

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El valor de adquisición de un inmueble heredado para el IRPF incluye el valor del Impuesto de Sucesiones y gastos

NÚMERO	FECHA	TRIBUTOS	ÓRGANO
V1469-25	6 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 cara a determinar la posible ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por la transmisión realizada.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 34, 35, 36, 49
Ley General Tributaria Ley 58/2003 – art. 89.1

Resumen

Un contribuyente pregunta cómo calcular el valor de adquisición de un inmueble recibido por herencia para determinar la ganancia o pérdida patrimonial en su venta. La DGT explica que, al ser una adquisición a título lucrativo, el valor se determina según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición del inmueble heredado se compone del valor que le corresponda según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin exceder el valor de mercado. A esto se suma la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones satisfecha, junto con los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluyendo los intereses. La ganancia resultante se integrará en la base imponible del ahorro.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de adquisición para el IRPF no es el valor de mercado si este es superior al valor asignado en el Impuesto de Sucesiones.
- La cuota del Impuesto de Sucesiones pagada aumenta el coste de adquisición del inmueble.
- Los gastos y tributos vinculados a la herencia incrementan el valor de adquisición para reducir la ganancia patrimonial.
- La ganancia o pérdida patrimonial resultante se integra en la base imponible del ahorro.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la base de coste para la futura transmisión del inmueble.
- Análisis de la integración de la ganancia en la base imponible del ahorro.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar el valor asignado al inmueble en la liquidación del Impuesto de Sucesiones.
- ☐ Comprobar que el valor de adquisición no exceda el valor de mercado.
- ☐ Identificar la cuota del Impuesto de Sucesiones efectivamente satisfecha.
- ☐ Recopilar los gastos y tributos inherentes a la adquisición de la herencia.
- ☐ Excluir los intereses de financiación de los gastos computables como valor de adquisición.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1469-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1469-25

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/V1469-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB