

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La venta de una parcela segregada de una finca heredada genera una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2556-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada - Tributación de la venta de la parcela por el IRPF.

Normativa citada

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

LGT Ley 58/2003 – art. 89.1, 106

Resumen

Un contribuyente pregunta cómo tributar la venta de una parcela resultante de la segregación de un terreno heredado. La DGT responde que la segregación no altera el valor ni la fecha de adquisición de la finca matriz y detalla cómo calcular el valor de adquisición y transmisión.

Criterio de la DGT

La segregación de una finca no supone una alteración patrimonial, por lo que las parcelas resultantes mantienen el mismo valor y fecha de adquisición de la finca matriz. Al ser una adquisición a título lucrativo, el valor de adquisición se compone del valor según las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (sin exceder el valor de mercado), la parte proporcional del impuesto satisfecho y los gastos e inversiones inherentes a la adquisición. La ganancia o pérdida patrimonial se integrará en la base imponible del ahorro.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La segregación no constituye un hecho imponible por sí misma al no existir alteración patrimonial.
- Las parcelas resultantes heredan la fecha de adquisición y el valor de la finca matriz.
- El cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial debe realizarse aplicando la proporcionalidad sobre el valor de la finca original.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valoración de la trazabilidad de los gastos e inversiones aplicables a la finca matriz para su correcta imputación a la parcela segregada.
- Análisis de la fecha de adquisición original para determinar el periodo de tenencia.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el valor de adquisición de la parcela sea el valor según normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- ☐ Comprobar que el valor de adquisición no exceda el valor de mercado.
- ☐ Incluir la parte proporcional del impuesto de sucesiones satisfecho en el valor de adquisición.
- ☐ Sumar los gastos e inversiones inherentes a la adquisición original a la parte proporcional de la parcela.
- ☐ Integrar el resultado en la base imponible del ahorro.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2556-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2556-25

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.

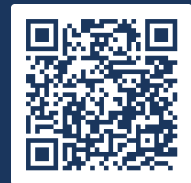
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

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/V2556-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB