

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 20-05-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1136/2026

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Normas generales. Transmisiones onerosas. Valor de adquisición. Derramas por obras estructurales. Las derramas destinadas a obras estructurales calificadas como mejoras no son deducibles directamente en el IRPF, sino que la parte correspondiente a cada propietario incrementa el valor de adquisición de la vivienda y se tendrá en cuenta al calcular la ganancia o pérdida patrimonial en una futura transmisión.

Descripción sucinta de los hechos:

En una comunidad de propietarios se ha aprobado una derrama para hacer frente a la ejecución de unas obras por daños estructurales en el edificio, cuya cuantía se ha repercutido entre todos los propietarios según la cuota de participación de cada propiedad.

Cuestión planteada:

Solicita conocer si los propietarios que poseen la vivienda en la comunidad como vivienda habitual pueden deducir en su declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el gasto ocasionado por la cuota extraordinaria en cuestión.

Contestación:

En primer lugar, se debe analizar si las inversiones efectuadas pueden tener la consideración de mejora del inmueble propiedad del consultante. Al respecto, 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, al regular las ganancias y las pérdidas patrimoniales, cuyo importe vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, define los mismos en los siguientes términos en su artículo 35:

“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.”

El concepto de mejora no aparece contemplado expresamente en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Ahora bien, la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (BOE de 8 de marzo de 2013), en el apartado 3 de su norma segunda entiende por “mejora” el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva.

Asimismo, el apartado 3 de la norma segunda de la citada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas define el concepto de ampliación, que consiste en un proceso mediante el cual se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva.

Por el contrario, no formarán parte del valor de adquisición los gastos de reparación y conservación de la vivienda a los cuales sí hace referencia el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo BOE de 31 de marzo, en adelante RIRPF, en su

Síguenos en...

artículo 13, al señalar los gastos deducibles en la determinación del rendimiento del capital inmobiliario, entre los que incluye los gastos de conservación y reparación, que define como "los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, tales como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones", así como "los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros".

De acuerdo con estos preceptos, debe entenderse que constituyen reparaciones y conservaciones las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que cabe considerar como ampliaciones o mejoras las que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien en un alargamiento de su vida útil.

Por tanto, cabe concluir que, en la medida en que las obras objeto de consulta se correspondan con el concepto de gastos de mejora anteriormente expuesto, constituirán un mayor valor de adquisición a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial generada en una futura transmisión de la vivienda.

Así, este Centro Directivo ha calificado como inversión o mejora las obras destinadas a la consolidación de la estructura de un edificio (consulta DGT 1484-97, de 3 de julio de 1997) o, en la consulta vinculante V0057-11, de 18 de enero de 2011, las obras de calzamiento de pilares y estabilización de la estructura han sido consideradas una mejora.

Al respecto, debe precisarse que, dado que las obras para reparar daños estructurales del edificio han sido realizadas por la comunidad de propietarios, cada uno de éstos deberá imputarse la parte de la mejora correspondiente a su cuota de participación, que vendrá determinada por la derrama que le haya correspondido en los costes de esta obra.

En conclusión, y como se ha apuntado anteriormente, en la medida que las obras se califiquen de mejoras, se producirá un aumento del valor de adquisición de su vivienda a efectos de una futura venta de la misma, afectando a la ganancia o pérdida patrimonial que se le pudiese producir en dicha venta.

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.

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...

