

Resultados

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

Documento seleccionado

Nº de consulta	V2230-21
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	04/08/2021
Normativa	LIRPF, Ley 35/2006, Arts. 33, 34, 35
Descripción de hechos	El consultante vende en 2020 unos terrenos adquiridos en 2018. Para poder vender requiere del asesoramiento de un abogado al que satisface unos honorarios.
Cuestión planteada	Solicita saber si dicho gasto en honorarios del abogado es menor valor de transmisión a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la transmisión en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
Contestación completa	<p>La transmisión de los terrenos habrá generado en el transmitente 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>En el caso de transmisiones a título lucrativo, el artículo 36 de la LIRPF:</p> <p>“Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas del artículo anterior, tomando por importe real de los valores respectivos aquéllos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.</p> <p>(..)”.</p> <p>Partiendo de esto y respecto de la pregunta del gasto satisfecho al abogado que gestiona la venta, el valor de transmisión, de acuerdo con el precepto transcrito será el importe real de la enajenación,</p>

menos los gastos y tributos inherentes a dicha transmisión en cuanto hayan sido satisfechos por el transmitente.

Por gastos inherentes a las operaciones de adquisición y transmisión cabe entender aquellos que correspondan a actuaciones directamente relacionadas con la compra y la venta del inmueble.

Ente los gastos inherentes a la transmisión cabe citar, entre otros, de acuerdo con el criterio establecido en consulta tributaria V0926-18 de fecha 10 de abril de 2018, los gastos de notaría y registro por la cancelación de la hipoteca, honorarios de la inmobiliaria con motivo de la gestión de la venta, gastos de expedición de certificados de eficiencia energética, de habitabilidad, y sobre el estado de deudas con la comunidad de propietarios, y el impuesto sobre el incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana, siempre que dichos gastos hayan sido satisfechos por el transmitente.

Por tanto, los honorarios que satisface al abogado para gestionar la venta son un gasto inherente a la transmisión que minorará el valor de transmisión a efectos de determinar la ganancia o pérdida patrimonial a efectos del Impuesto.

Este gasto deberá ser acreditado por el consultante. Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba válido en derecho, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuya valoración no corresponde a este Centro Directivo sino a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

Finalmente, resta por indicar que, al tratarse de la transmisión de un elemento patrimonial, la ganancia patrimonial que en su caso se genere por la venta de los inmuebles, se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la LIRPF.

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.