

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V1343-21

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

**Fecha salida** 12/05/2021

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

**Descripción de hechos** El consultante adquirió en 2019 dos inmuebles por compraventa. Uno de los inmuebles adquiridos era de nueva construcción, por lo que la operación de compra estuvo sujeta al Impuesto sobre Valor Añadido (IVA) y a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). El segundo de los inmuebles se adquirió a un particular, estando sujeta al ITPAJD en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

**Cuestión planteada** Valoración de los inmuebles en el Impuesto sobre el Patrimonio. En concreto, si se añaden los impuestos pagados al precio de compra.

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

El artículo 10 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, (BOE núm. 136, de 7 de junio), 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.”

De acuerdo con la anterior doctrina, el consultante, para determinar el valor de los bienes inmuebles a efectos de la determinación de la base imponible en el Impuesto sobre el Patrimonio, deberá incluir dentro de valor de adquisición de los mismos las cuotas satisfechas en concepto de Impuesto sobre Valor Añadido (IVA) y de cuota variable de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) en el caso del primero de los inmuebles y la cuota satisfecha en concepto de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD en el segundo de los inmuebles, pues, en ambos casos, se consideran tributos inherentes a la adquisición de los inmuebles.

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.