

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El valor de adquisición de una vivienda heredada incluye el valor del impuesto de sucesiones y los gastos inherentes

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1463-25	5 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Solicita conocer el valor de adquisición de la vivienda a efectos de determinar la posible ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 34.1.a, 35.1, 36, 49

LGT Ley 58/2003 – art. 106, 89.1

Resumen

El consultante pregunta cómo calcular el valor de adquisición de una vivienda heredada para determinar la ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF. La DGT responde que se debe usar el valor resultante del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más los gastos y tributos inherentes a la adquisición.

Criterio de la DGT

Al ser una adquisición a título lucrativo, el valor de adquisición se compone del valor que le corresponda al bien según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (sin exceder el valor de mercado) más la parte proporcional del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones pagado. A esto se suman los gastos y tributos inherentes a la adquisición, como notaría, registro, gestoría, asesor o la plusvalía municipal. El contribuyente debe poder justificar estos gastos mediante medios de prueba admitidos en Derecho.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de adquisición para el IRPF es superior al valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- La inclusión de gastos de notaría, registro y asesoría reduce la base imponible de la ganancia patrimonial.
- La plusvalía municipal constituye un coste adicional que incrementa el valor de adquisición del inmueble.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la documentación justificativa de todos los gastos asociados a la herencia.
- Análisis del impacto de los tributos pagados en la futura liquidación del IRPF por la transmisión del bien.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el valor de adquisición no exceda el valor de mercado.
- ☐ Recopilar facturas de notaría, registro y gestoría.
- ☐ Localizar el justificante de pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- ☐ Obtener el comprobante de pago de la plusvalía municipal.
- ☐ Asegurar la existencia de medios de prueba admitidos en Derecho para cada gasto incluido.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1463-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1463-25

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/V1463-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB