

BUSCADOR

Resultados

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

Documento seleccionado

Nº de consulta	V2836-20
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	22/09/2020
Normativa	LIRPF, Ley 35/2006, Art. 33, 34 y 35.
Descripción de hechos	El consultante va a transmitir un solar urbano sobre el que ya existe un proyecto de construcción y la licencia de obras concedida.
Cuestión planteada	Si los gastos asociados al proyecto de construcción y la licencia de obras forman parte del valor de adquisición del terreno, así como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales pagado en su momento al adquirir el mismo.
Contestación completa	<p>La transmisión del terreno generará 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, 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">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. <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>Al respecto, se debe señalar que los gastos satisfechos asociados al proyecto de construcción y la licencia de obras suponen la existencia de una mejora, a efectos del cálculo de la ganancia o la pérdida patrimonial que la transmisión del terreno pudiera generar, debiendo distinguirse, según el artículo 34.2 de la Ley del Impuesto, la parte del valor de transmisión que corresponde a cada componente del valor de adquisición.</p> <p>Por último, en cuando al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales satisfecho en su momento al adquirir el terreno, este tendrá la consideración de tributo inherente a la adquisición, debiendo sumarse al importe real por el que se efectuó la adquisición del terreno para conformar el valor de adquisición del mismo.</p>

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.