

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Las obras de mejora o ampliación incrementan el valor de adquisición, pero las de reparación no

NÚMERO	FECHA	TRIBUTOS	ÓRGANO
V2540-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Solicita conocer si las obras que realice tendrán la consideración de mejora que incrementa el valor de adquisición del inmueble a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 35

RIRPF RD 439/2007 – art. 13

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

Resumen

El consultante pregunta si las obras de eficiencia energética realizadas en su vivienda pueden sumarse al valor de adquisición para calcular la ganancia patrimonial. La DGT responde que solo las obras calificadas como mejora o ampliación se incluyen, excluyendo los gastos de reparación y conservación.

Criterio de la DGT

El valor de adquisición incluye el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos. Se consideran mejoras o ampliaciones aquellas obras que aumentan la capacidad, habitabilidad o vida útil del inmueble. Por el contrario, los gastos de reparación y conservación destinados a mantener el uso normal o la vida útil no forman parte del valor de adquisición. La calificación de cada obra y su acreditación son cuestiones de hecho que deben valorar los órganos de gestión e inspección.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- Las inversiones que aumenten la capacidad o habitabilidad del inmueble incrementan el valor de adquisición.
- Los gastos destinados exclusivamente a la conservación y mantenimiento no computan para el valor de adquisición.
- La distinción entre mejora y reparación depende de la naturaleza técnica de la obra y su impacto en el inmueble.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la naturaleza técnica de las obras realizadas para su correcta clasificación fiscal.
- Analizar la documentación técnica que acredite el aumento de la vida útil o habitabilidad.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si la obra aumenta la capacidad o habitabilidad del inmueble.
- ☐ Comprobar si la intervención incrementa la vida útil del bien.
- ☐ Diferenciar facturas de mantenimiento de facturas de inversión o mejora.
- ☐ Asegurar la existencia de documentación que acredite la calificación de mejora.
- ☐ Validar que los gastos de reparación no se incluyan en el valor de adquisición.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2540-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2540-25

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/V2540-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB