

## Resultados

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

### Documento seleccionado

**Nº de consulta** V2120-21

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 15/07/2021

**Normativa** Ley 19/1991 art. 10-Uno

**Descripción de hechos** El consultante compra en 2007 una vivienda de nueva construcción en pleno dominio por el que satisface un precio y unos gastos de compraventa. La vivienda está alquilada y cada año amortiza el 3 por ciento del valor de construcción correspondiente en el IRPF. El valor de compra es mayor que el valor catastral y que el determinado por la Administración a efectos de otros tributos.

**Cuestión planteada** Primero. Determinar la valoración de la vivienda en el Impuesto sobre el Patrimonio. Si debe atenderse únicamente al valor de compra que figura en las escrituras o se debe añadir también los gastos de la compraventa.

Segundo. Si el valor a declarar se reduce cada año en concepto de las amortizaciones realizadas.

**Contestación completa** En relación con las cuestiones planteadas, este Centro Directivo informa lo siguiente:

Primero. Valoración del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

El artículo 10 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE núm. 136, de 7 de junio de 1991), en adelante, LIP, establece las reglas para determinar el valor de los bienes inmuebles a efectos de determinar la base imponible en el Impuesto sobre el Patrimonio en los siguientes términos:

“Artículo 10. Bienes inmuebles.

Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computarán de acuerdo a las siguientes reglas:

Uno. Por el mayor valor de los tres siguientes: El valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

(...)”

Sobre la interpretación de este precepto y, en concreto, sobre lo que debe considerarse “contraprestación o valor de adquisición”, el criterio de este Centro Directivo es la remisión a la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF), basándose en el carácter complementario del Impuesto sobre el Patrimonio respecto del IRPF, tal y como se manifiesta en las numerosas remisiones que a lo largo de la LIP se hacen a la normativa del IRPF. En la contestación a la consulta vinculante V0833-17, de 4 de abril de 2017, cuyo contenido se reproduce parcialmente a continuación, se recoge este criterio:

“Por último y a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, cabe recordar que el artículo 10.Uno de la Ley 19/1991, de 6 de junio, que regula el tributo, establece que la valoración de los inmuebles habrá de hacerse por el que resulte superior de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición. Este último, de acuerdo con el artículo 35.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, es el resultado de añadir al importe real de adquisición el coste de inversiones y mejoras así como gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieren sido satisfechos por el adquirente.”

Este mismo criterio se mantiene en la contestación a la consulta vinculante V0961-17, de 18 de abril de 2017, tal y como se expone a continuación:

“Por lo que respecta al valor de adquisición en el Impuesto sobre el Patrimonio, incluye los “gastos y tributos inherentes a la transmisión” que hubieren sido satisfechos por el adquirente. Se trata de gastos y tributos “unidos por su naturaleza o inseparables” a la transmisión como tal, conforme resulta del significado de “inherente” según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua. Ejemplo de los primeros serían los gastos de notaría y de los segundos el propio Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, pero no el préstamo hipotecario formalizado para el pago del propio tributo sucesorio, que, en cuanto tal, no forma parte del valor de adquisición.”

Recientemente este Centro Directivo se ha pronunciado en el mismo sentido, en las consultas vinculantes V1343-21 y V1571-21, ratificando dicho criterio.

Conforme a la anterior doctrina, el consultante, para determinar el valor del bien inmueble a efectos de la determinación de la base imponible en el Impuesto sobre el Patrimonio, deberá incluir dentro del valor de adquisición del mismo, la cuota satisfecha en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y de la cuota variable de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), pues se consideran tributos inherentes a la adquisición de los inmuebles. Además, en el caso de que existan gastos de notaría y registro, también se incluirán dentro de la base imponible, por tener la naturaleza de gastos inherentes a la adquisición de los inmuebles

Segundo. Si el valor a declarar por el bien inmueble en el Impuesto sobre el Patrimonio se reduce cada año en concepto de las amortizaciones realizadas.

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 de 2006), hace referencia a la determinación del valor de adquisición en las transmisiones a título oneroso, en los siguientes términos:

“Artículo 35. Transmisiones a título oneroso.

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.

(...)”

A pesar de que el Impuesto sobre el Patrimonio tenga un carácter complementario al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cada uno de ellos se rige por sus propias normas de valoración. Así, para determinar el valor de los bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, se debe atender exclusivamente a lo dispuesto en el artículo 10 de la LIP y no a lo previsto en el artículo 35 LIRPF, que se refiere a la determinación del valor de adquisición en las transmisiones a título oneroso a efectos del cálculo de las ganancias y pérdidas patrimoniales, concepto este último que no tiene reflejo en el Impuesto sobre el Patrimonio. La razón por la que el artículo 35 de la LIRPF exige la minoración de las amortizaciones practicadas previamente, en ejercicios anteriores, es porque el contribuyente se las ha deducido a efectos del cálculo de los rendimientos del capital inmobiliario, conforme al artículo 23 de la LIRPF. Por tanto, al deducirse cada año las amortizaciones, la valoración a efectos de las ganancias patrimoniales debe ajustarse.

Por ello, para determinar el valor de los bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, conforme a la regla prevista en el artículo 10.Uno de la Ley 19/1991, no cabe minorar dicho valor en el importe de las amortizaciones practicadas en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

#### CONCLUSIONES:

Primera: para determinar el valor del bien inmueble a efectos de la determinación de la base imponible en el Impuesto sobre el Patrimonio, se deberá incluir dentro del valor de adquisición del mismo, la cuota satisfecha en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y de la cuota variable de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), pues se consideran tributos inherentes a la adquisición de los inmuebles. Además, en el caso de que existan gastos de notaría y registro, también se incluirán dentro de la base imponible, por tener la naturaleza de gastos inherentes a la adquisición de los inmuebles.

Segunda: para determinar el valor de los bienes inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio, conforme a la regla prevista en el artículo 10.Uno de la Ley 19/1991, no cabe minorar dicho valor en el importe de las amortizaciones practicadas en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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.