

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El valor de adquisición de una vivienda autopromocionada incluye el terreno, la construcción y gastos inherentes

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1657-26	19 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Qué valor de adquisición debe darse al inmueble a efectos de la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial que se obtuviera en su futura venta.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 - art. 33.1, 35, 36, 49

Ley 58/2003 General Tributaria - art. 106, 89.1

Resumen

La consultante pregunta qué valor debe usar para calcular la ganancia patrimonial al vender una vivienda construida en un terreno propio. Hacienda responde que el valor de adquisición es la suma del coste del terreno, el coste de la construcción y los gastos y tributos de adquisición y de obra nueva.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición se compone del importe real del terreno, el coste de las obras de construcción y los gastos y tributos inherentes a la adquisición y a la declaración de obra nueva. En casos de autopromoción, el coste de la construcción debe ser acreditado por el contribuyente. La fecha de adquisición de la construcción es la de finalización de las obras, o la de la escritura de declaración de obra nueva si la primera no puede acreditarse.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El coste de la construcción debe estar plenamente acreditado para su integración en el valor de adquisición.
- Los gastos y tributos derivados de la declaración de obra nueva incrementan el valor de adquisición.
- La fecha de adquisición de la construcción se determina por la finalización de obras o la escritura de declaración de obra nueva.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la documentación justificativa de los costes de construcción para su futura transmisión.
- Determinación del momento de adquisición de la construcción según la capacidad de acreditación de la finalización de obras.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar la existencia de facturas que acrediten el coste real de la construcción.
- ☐ Recopilar justificantes de los gastos y tributos inherentes a la adquisición del terreno.
- ☐ Comprobar la documentación de los gastos y tributos de la declaración de obra nueva.
- ☐ Confirmar la fecha de finalización de obras o la fecha de la escritura de declaración de obra nueva.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1657-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1657-26

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/V1657-26>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB