

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El valor de adquisición de un bien heredado incluye el valor del Impuesto de Sucesiones, la cuota del impuesto y los gastos inherentes

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1654-26	19 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Solicita saber el valor de adquisición del bien para los transmitentes a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 6.1, 33.1, 34, 35, 36, 49

LGT Ley 58/2003 – art. 88, 106, 89.1

Resumen

Una contribuyente pregunta cómo calcular el valor de adquisición de la nuda propiedad de una vivienda recibida por herencia para determinar la ganancia o pérdida patrimonial. La DGT responde que dicho valor se compone del valor asignado según las normas del Impuesto sobre Sucesiones, la parte proporcional del impuesto pagado y los gastos inherentes como notaría o registro.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición de un bien recibido por herencia se constituye por el valor que le corresponda según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (sin exceder el valor de mercado), la parte de la cuota del impuesto satisfecha por el heredero y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, como notaría, registro y gestoría. La fecha de adquisición se retrotrae al momento del fallecimiento del causante. El valor de transmisión será el importe real de la enajenación, siempre que no sea inferior al valor de mercado, deduciendo los gastos inherentes a la transmisión.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de adquisición para el IRPF se incrementa con la cuota del Impuesto sobre Sucesiones pagada por el heredero.
- Los gastos de notaría, registro y gestoría son deducibles al integrar el valor de adquisición.
- La fecha de adquisición para el cálculo de la permanencia es la del fallecimiento del causante.
- El valor de transmisión debe ser el importe real de la enajenación, sin ser inferior al valor de mercado.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la integración de gastos notariales y registrales en el coste del bien.
- Determinación de la parte proporcional de la cuota del impuesto de sucesiones aplicable al bien.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar el valor asignado al bien en la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones.
- ☐ Recopilar justificantes de la cuota del impuesto satisfecha por el heredero.
- ☐ Comprobar la existencia de facturas de notaría, registro y gestoría vinculadas a la adquisición.
- ☐ Confirmar que la fecha de adquisición utilizada corresponde al fallecimiento del causante.
- ☐ Contrastar el valor de enajenación con el valor de mercado para evitar infravaloraciones.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1654-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1654-26

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/V1654-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB