

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La permuta de terrenos por obra futura genera una ganancia o pérdida patrimonial en el momento de la transmisión

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1656-26	19 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si debe declarar de nuevo una ganancia o pérdida patrimonial en el caso de que el valor atribuido a la construcción en la escritura de entrega de unidad de obra en ejecución de permuta fuese superior al inicialmente considerado.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 - art. 14.1.c, 14.2.d, 33.1, 37.1.h, 49

Resumen

El consultante pregunta si debe declarar una nueva ganancia patrimonial si el valor de la construcción futura cambia respecto al inicial. La DGT responde que la ganancia se determina en la permuta de los terrenos usando el mayor valor entre el terreno entregado y la construcción recibida.

Criterio de la DGT

La permuta de terrenos por una construcción futura constituye una alteración patrimonial que genera una ganancia o pérdida patrimonial según el artículo 33.1 de la LIRPF. El valor de transmisión será el mayor entre el valor de mercado de la construcción (calculado en el momento de la transmisión de los terrenos) o el valor de mercado de los terrenos. Este valor de transmisión será el valor de adquisición de la construcción para el IRPF, independientemente de cuándo se entregue la obra terminada. La ganancia se imputa al año de la transmisión de los terrenos, aunque se puede optar por el método de imputación proporcional de operaciones a plazos.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de transmisión de los terrenos se determina por el mayor valor entre el valor de mercado de la construcción y el valor de mercado de los terrenos.
- El valor de la construcción recibida se convierte en su valor de adquisición para futuros cálculos de ganancia o pérdida.
- La ganancia patrimonial debe imputarse al ejercicio de la transmisión de los terrenos, salvo opción por el método de imputación proporcional.
- Cualquier variación en el valor de la construcción respecto al valor inicial no genera una nueva ganancia, pues el valor se fija en el momento de la permuta.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración del valor de mercado de la construcción en el momento exacto de la transmisión de los terrenos.
- Evaluación de la conveniencia de aplicar el método de imputación proporcional de operaciones a plazos.
- Determinación del valor de adquisición de la construcción para futuras transmisiones.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el valor de transmisión utilizado sea el mayor entre el valor de mercado de la construcción y el de los terrenos.
- ☐ Comprobar que la ganancia patrimonial se impute al año de la transmisión de los terrenos.
- ☐ Confirmar que el valor de la construcción en la escritura sea el que se asigne como valor de adquisición.
- ☐ Validar si la opción por el método de imputación proporcional es aplicable al caso concreto.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1656-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1656-26

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/V1656-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB