

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Las mejoras y ampliaciones de la vivienda pueden integrarse en el valor de adquisición para el cálculo de la ganancia patrimonial

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2603-25	23 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si las obras realizadas formarían parte del valor de adquisición de la vivienda, a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial generada en la posible venta.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 - art. 33.1, 34, 35, 36

Reglamento IRPF RD 439/2007 - art. 13

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

Resumen

La consultante pregunta si las obras realizadas en su vivienda pueden integrarse en el valor de adquisición para el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en caso de venta. La DGT responde que solo las inversiones calificadas como mejoras o ampliaciones forman parte de dicho valor, 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 la vida útil o capacidad de uso no forman parte del valor de adquisición. La contribuyente debe justificar la naturaleza de las obras mediante facturas y otros medios de prueba.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- Las obras de reparación y mantenimiento no incrementan el valor de adquisición.
- Solo las inversiones que aumenten la capacidad, habitabilidad o vida útil del inmueble son integrables.
- La correcta clasificación de la obra determina la cuantía de la ganancia patrimonial en la transmisión.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la naturaleza técnica de las obras realizadas para su correcta integración contable.
- Evaluar la suficiencia de la documentación probatoria para sustentar el incremento del valor.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que las facturas distingan entre reparaciones y mejoras.
- ☐ Comprobar que las obras realizadas aumenten la capacidad o habitabilidad del inmueble.
- ☐ Asegurar la existencia de medios de prueba que acrediten la naturaleza de la inversión.
- ☐ Validar que los gastos de conservación no se incluyan en el valor de adquisición.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2603-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2603-25

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/V2603-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB