

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Los gastos de notaría, registro e impuestos de la herencia y la venta pueden integrarse en el valor de adquisición y transmisión

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1659-26	19 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si los mencionados gastos y tributos constituyen un mayor valor de adquisición a efectos de calcular la ganancia patrimonial.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 34.1.a, 35.1, 36, 49

LGT Ley 58/2003 – art. 89.1, 106

Resumen

Una persona consulta si los gastos de notaría, registro e impuestos pagados al heredar y vender una vivienda pueden sumarse al valor de adquisición. La DGT responde que estos gastos y tributos inherentes sí forman parte del valor de adquisición y transmisión.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición en transmisiones a título lucrativo se compone del valor según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, más la parte proporcional del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y los gastos y tributos inherentes a la adquisición. Se incluyen como gastos inherentes los de notaría, registro, gestoría, asesor, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el propio Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Estos gastos deben ser proporcionales a la cuota de titularidad y estar debidamente justificados.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El valor de adquisición aumenta al incluir los gastos de notaría, registro, gestoría y asesoría.
- El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana incrementan el coste de adquisición.
- La integración de estos costes reduce la base imponible de la ganancia patrimonial en la transmisión.
- La aplicación de estos gastos requiere una proporcionalidad estricta respecto a la cuota de titularidad.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la documentación justificativa de cada gasto incurrido en la adquisición.
- Cálculo de la proporcionalidad de los gastos según la cuota de titularidad de cada heredero.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que los gastos de notaría y registro están debidamente justificados.
- ☐ Comprobar la inclusión del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el valor de adquisición.
- ☐ Confirmar que los honorarios de gestoría y asesoría se integran en el coste.
- ☐ Validar que el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se suma al valor.
- ☐ Asegurar que la distribución de gastos respeta la cuota de titularidad de cada parte.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1659-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1659-26

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/V1659-26>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB