

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 27-02-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0467/2026

**SUMARIO:**

**IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales.** *Pago de las deudas previas de un tercero garantizadas por un inmueble adquirido en subasta pública.* Teniendo en cuenta que el precio satisfecho por la adquisición del bien no conlleva la asunción de las referidas deudas como parte de dicho precio y que, sólo se entiende por gastos inherentes a las operaciones de adquisición y transmisión aquellos que correspondan a actuaciones directamente relacionadas con la compra y la venta del inmueble, no se considerará a estos efectos la amortización del crédito hipotecario que grava el inmueble transmitido, sin que tampoco pueda considerarse parte del valor de adquisición. Para el caso de que el deudor principal se comprometiese a remunerarle dichas cargas previas y, con posterioridad incumpliese su obligación, el pago por la compradora de las deudas del propietario garantizadas con dicho bien no constituye una liberalidad y tampoco una pérdida patrimonial de forma automática, pues en principio se configura como un derecho de crédito que la consultante tiene contra el deudor. Tendrá sus efectos cuando ese derecho de crédito resultase judicialmente incobrable, momento y período impositivo en que se produciría una variación en el valor del patrimonio del contribuyente por el importe no cobrado, sin perjuicio de la regla especial de imputación temporal dispuesta en la letra k) del art. 14.2 LIRPF. Si el crédito fuera cobrado con posterioridad al cómputo de la pérdida patrimonial a la que se refiere esta letra, se imputará una ganancia patrimonial por el importe cobrado en el período impositivo en que se produzca dicho cobro. La pérdida patrimonial que, en su caso, se produjera deberá integrarse en la base imponible general del IRPF, al no ponerse de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales, de acuerdo con los arts. 45, 46 y 48 LIRPF.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante ha adquirido un inmueble en subasta pública con cargas previas. Desea conocer el tratamiento fiscal de estas cargas, en particular, a efectos de integrarse o no en el valor de adquisición, así como su deducibilidad en caso de impago.

**Cuestión planteada:**

La consulta plantea si las cargas previas sobre un inmueble adquirido en pública subasta se incluyen en su valor de adquisición, así como, si el deudor principal del préstamo garantizado con dichas cargas incumpliese su obligación para con ella, este incumplimiento sería deducible de alguna forma en el IRPF.

**Contestación:**

PRIMERO.

En primer lugar, respecto a las cuestiones planteadas en torno al tratamiento por el Derecho Civil de las cargas hipotecarias previas, este Centro Directivo no puede ofrecer respuesta por carecer de contenido tributario.

SEGUNDO.

En atención a los aspectos tributarios objeto de consulta, proceden las siguientes respuestas:

1) La consultante plantea si esas cargas hipotecarias previas forman parte del precio de compra a efectos del IRPF.

En contestación a la primera de las cuestiones consultadas, referida a si el pago de las deudas de un tercero cuyo pago garantizaba el inmueble adquirido puede formar parte del valor de adquisición de dicho inmueble, y teniendo en cuenta que el precio satisfecho para la adquisición del bien no conlleva la asunción

Síguenos en...



de las referidas deudas como parte de dicho precio; debe indicarse que la determinación de los valores de adquisición y transmisión se recoge en el artículo 35 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), que establece:

“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 gastos inherentes a las operaciones de adquisición y transmisión cabe entender aquellos que correspondan a actuaciones directamente relacionadas con la compra y la venta del inmueble.

Ente los gastos inherentes a la transmisión cabe citar, entre otros, de acuerdo con el criterio establecido en consulta tributaria V0926-18 de fecha 10 de abril de 2018, los gastos de notaría y registro por la cancelación de la hipoteca, honorarios de la inmobiliaria con motivo de la gestión de la venta, gastos de expedición de certificados de eficiencia energética, de habitabilidad, y sobre el estado de deudas con la comunidad de propietarios, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana, siempre que dichos gastos hayan sido satisfechos por el transmitente.

Por tanto, entre dichos gastos no se encontrará en ningún caso la amortización del crédito hipotecario que grava el inmueble transmitido al no corresponderse con actuaciones directamente relacionadas con la venta del inmueble, sin que tampoco pueda considerarse parte del valor de adquisición, ya que el precio satisfecho para la adquisición del bien no conlleva la asunción de las referidas deudas como parte de dicho precio, y no tratarse de un gasto o tributo inherente a la adquisición.

2) La consultante asimismo pregunta si, para el caso de que el deudor principal se comprometiese a remunerarle dichas cargas previas y, con posterioridad incumpliese su obligación, este incumplimiento podría ser tratado fiscalmente como una pérdida.

En lo que respecta a la segunda cuestión consultada, debe indicarse que la determinación legal del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales se recoge en el artículo 33 de la Ley del Impuesto, que en su apartado 1 establece que “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”.

Al no formar parte del precio satisfecho para la adquisición del bien el pago por la compradora de las deudas del propietario garantizadas con dicho bien, el pago por la consultante de dichas deudas, no constituyendo dicho pago una liberalidad, no constituye de forma automática una pérdida patrimonial, pues en principio aquel importe se configura como un derecho de crédito que la consultante tiene contra el deudor.

Síguenos en...



Con el planteamiento anterior (existencia de un derecho de crédito), el criterio que sobre el particular venía manteniendo este Centro directivo es que sólo cuando ese derecho de crédito resultase judicialmente incobrable sería cuando tuviera sus efectos en la liquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, entendiéndose que sería en ese momento y período impositivo cuando se produciría una variación en el valor del patrimonio del contribuyente (pérdida patrimonial) por el importe no cobrado. A este respecto, procede señalar que el carácter de incobrable por resolución judicial se venía entendiendo referido en el ámbito de un concurso de acreedores a las resoluciones judiciales firmes dictadas dentro del procedimiento concursal que determinarían de alguna forma la imposibilidad de cobro.

A partir de 1 de enero de 2015, se introduce en la normativa del Impuesto una regla especial de imputación temporal para estos supuestos de créditos no cobrados. Así, la letra k) del artículo 14.2 de la Ley del Impuesto, añadida por el apartado ocho del artículo primero de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de día 28), determina lo siguiente:

“Las pérdidas patrimoniales derivadas de créditos vencidos y no cobrados podrán imputarse al período impositivo en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.º Que adquiera eficacia una quita establecida en un acuerdo de refinanciación judicialmente homologable a los que se refiere el artículo 71 bis y la disposición adicional cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, o en un acuerdo extrajudicial de pagos a los cuales se refiere el Título X de la misma Ley

2.º Que, encontrándose el deudor en situación de concurso, adquiera eficacia el convenio en el que se acuerde una quita en el importe del crédito conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en cuyo caso la pérdida se computará por la cuantía de la quita.

En otro caso, que concluya el procedimiento concursal sin que se hubiera satisfecho el crédito salvo cuando se acuerde la conclusión del concurso por las causas a las que se refieren los apartados 1.º, 4.º y 5.º del artículo 176 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

3.º Que se cumpla el plazo de un año desde el inicio del procedimiento judicial distinto de los de concurso que tenga por objeto la ejecución del crédito sin que este haya sido satisfecho.

Cuando el crédito fuera cobrado con posterioridad al cómputo de la pérdida patrimonial a que se refiere esta letra k), se imputará una ganancia patrimonial por el importe cobrado en el período impositivo en que se produzca dicho cobro”.

La pérdida patrimonial que, en su caso, se produjera deberá integrarse en la base imponible general del Impuesto, al no ponerse de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45, 46 y 48 de la LIRPF.

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

*El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.*

**Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda**

Síguenos en...

