

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado****Nº de consulta** V1010-24**Órgano** SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas**Fecha salida** 13/05/2024**Normativa** LIRPF. Ley 35/2006. Arts. 33 a 35.

**Descripción de hechos** La consultante adquirió un inmueble, que manifiesta no ser su vivienda habitual, en 2021 por un determinado importe, declarando a la Comunidad Autónoma correspondiente el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales por dicho importe. Con posterioridad la Comunidad Autónoma revisó el valor declarado en dicho Impuesto, estableciendo un valor superior al declarado, girándole la correspondiente liquidación.

**Cuestión planteada** Valor de adquisición que debe darse al inmueble en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que se obtuviera en su futura venta.

**Contestación completa** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), la venta de un inmueble generará en la transmitente una ganancia o pérdida patrimonial, al producirse una variación en el valor de su patrimonio puesta de manifiesto con ocasión de una alteración en su composición.

Esta ganancia o pérdida patrimonial vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, según dispone el artículo 34 de la Ley del Impuesto, valores que vienen definidos en el artículo 35 de la citada Ley.

El artículo 35 establece lo siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.
- b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”

Por tanto, para calcular el valor de adquisición de los inmuebles, en el caso de los inmuebles adquiridos por compraventa, se partirá del importe real por el que la adquisición se hubiera efectuado.

No obstante, el Tribunal Supremo, mediante Sentencia de 21 de diciembre de 2015, recaída en recurso de casación para la unificación de doctrina, ha establecido que a efectos de determinar dicho valor de adquisición en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en caso de posterior comprobación de valores a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y

Actos Jurídicos Documentados por las respectivas Comunidades Autónomas, habrá de tenerse en cuenta el valor comprobado como el importe real al que se refiere el mencionado precepto.

La ganancia o pérdida patrimonial calculada conforme a lo dispuesto anteriormente se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la LIRPF.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.