

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Cálculo de la ganancia patrimonial en la transmisión de nuda propiedad heredada

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1472-25	6 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Cálculo del valor de adquisición y transmisión del inmueble a efectos de determinar la ganancia o la pérdida patrimonial en el IRPF 2024.

Normativa citada

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

Código Civil – art. 989

Ley General Tributaria – art. 89.1

Resumen

Una contribuyente consulta cómo calcular el valor de adquisición y transmisión de una nuda propiedad heredada tras la venta de un inmueble. La DGT responde que el valor de adquisición será el determinado por las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más los gastos inherentes.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición de la nuda propiedad heredada se compone del valor que le corresponda según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (sin exceder el valor de mercado), la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones pagada proporcionalmente y los gastos y tributos inherentes a la adquisición. El valor de transmisión será el importe real de la enajenación, siempre que no sea inferior al valor de mercado, deduciendo los gastos y tributos inherentes a la transmisión satisfechos por el transmitente.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de adquisición para el cálculo de la ganancia patrimonial debe integrar el valor de la nuda propiedad según la normativa del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- La cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones pagada proporcionalmente debe sumarse al valor de adquisición.
- El valor de transmisión no puede ser inferior al valor de mercado para evitar ajustes fiscales.
- Los gastos y tributos inherentes a la transmisión deben deducirse del importe real de la enajenación.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la base de coste de la nuda propiedad tras la aceptación de la herencia.
- Análisis de la proporcionalidad de la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones aplicable al valor de la nuda propiedad.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar el valor asignado a la nuda propiedad en la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- ☐ Comprobar la inclusión de la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el valor de adquisición.
- ☐ Identificar todos los gastos y tributos inherentes a la adquisición de la nuda propiedad.
- ☐ Confirmar que el precio de venta no es inferior al valor de mercado del bien.
- ☐ Recopilar los justificantes de los gastos y tributos inherentes a la transmisión.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1472-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1472-25

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/V1472-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB