

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Las obras de ampliación o mejora pueden sumarse al valor de adquisición del inmueble en el IRPF

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2557-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Solicita saber si dichos gastos tienen la calificación de mejora a efectos del valor de adquisición en la transmisión del local en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33, 34, 35, 36

Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas – art. 13

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

Resumen

Un contribuyente pregunta si las obras realizadas en un local para convertirlo en cafetería pueden considerarse mejoras para aumentar su valor de adquisición. La DGT responde que dependerá de si las obras son de reparación o de ampliación/mejora, debiendo justificarse mediante facturas.

Criterio de la DGT

Las obras de reparación y conservación destinadas a mantener la vida útil o capacidad de uso no forman parte del valor de adquisición. Por el contrario, las ampliaciones o mejoras que aumenten la capacidad, habitabilidad o vida útil del inmueble sí constituyen parte de dicho valor. La calificación de las obras dependerá de su carácter y el contribuyente deberá justificarlas mediante facturas que cumplan los requisitos legales.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- Las obras de mantenimiento y conservación no incrementan el valor de adquisición del inmueble.
- Solo las ampliaciones o mejoras que aumenten la capacidad o vida útil del bien son integrables en el valor.
- La carga de la prueba sobre la naturaleza de la obra recae en el contribuyente.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la naturaleza técnica de las obras realizadas para distinguir entre reparación y mejora.
- Evaluar la suficiencia de la documentación justificativa para evitar desestimaciones en la transmisión.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que las facturas cumplen todos los requisitos legales de la Ley General Tributaria.
- ☐ Diferenciar entre gastos de mantenimiento de la vida útil y obras de ampliación de capacidad.
- ☐ Comprobar que las obras de mejora incrementan efectivamente la habitabilidad o utilidad del inmueble.
- ☐ Asegurar la trazabilidad de los pagos y la correcta imputación de las facturas al inmueble.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2557-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2557-25

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/V2557-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB