

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC083723

DGT: 04-07-2022

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1611/2022

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Normas generales. Transmisiones a título oneroso. Valor de adquisición. Inversiones y mejoras. *Gastos de derribo son mayor valor del suelo.* El contribuyente firma un contrato de arras para adquirir un inmueble en 2019. A partir de ese momento y ante el mal estado del inmueble, comienza a realizar gastos para el derribo y desescombros. Finalmente, se produce la transmisión en 2020 y una vez derribado el edificio transmite el suelo. La transmisión del suelo generará en el contribuyente una ganancia o pérdida patrimonial y su importe se determinará por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión. En consecuencia, los gastos de demolición del edificio en que ha incurrido el contribuyente, en cuanto responden al concepto de inversiones y mejoras, constituirán un mayor valor de adquisición del terreno, a efectos de la transmisión del mismo.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 33, 34, 35 y 36.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante firma contrato de arras para adquirir un inmueble en 2019. A partir de ese momento y ante el mal estado del inmueble, comienza a realizar gastos para el derribo y desescombros. Finalmente se produce la transmisión en 2020. Una vez derribado el edificio transmite el suelo.

Cuestión planteada:

Solicita saber si los gastos de derribo son mayor valor del suelo a efectos de calcular la ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

La transmisión del suelo generará en el contribuyente una ganancia o pérdida patrimonial de conformidad con 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, que dispone lo siguiente:

“Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.”.

El importe de esta ganancia o pérdida patrimonial se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la LIRPF, por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, valores que vienen definidos en los artículos 35 y siguientes de la misma Ley.

El artículo 35 de la LIRPF, se establece lo siguiente en cuanto a las transmisiones a título oneroso se refiere:

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

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera 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 la letra 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 lo que se refiere a los gastos de demolición del edificio en que ha incurrido el contribuyente, en cuanto responden al concepto de inversiones y mejoras, constituirán un mayor valor de adquisición del terreno, a efectos de la transmisión del mismo.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.