

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

<b>Nº de consulta</b>	V1011-24
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>Fecha salida</b>	13/05/2024
<b>Normativa</b>	LIRPF, Ley 35/2006. Artículos 33 a 36.
<b>Descripción de hechos</b>	El consultante ha vendido un inmueble adquirido por herencia en el año 2007 tras el fallecimiento de su tío sin que se presentara en su día la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
<b>Cuestión planteada</b>	Determinación del valor de adquisición a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial generada en la venta
<b>Contestación completa</b>	<p>La transmisión del inmueble habrá generado en el consultante 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, 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), en adelante LIRPF.</p> <p>El importe de esta ganancia o pérdida patrimonial vendrá determinado, según el artículo 34.1.a) de la LIRPF, por “la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales”.</p> <p>La determinación de los valores de adquisición y transmisión se recoge en el artículo 35 de la misma ley para las transmisiones onerosas, configurándose de la siguiente forma:</p> <p>“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.</li><li>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.</li></ul> <p>En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.</p> <p>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 la letra b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.</p> <p>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”.</p> <p>En el caso de transmisiones a título lucrativo, el artículo 36 de la LIRPF establece que:</p> <p>“Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas del artículo anterior, tomando por importe real de los valores respectivos aquéllos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.</p> <p>(..)”.</p> <p>De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en el caso planteado, en el que el consultante adquirió por herencia el inmueble objeto de transmisión, el valor de adquisición estará constituido por el valor que resulte por aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que</p>

pueda exceder del valor de mercado. A ello se deberá añadir los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En el caso de no haber sido presentada declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, como en el presente supuesto, el valor real a que se refiere este Impuesto será el valor de mercado del inmueble en la fecha del devengo, que será la de fallecimiento del causante. Este valor de mercado podrá acreditarse a través de medios de prueba admitidos en derecho, cuya valoración no es competencia de este Centro Directivo, sino que corresponderá efectuar a los órganos de comprobación del citado impuesto, teniendo en cuenta, que en los procedimientos tributarios habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), que dispone que "en los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa".

La fecha de adquisición será la de su adquisición por herencia que, según las normas del Código Civil, se produce, con carácter derivativo, con la aceptación de la herencia, si bien los efectos subsiguientes se retrotraen al momento de la muerte del causante, de acuerdo con el artículo 989 del Código Civil. En definitiva, una vez aceptada la herencia, se entiende que la adquisición se produjo en el momento del fallecimiento del causante.

Por su parte, a efectos de la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial, en cuanto al valor de transmisión se refiere, éste será el importe real por el que se hubiese efectuado la enajenación, siempre que no resulte inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste, del que se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubieran sido satisfechos por el transmitente.

Resta por indicar, que el importe de dicha ganancia 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.