computará por tratarse de una transmisión lucrativa.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La donación de la nuda propiedad altera la composición del patrimonio y genera efectos en el IRPF.
- El valor de transmisión se determina mediante las reglas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones sin superar el valor de mercado.
- La existencia de una pérdida patrimonial en la operación no es computable por ser una transmisión lucrativa.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la separación entre usufructo y nuda propiedad según la normativa de sucesiones.
- Impacto de la posible ganancia patrimonial en la base imponible del IRPF del donante.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar el valor de mercado del inmueble objeto de la donación.
- ☐ Aplicar las reglas de valoración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para desglosar usufructo y nuda propiedad.
- ☐ Confirmar que el valor de transmisión no exceda el valor de mercado.
- ☐ Comprobar si la operación deriva en una ganancia o en una pérdida no computable.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1329-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1329-26

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/V1329-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB