

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>NUM-CONSULTA</b>          | <b>V3130-19</b>  |
| <b>ORGANO</b>                | SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas   |
| <b>FECHA-SALIDA</b>          | 11/11/2019   |
| <b>NORMATIVA</b>             | LIRPF, Ley 35/2006, artículo 35.   |
| <b>DESCRIPCION-HECHOS</b>    | <p>El consultante manifiesta que adquirió varios inmuebles de una entidad promotora y que se negó a elevar a escritura pública los contratos privados de compraventa al no coincidir el importe satisfecho y el que se pretendía reflejar en la escritura, así como la superficie de los inmuebles. Asimismo manifiesta que realizó varias denuncias y que un Juzgado le declaró en rebeldía al negarse a firmar las escrituras, procediéndose a firmar éstas por el apoderado de la inmobiliaria en ejecución de sentencia.</p>   |
| <b>CUESTION-PLANTEADA</b>    | <p>Cual sería el valor de adquisición a los efectos del cálculo de la ganancia patrimonial en una futura transmisión de los inmuebles.</p>   |
| <b>CONTESTACION-COMPLETA</b> | <p>Con carácter previo debe indicarse que el consultante no ha aportado la citada sentencia, limitándose las referencias a la misma a los hechos antes expuestos, lo que implica que se desconozca el alcance y efectos de dicha sentencia, así como los posibles hechos considerados en la sentencia que pudieran, en su caso, afectar a la cuestión consultada.</p> <p>Hecha la anterior salvedad, debe indicarse que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del 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), "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>Conforme a lo anterior, será el importe realmente satisfecho en la adquisición, que si todo se ha realizado correctamente coincidirá con el escriturado, el que se tenga en cuenta a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial que se generara en su caso en el futuro en la transmisión de los inmuebles.</p> <p>La determinación del importe efectivamente satisfecho, al tratarse de una cuestión de hecho, es ajena a las competencias de este Centro Directivo, pudiendo ser acreditada por el contribuyente a través de medios de prueba admitidos en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), correspondiendo su valoración a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.</p> <p>Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la citada Ley General Tributaria.</p> |