

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

No se puede imputar la pérdida de valor de un terreno hasta que se produzca su transmisión

NÚMERO

V1617-26

FECHA

17 de junio de 2026

TRIBUTO

IRPF

ÓRGANOSG de Impuestos
sobre la Renta de las
Personas Físicas**Cuestión planteada**

Cuestión planteada Dada la pérdida de valor que ha sufrido el terreno durante este periodo, se cuestiona si la misma podría incluirse en la declaración del IRPF.

Normativa citada**LIRPF Ley 35/2006** – art. 27.1, 33.1**Ley 58/2003 General Tributaria** – art. 89.1**Resumen**

El consultante pregunta si la pérdida de valor de un terreno por su nueva calificación de no urbanizable puede incluirse en el IRPF. La DGT responde que, al no realizar una actividad económica de promoción inmobiliaria, la pérdida solo tendrá incidencia en el impuesto cuando se transmita el terreno.

Criterio de la DGT

Para que la pérdida de valor de un terreno sea imputable, debe existir una transmisión efectiva del mismo. Mientras no se produzca la transmisión, no se puede imputar ninguna pérdida patrimonial. En este caso, al no concurrir los requisitos de actividad económica, la pérdida se reflejará en el menor valor del terreno en el momento de su venta.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La pérdida de valor por cambio de calificación urbanística no es deducible de forma inmediata en el IRPF.
- El impacto fiscal de la desvalorización se posterga hasta el ejercicio en que se formalice la transmisión del terreno.
- La pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración del impacto fiscal diferido en la liquidación de la ganancia o pérdida patrimonial futura.
- Análisis de la naturaleza de la tenencia del activo para confirmar la ausencia de actividad económica.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si existe una transmisión efectiva del terreno.
- ☐ Comprobar que no se desarrolla una actividad económica de promoción inmobiliaria.
- ☐ Confirmar que la pérdida se integra en la base imponible en el momento de la venta.
- ☐ Asegurar que el valor de adquisición sea el correctamente declarado en su momento.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1617-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1617-26

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.

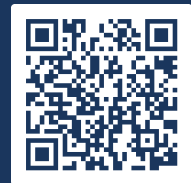
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

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/V1617-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB