

MÓDULO II. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Lección 6. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales

GUÍA DE ESTUDIO

Violeta Ruiz Almendral

Tiempo estimado de lectura: 50 minutos

Lección 6. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales	- 2 -
1. Concepto de ganancia o pérdida patrimonial.....	- 2 -
2. Supuestos de no sujeción, exenciones y pérdidas no computables.....	- 3 -
2.1. Especificación de derechos (art. 33.2 LIRPF)	- 3 -
2.2. Otros supuestos (art. 33.3 LIRPF).....	- 4 -
2.3. Ganancias exentas (art. 33.4 LIRPF).....	- 6 -
2.4. Pérdidas no computables (art. 33.5 LIRPF)	- 7 -
3. Las reglas de cuantificación de las ganancias y pérdidas patrimoniales	- 10 -
3.1. Cuantificación en transmisiones onerosas	- 10 -
3.2. Cuantificación en transmisiones lucrativas	- 12 -
3.3. Pérdidas e incorporaciones patrimoniales no derivadas de transmisión.....	- 13 -
3.4. Las reglas especiales de cuantificación: el art. 37 LIRPF	- 15 -
4. Ganancias excluidas de gravamen por reinversión	- 20 -
5. Ganancias patrimoniales no justificadas	- 22 -

6. Ganancias por cambio de residencia: el impuesto de salida (art. 95 bis LIRPF).....	- 23 -
7. Referencia a las reglas de integración y compensación: base imponible general y del ahorro.....	- 24 -
8. Reglas de imputación temporal (art. 14 LIRPF)	- 25 -

Lección 6. Ganancias y Pérdidas Patrimoniales

1. Concepto de ganancia o pérdida patrimonial

La última gran categoría de renta que procede examinar es la de ganancia o pérdida patrimonial, que el art. 33.1 LIRPF define como “las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos”.

Esto significa que tienen que darse dos elementos de forma cumulativa: una variación de valor (incremento o disminución) y una alteración patrimonial (entrada o salida de bienes o derechos).

Esto es, la sola variación de valores de mercado no basta: por ejemplo, si las acciones que el contribuyente conserva en cartera aumentan de valor durante el ejercicio, no hay todavía ganancia gravable. Tampoco basta el simple cambio de composición sin variación de valor: la compra de un bien por su precio de mercado supone, ciertamente, sustituir dinero por un bien, pero no aflora por sí mismo plusvalía ni minusvalía alguna.

La fórmula del art. 33.1 LIRPF cumple, además, una función de cierre dentro de la definición legal de renta. Cualquier enriquecimiento o empobrecimiento patrimonial que no encaje en otra categoría (rendimientos del trabajo, del capital, de actividades económicas o imputaciones de renta) se reconduce a este apartado.

Las alteraciones patrimoniales pueden adoptar formas muy diversas, y la ley distingue dos grandes grupos, a los que además otorga un tratamiento muy distinto:

Por un lado, las ganancias o pérdidas que deriven de una transmisión, que puede ser onerosa (compraventa, permuta, dación en pago) o a título lucrativo entre vivos (la donación). En este punto, como se verá, aunque el donante no perciba contraprestación, su patrimonio se modifica y aflora la plusvalía acumulada en el bien donado, que se someterá a gravamen en su IRPF (la llamada “plusvalía del donante”). El donatario, como ya sabemos, estará sujeto a gravamen por el ISD (y no sujeto por tanto al IRPF, de acuerdo con el art. 6.4 LIRPF). Las ganancias o pérdidas de este grupo se integrarán en la base imponible del ahorro.

Por otro lado, las ganancias o pérdidas que deriven de una alteración patrimonial sin transmisión: la pérdida del bien por robo o incendio, la incorporación de un premio en metálico o en especie, o la indemnización satisfecha por responsabilidad civil son ejemplos paradigmáticos.

2. Supuestos de no sujeción, exenciones y pérdidas no computables

2.1. Especificación de derechos (art. 33.2 LIRPF)

El art. 33.2 LIRPF aclara (no sujeción) que no existe alteración patrimonial en la división de la cosa común, en la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación, ni en la disolución de comunidades de bienes o en la separación de comuneros. Lo que civilmente se denomina “especificación de derechos” no es, a efectos del IRPF, una transmisión: cada cotitular concreta sobre bienes determinados la cuota ideal que ya le correspondía.

La consecuencia técnica más relevante es que los bienes adjudicados conservan, para su nuevo titular individual, los valores y las fechas de adquisición que tenían en el patrimonio común; de hecho, el propio precepto prohíbe que estas operaciones den lugar a la actualización de esos valores.

Esto es importante porque significa que el diferimiento del impuesto no es definitivo; cuando más adelante se transmita el bien, aflorará toda la plusvalía acumulada desde la adquisición original.

1. Ejemplo

Un matrimonio casado en gananciales adquirió una vivienda por 150.000 euros. Al divorciarse, liquidan la sociedad de gananciales y adjudican la vivienda íntegramente a uno de los cónyuges, que compensa al otro con otros bienes gananciales de valor equivalente a su mitad, sin actualizar valores. No hay alteración patrimonial: el cónyuge adjudicatario incorpora la vivienda conservando su valor de adquisición (150.000 euros) y su fecha original. Si años después la vende por 230.000 euros, la ganancia será de 80.000 euros (230.000 – 150.000), computada desde la adquisición inicial y no desde el divorcio.

El diferimiento, como se ha adelantado, no es definitivo: toda la plusvalía aflora en esa venta posterior.

Distinto es el supuesto en que la adjudicación no se corresponde con la cuota previa de cada cotitular. El caso típico es el del bien indivisible (por ejemplo, una vivienda) que se adjudica íntegramente a uno de los comuneros, que compensa en metálico a los demás. Aquí la jurisprudencia ha precisado que no toda compensación genera

ganancia, sino solo aquella en la que se ha actualizado el valor del bien. Conforme a la STS 1269/2022, de 10 de octubre de 2022, (ECLI:ES:TS:2022:3585), reiterada por la 1634/2023, de 5 de diciembre de 2023, (ECLI:ES:TS:2023:5535), la compensación percibida por el comunero a quien no se adjudica el bien implica para él una ganancia patrimonial sujeta al IRPF solo cuando exista una actualización del valor del bien entre el momento de su adquisición y el de la adjudicación y esa diferencia sea positiva.

Dicho de otro modo: si el bien se ha revalorizado y la compensación refleja ese mayor valor, el comunero compensado está enajenando su cuota a precio actualizado y realiza la plusvalía latente; si la adjudicación respeta el valor de adquisición, no hay ganancia.

2. Ejemplo

Dos hermanos son copropietarios al 50 % de un piso recibido en herencia, cuyo valor de adquisición a efectos del Impuesto sobre Sucesiones fue de 200.000 euros (100.000 euros la cuota de cada uno). Años después, cuando el piso vale 300.000 euros, disuelven el condominio: por ser indivisible, se adjudica íntegramente a uno de ellos, que compensa al otro en metálico con 150.000 euros (la mitad del valor actual).

Para el hermano que recibe la compensación, la operación equivale a transmitir su cuota a precio actualizado. Aflora una ganancia patrimonial de 50.000 euros (150.000 euros de compensación – 100.000 euros de valor de adquisición de su cuota), que se integra en la base imponible del ahorro.

Para el hermano adjudicatario no hay ganancia en ese momento. Su valor de adquisición del piso se compone ahora de dos partes: la mitad originaria (100.000 euros, con la fecha de la herencia) y la mitad que adquiere de su hermano (150.000 euros, con la fecha de la extinción del condominio). Esa distinción de fechas y valores será relevante para calcular la ganancia cuando, en su caso, transmita el inmueble más adelante.

2.2. Otros supuestos (art. 33.3 LIRPF)

El art. 33.3 LIRPF agrupa supuestos heterogéneos en los que tampoco se computa ganancia o pérdida (“Se estimará que no existe ganancia o pérdida patrimonial en los siguientes supuestos”):

a) *Las reducciones de capital social*

En la generalidad de los casos (compensación de pérdidas, condonación de dividendos pasivos, incremento de reservas), la reducción es un mero reajuste contable sin efecto fiscal para los socios; cuando se instrumenta mediante amortización de acciones, se

entienden amortizadas las adquiridas en primer lugar (criterio FIFO, *first in, first out*), redistribuyéndose el valor de adquisición sobre los títulos restantes.

La regla es diferente si la reducción consiste en devolución de aportaciones: en tal caso se aplican las reglas específicas que el propio precepto contiene, con calificación parcial como rendimiento del capital mobiliario en función del exceso sobre el valor de adquisición o de los beneficios no distribuidos.

3. Ejemplo

Aída es titular de un paquete de acciones de una sociedad cotizada, adquiridas en dos tandas: la primera, hace ocho años, a un precio unitario relativamente bajo; la segunda, hace dos años, a un precio sensiblemente superior. Hoy vende una parte del paquete a un precio intermedio entre ambos. La ganancia o pérdida debe calcularse, en aplicación del art. 37.1.a) LIRPF, tomando como valor de transmisión el de cotización del día.

Se entienden vendidos los títulos que fueron adquiridos en primer lugar (art. 37.2: criterio FIFO, *first in, first out*).

Si el valor de transmisión es superior al de adquisición de la primera tanda, Aída obtendrá una ganancia patrimonial derivada de la transmisión de un elemento patrimonial, que se integrará en la base imponible del ahorro (art. 46.b) LIRPF).

Si fuera inferior, obtendrá una pérdida.

Una vez calculada, la ganancia se incorpora al saldo del art. 49.1.b) y puede compensarse, dentro de los límites legales, con el saldo negativo de los rendimientos del ahorro del mismo ejercicio o con saldos negativos pendientes de los cuatro años anteriores.

b) Las transmisiones lucrativas por causa de muerte

Conforme al art. 33.3.b) LIRPF, el fallecimiento del contribuyente no genera ganancia ni pérdida patrimonial a efectos del IRPF. Esto significa que las plusvalías latentes acumuladas en los bienes y derechos que integran el caudal hereditario no afloran ni tributan en la renta del causante.

Los sucesores (herederos, legatarios) incorporan esos bienes a su patrimonio tomando como valor de adquisición el que resulte a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado (art. 36 LIRPF). De este modo, la variación de valor generada hasta el fallecimiento queda definitivamente al margen del impuesto.

4. Ejemplo

Mohammed Ming adquirió en su día unas acciones por 50.000 euros. En el momento de su fallecimiento, esas acciones tienen un valor de 200.000 euros.

Existe, por tanto, una plusvalía latente de 150.000 euros (200.000 – 50.000). En virtud del art. 33.3.b) LIRPF, esa ganancia no tributa en el IRPF de Mohammed.

El heredero recibe las acciones y toma como valor de adquisición el declarado a efectos del ISD, es decir, 200.000 euros (art. 36 LIRPF).

Si más adelante las vende por 220.000 euros, su ganancia patrimonial será de 20.000 euros (220.000 – 200.000), y no de 170.000 euros. La plusvalía generada en vida del causante ha quedado, así, libre de gravamen.

c) *Las transmisiones lucrativas inter vivos de empresas familiares o de participaciones (art. 33.3.c)*

No habrá ganancia ni pérdida con ocasión de las transmisiones lucrativas de empresas o participaciones a las que se refiere el apartado 6 del art. 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Por tanto, cuando se cumplen los requisitos de esa norma las plusvalías latentes no afloran. Pero, y esto es central, el donatario recibe los bienes con el valor y la fecha de adquisición que tenían en el patrimonio del donante (art. 36, párrafo segundo, LIRPF), de manera que no se actualizan los valores. El diferimiento, por tanto, no es definitivo.

d) *La extinción del régimen económico-matrimonial de separación de bienes* cuando, por mandato legal o judicial, se produzcan compensaciones (dinerarias o en especie) ajenas a la pensión compensatoria entre cónyuges.

e) *Las aportaciones a patrimonios protegidos* constituidos a favor de personas con discapacidad.

2.3. Ganancias exentas (art. 33.4 LIRPF)

El art. 33.4 LIRPF recoge varios supuestos en los que la ganancia patrimonial se realiza efectivamente, pero la Ley decide no someterla a gravamen. Se trata, por tanto, de supuestos de exención, con su régimen jurídico diferenciado en cada caso:

a) *Donaciones a entidades del art. 68.3 LIRPF [art. 33.4.a)]*. Las ganancias derivadas de las donaciones efectuadas a fundaciones, asociaciones declaradas de utilidad pública y demás entidades acogidas a la Ley 49/2002 quedan exentas, con independencia de su importe.

b) *Transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia [art. 33.4.b)]*. La exención abarca

cualquier modalidad de transmisión (onerosa o lucrativa), no exige reinversión y se justifica por la voluntad del legislador de facilitar a estos sujetos la movilización del que con frecuencia es su principal activo patrimonial. A estos efectos se considera vivienda habitual la que ha sido residencia continuada durante al menos tres años en los términos del art. 41 bis RIRPF.

c) *Pago de tributos mediante entrega de bienes del Patrimonio Histórico Español* [art. 33.4.c)], en los supuestos del art. 97.3 LIRPF y del art. 73 de la Ley 16/1985.

d) *Dación en pago de la vivienda habitual* [art. 33.4.d)], en las condiciones que el precepto detalla (existencia de hipoteca con entidad de crédito o asimilada, e insuficiencia patrimonial del propietario para satisfacer la deuda por otra vía). La exención se extiende también a las transmisiones que cumplan los mismos requisitos en el marco de ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

5. Ejemplo

Anne Gaviria, de sesenta y ocho años de edad, reside sola en un piso de 600 m² situado en una zona céntrica de Barcelona, y que es su vivienda habitual en el sentido del art. 41 bis RIRPF. Lo adquirió hace varios años por un millón de euros (gastos incluidos) y ahora lo ha transmitido por su valor de mercado, seis millones de euros.

La operación genera una ganancia patrimonial de cinco millones de euros (diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición, prescindiendo, para simplificar, de gastos y mejoras).

Ahora bien, en virtud del art. 33.4.b) LIRPF, esa ganancia queda exenta en su totalidad: la exención por transmisión de la vivienda habitual de los mayores de sesenta y cinco años no está sujeta a límite cuantitativo ni exige reinversión, de modo que la cuota correspondiente es cero pese al elevado importe de la plusvalía. Que el inmueble tenga 600 m² o un valor alto resulta indiferente, porque el único requisito relevante es la edad, y que el bien transmitido tuviera la condición de vivienda habitual del transmitente.

Conviene distinguir este supuesto de la exención por reinversión en renta vitalicia del art. 38.3 LIRPF, prevista también para mayores de sesenta y cinco años, pero aplicable a la transmisión de cualquier elemento patrimonial y sujeta al límite cuantitativo que ese precepto establece. Cuando lo transmitido es la propia vivienda habitual, la vía del art. 33.4.b) es más ventajosa, porque exonera la totalidad de la ganancia sin condición alguna de reinversión.

2.4. Pérdidas no computables (art. 33.5 LIRPF)

El art. 33.5 LIRPF distingue dos grupos de pérdidas excluidas de cómputo.

El primero responde a la propia lógica del concepto de renta. No se computan las pérdidas no justificadas, las debidas al consumo, las derivadas de transmisiones lucrativas inter vivos o de liberalidades, ni las procedentes del juego que excedan, en cómputo anual, de las ganancias obtenidas en él [art. 33.5.a) a d) LIRPF].

En todos estos supuestos la disminución patrimonial no expresa una verdadera minoración de la capacidad económica gravable, sino una aplicación que el contribuyente hace de su renta —consumo o liberalidad— o un resultado que la Ley sitúa al margen del concepto de renta.

La transmisión a título lucrativo de un bien que ha perdido valor desde su adquisición plantea un problema interpretativo de notable alcance práctico. Conviene diferenciar dos disminuciones distintas. La primera es el empobrecimiento que supone desprenderse del bien sin contraprestación: esta “pérdida por liberalidad” nunca es computable, conforme al art. 33.5.c) LIRPF.

La segunda es la pérdida latente acumulada en el bien, esto es, la diferencia negativa entre su valor de adquisición y su valor en el momento de la donación. Durante años se discutió si esta segunda pérdida, que no obedece a la liberalidad, sino que únicamente “aflora” con ocasión de ella, debía computarse.

La cuestión ha quedado zanjada en la STS 616/2024, de 12 de abril de 2024 (rec. cas. 8830/2022; ECLI:ES:TS:2024:2004) fijó como doctrina que, en interpretación del art. 33.5.c) LIRPF, no procede computar las pérdidas patrimoniales debidas a transmisiones lucrativas inter vivos o liberalidades, aunque en unidad de acto sí se computen las ganancias derivadas de ese mismo tipo de transmisiones. El Tribunal rechaza la distinción entre “pérdida económica” y “pérdida fiscal”: existe un único concepto fiscal de pérdida patrimonial, de modo que, una vez calculada conforme a los arts. 34 a 36 LIRPF, queda excluida del cómputo si deriva de una transmisión lucrativa. El criterio se ha reiterado después, entre otras, en la 1675/2024, de 23 de octubre de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:5122) y en la STS núm. 105/2025, de 30 de enero (ECLI:ES:TS:2025:425).

El resultado es un tratamiento asimétrico: la ganancia latente que aflora con la donación tributa, mientras que la pérdida latente no se computa.

6. Ejemplo

Un contribuyente adquirió en su día unas participaciones por 100.000 euros y las dona ahora a su hija, cuando su valor de mercado, que opera como valor de transmisión, art. 36 LIRPF, ha descendido a 70.000 euros. La operación pone de manifiesto una pérdida latente de 30.000 euros (70.000 – 100.000). Pese a ello, el donante no puede computar pérdida alguna en su IRPF: la salida del bien sin contraprestación es una liberalidad no computable, y la pérdida latente de 30.000 euros tampoco lo es, por aplicación del art. 33.5.c) LIRPF en la interpretación fijada por la STS 616/2024, de 12 de abril, citada.

Si, por el contrario, las participaciones se hubieran revalorizado hasta 130.000 euros, la ganancia latente de 30.000 euros sí quedaría sujeta como ganancia patrimonial del donante. Esta asimetría es la que un sector de la doctrina ha criticado por su tensión con el principio de capacidad económica (art. 31.1 CE).

El segundo grupo, persigue una finalidad antielusiva: impedir que el contribuyente “realice” pérdidas de forma artificiosa mediante operaciones de venta y recompra, conservando en realidad su inversión. Su manifestación más característica, cuando recae sobre valores cotizados, es el llamado lavado de dividendo o lavado de cupón (en la terminología anglosajona, *dividend stripping*).

La operación, de forma muy simplificada, es la siguiente: el inversor vende las acciones en torno a la fecha del reparto del dividendo (momento en que la cotización ha caído precisamente en el importe de este) y luego recompra valores homogéneos poco después. Así aflora una pérdida de cuantía similar al dividendo cobrado, que el contribuyente pretende emplear para compensar otras ganancias, pese a que su cartera no se ha modificado realmente.

La Ley reacciona con tres reglas. No se computan las pérdidas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales cuando el transmitente vuelve a adquirir el mismo bien dentro del año posterior [art. 33.5.e)]; ni las pérdidas en valores cotizados cuando se adquieren valores homogéneos en los dos meses anteriores o posteriores a la transmisión [art. 33.5.f)]; ni las pérdidas en valores no cotizados, con regla análoga ampliada a un año [art. 33.5.g)].

La regla del art. 33.5.f), con su ventana de dos meses antes o después de la venta, es la que neutraliza específicamente el lavado de dividendo: alcanza tanto a quien recompra los títulos tras venderlos con pérdida como a quien los había adquirido poco antes para venderlos ya “lavados”.

En ninguno de los casos anteriores la pérdida desaparece de forma definitiva. Queda diferida: en el supuesto de la letra e) se integrará cuando se produzca la transmisión posterior del bien, y en los de las letras f) y g) a medida que se transmitan los valores homogéneos que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Este mecanismo no se limita a las ganancias y pérdidas patrimoniales: el art. 25.2, último párrafo, LIRPF contiene una regla equivalente para los rendimientos del capital mobiliario, conforme a la cual los rendimientos negativos derivados de la transmisión de activos financieros tampoco se computan de inmediato cuando se han adquirido activos homogéneos en los dos meses anteriores o posteriores, sino que se integran a medida que se transmiten los que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

7. Ejemplo

Ekaiz Gómez es propietario de acciones cotizadas adquiridas por 10.000 euros. La sociedad reparte un dividendo de 400 euros, que tributa como rendimiento del capital mobiliario; tras el reparto, el valor del paquete desciende a unos 9.600 euros.

Ekaiz vende entonces las acciones por 9.600 euros y hace aflorar una pérdida de 400 euros ($9.600 - 10.000$); a los pocos días recompra el mismo número de valores homogéneos. Económicamente su posición es idéntica a la de partida —mantiene las acciones y ha cobrado el dividendo—, pero ha intentado generar una pérdida de 400 euros para compensar otras ganancias del ejercicio.

El art. 33.5.f) LIRPF impide computar esa pérdida, al haberse adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses posteriores a la transmisión. La pérdida no se pierde: se difiere y podrá integrarse cuando el inversor transmita definitivamente las acciones recompradas.

3. Las reglas de cuantificación de las ganancias y pérdidas patrimoniales

Las reglas generales se encuentran en los arts. 34 a 36 LIRPF, que deben leerse con atención. En las transmisiones onerosas o lucrativas, el importe de la ganancia o pérdida es la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de los elementos patrimoniales (art. 34.1.a) LIRPF).

En los demás supuestos, como pérdidas por siniestro, incorporaciones, indemnizaciones percibidas, se computa el valor de mercado de los elementos afectados o la parte proporcional correspondiente (art. 34.1.b).

Cuando se hayan realizado mejoras en los bienes transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente: la mejora y el bien sin la mejora se tratan, a efectos de cómputo, como elementos independientes (art. 34.2 LIRPF).

3.1. Cuantificación en transmisiones onerosas

El art. 35 LIRPF construye el valor de adquisición a partir de tres componentes: el importe real satisfecho en la adquisición [art. 35.1.a)]; el coste de las inversiones y mejoras posteriores realizadas por el adquirente; y los gastos y tributos inherentes a la adquisición que este haya soportado (notaría, registro, gestoría, ITP y AJD o IVA, ISD imputable al valor del bien cuando la adquisición previa fue lucrativa, y comisiones de mediación) [art. 35.1.b)].

Quedan excluidos los intereses de la financiación ajena, si bien la Administración admite computar otros gastos de financiación que no sean intereses cuando derivan directamente de la adquisición, como la comisión de apertura del préstamo o el AJD de la hipoteca. Entre otras, puede verse la consulta V2584-16, de 13 de junio de 2016: incluye en el valor de adquisición los gastos de notaría, registro de la propiedad,

gestoría, abogado y el IIVTNU (“plusvalía”) satisfecho con ocasión de la adquisición; y, en el lado de la transmisión, el propio IIVTNU, la comisión de la agencia inmobiliaria y la notaría a cargo del vendedor.

Sobre la cifra resultante, cuando se trate de elementos que hayan generado rendimientos del capital o de actividades económicas (típicamente, inmuebles arrendados), se descuentan las amortizaciones.

Conviene subrayar un punto que suele pasar inadvertido: el art. 40.1 RIRPF obliga a computar en todo caso la amortización mínima que hubiera podido deducirse en cada período, aunque el contribuyente no la hubiera deducido efectivamente.

El valor de transmisión es el importe real percibido por el transmitente, deducidos los gastos y tributos a su cargo (cuota municipal del IIVTNU o “plusvalía”, comisión de la agencia, gastos de notaría que asuma el vendedor). El párrafo final del art. 35.2 LIRPF dispone que ese importe real no podrá ser inferior al valor normal de mercado, prevaleciendo este último en caso contrario. La regla es un instrumento en manos de la Administración para corregir precios que se aparten del mercado, pero su aplicación exige cautela: corresponde a la Administración acreditar la divergencia, y las circunstancias particulares de cada operación (urgencia, extinción de un condominio, relaciones personales entre las partes) pueden justificar precios atípicos sin que ello suponga simulación.

8. Ejemplo

Juan Salama compró un piso por un importe real de 200.000 euros, soportando además 16.000 euros de gastos y tributos de la adquisición. El inmueble estuvo arrendado cinco años; la amortización deducible (3 % anual sobre el valor de la construcción, excluido el suelo, conforme al art. 14 RIRPF) ascendió a 3.000 euros anuales, es decir, 15.000 euros en total. Más tarde lo vende por 300.000 euros, asumiendo 12.000 euros de gastos y tributos a su cargo (plusvalía municipal y comisión inmobiliaria).

La ganancia se calcula así:

- Valor de transmisión: $300.000 - 12.000 = 288.000$ euros
- Valor de adquisición: $200.000 + 16.000 - 15.000$ (amortizaciones) = 201.000 euros

Ganancia patrimonial: $288.000 - 201.000 = 87.000$ euros

Si se hubiera omitido la minoración por amortizaciones, se habría declarado por error una ganancia de 72.000 euros ($288.000 - 216.000$). El cómputo de las amortizaciones (obligatorio al menos en su importe mínimo, se hubieran deducido o no durante el arrendamiento) eleva la ganancia hasta 87.000 euros.

3.2. Cuantificación en transmisiones lucrativas

En las transmisiones a título lucrativo (típicamente, las donaciones) se aplican las mismas reglas de cuantificación del art. 35 LIRPF, con una especialidad: como importe real del valor que corresponda (el de transmisión, en la donación; el de adquisición, cuando el bien se hubiera adquirido a su vez de forma gratuita) se toma el que resulte de aplicar las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder en ningún caso del valor de mercado (art. 36, párrafo primero, LIRPF).

El límite del valor de mercado opera sobre todo del lado del adquirente: su valor de adquisición no puede superar el de mercado, por más que en el ISD se hubiera consignado un importe mayor. Se impide así que, mediante una sobrevaloración interesada en el ISD (que puede resultar barata o incluso neutra por las reducciones y bonificaciones autonómicas), se “sane” de forma anticipada la plusvalía latente del bien, reduciendo artificialmente la ganancia que el adquirente obtendría en una reventa posterior.

Conviene retener, además, una consecuencia capital del régimen, apreciable en el donante. La donación es una alteración patrimonial que pone de manifiesto la variación de valor acumulada en el bien desde su adquisición.

Si esa variación es positiva, el donante obtiene una ganancia patrimonial (la llamada “plusvalía del donante”) que se sujeta a gravamen en el IRPF, pese a no recibir contraprestación alguna. Si es negativa, en cambio, y como ya se ha expuesto, la pérdida no se computa, por aplicación del art. 33.5.c) LIRPF en la interpretación fijada por la STS 616/2024, de 12 de abril de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:2004). El resultado es un tratamiento asimétrico: la donación puede generar gravamen para quien dona, pero nunca una pérdida deducible. Es distinto el caso de las transmisiones mortis causa, en las que la “plusvalía del muerto” no se grava [art. 33.3.b) LIRPF].

9. Ejemplos

Roberta adquirió un piso por 250.000 euros y lo dona a su hijo cuando su valor a efectos del ISD (que no excede del de mercado) es de 220.000 euros. Para el donante, el valor de transmisión (220.000 euros) es inferior al de adquisición (250.000 euros), de modo que afloraría una pérdida de 30.000 euros. Sin embargo, esa pérdida no es computable [art. 33.5.c) LIRPF; STS 616/2024, de 12 de abril de 2024, ECLI:ES:TS:2024:2004]: el donante no integra nada en su IRPF. El hijo incorpora el piso a su patrimonio por 220.000 euros, que será su futuro valor de adquisición.

Roberta también adquirió otro piso por 150.000 euros y lo dona su otro hijo cuando su valor a efectos del ISD es de 260.000 euros. Ahora el valor de transmisión (260.000 euros) supera al de adquisición (150.000 euros), generando una ganancia patrimonial de 110.000 euros. Esa ganancia se somete a gravamen en el IRPF de Roberta, aunque

no haya percibido nada a cambio de la donación. El hijo, donatario, incorpora el piso por 260.000 euros (declarando el correspondiente ISD).

Frente a ello, si no donara el piso revalorizado, sino que lo transmitiera por causa de muerte, la plusvalía latente de 110.000 euros no se sujetaría a gravamen: la llamada “plusvalía del muerto” está excluida de gravamen [art. 33.3.b) LIRPF], y el heredero incorporaría igualmente el inmueble por su valor a efectos del ISD.

La consecuencia práctica es la siguiente: cuando un bien acumula una plusvalía latente, la donación en vida resulta fiscalmente menos ventajosa que la sucesión, pues solo la primera exige que el transmitente quede sujeto a gravamen en el IRPF por esa ganancia.

3.3. Pérdidas e incorporaciones patrimoniales no derivadas de transmisión

Cuando la ganancia o pérdida no procede de una transmisión, sino de la incorporación de un elemento al patrimonio (un premio, una subvención) o de la pérdida de un elemento (un incendio, un robo, el pago de una indemnización por responsabilidad civil), el importe se determina por el valor de mercado de los elementos afectados [art. 34.1.b) LIRPF]. Si lo que ingresa o se pierde es dinero, el valor coincide sin más con su importe; la regla solo plantea dudas cuando recae sobre otros bienes o derechos.

En las incorporaciones la regla se aplica con naturalidad: el bien o derecho que entra en el patrimonio se valora a precio de mercado y genera una ganancia patrimonial, que se integra en la base imponible general (arts. 45 y 46 LIRPF), pues no deriva de una transmisión.

En las pérdidas, en cambio, conviene precisar la regla. Aunque el art. 34.1.b) se remita al valor de mercado, en la lógica de las ganancias y pérdidas la cuantía computable de una pérdida sin transmisión debe ser el valor de adquisición del bien perdido, no su valor de mercado en el momento de la pérdida. La razón es que la diferencia entre uno y otro valor es plusvalía latente (una ganancia acumulada que nunca se realizó ni tributó).

Si la pérdida se midiera por el valor de mercado, se estaría deduciendo como quebranto esa plusvalía latente, que ni se ha realizado (el bien desaparece) ni realmente puede calificarse de pérdida. Computada la pérdida por el valor de adquisición, ambos importes se neutralizan y solo se deduce el coste fiscal realmente soportado. El mismo resultado se alcanza si el bien se había depreciado: lo perdido es, en todo caso, lo invertido.

Esta regla se matiza cuando, a raíz del siniestro, se percibe una indemnización (por ejemplo, de un seguro de daños): entonces la indemnización opera como valor de transmisión, y la ganancia o pérdida es la diferencia entre lo percibido y el valor de adquisición del bien siniestrado. Un suceso aparentemente “de pérdida” puede así arrojar una ganancia, si la indemnización supera el coste de adquisición.

10. Ejemplo

Jamila Gómez compró años atrás un cuadro por 8.000 euros. El cuadro se destruye en un incendio y no estaba asegurado; en ese momento su valor de mercado era de 30.000 euros. La pérdida patrimonial computable no es 30.000 euros, sino 8.000 euros, el valor de adquisición.

Los otros 22.000 euros son plusvalía latente que nunca se realizó: el incendio impide para siempre que esa ganancia aflore, de modo que ni tributa ni puede deducirse. Solo se admite como pérdida el coste efectivamente soportado (8.000 euros), y siempre que se acredite debidamente, pues las pérdidas no justificadas no se computan [art. 33.5.a) LIRPF].

Ahora bien, el mismo siniestro con indemnización puede resultar en una ganancia. Si el cuadro del ejemplo anterior estaba asegurado y la compañía abona 30.000 euros, esa indemnización se computa como valor de transmisión. La operación arroja entonces una ganancia patrimonial de 22.000 euros (30.000 – 8.000), pese a tratarse de la pérdida material del bien.

Otro ejemplo son los premios. Quien gana un electrodoméstico o un viaje en un sorteo obtiene una ganancia patrimonial por el valor de mercado del premio [art. 34.1.b) LIRPF], que se integra en la base general y está sujeta a ingreso a cuenta por parte del pagador.

Ahora bien, no todos los premios van a recibir el mismo tratamiento, pues dependerá de las condiciones y su régimen jurídico.

Un ejemplo es el caso examinado en la Consulta vinculante DGT V0105-26, de 21 de enero de 2026, que considera que un premio al mejor Trabajo Fin de Grado, en cuyas bases no se contemplan cesión de los derechos de explotación de la obra, deben calificarse como rendimiento de actividades económicas.

El razonamiento de esta consulta es el siguiente:

Por un lado, la clave, que es la calificación: El premio no está amparado por las exenciones del art. 7.l) ni del art. 7.j) de la LIRPF, de modo que solo puede calificarse como rendimiento del trabajo o como rendimiento de actividades económicas. La clave está en el art. 17.2.d) LIRPF: los rendimientos derivados de la elaboración de obras literarias, artísticas o científicas son rendimientos del trabajo siempre que se ceda el derecho a su explotación. Como el premio retribuye una obra científica concreta (el TFG) y las bases no implican cesión alguna de derechos de autor, la DGT concluye que su calificación es la de rendimientos de actividades económicas, en concreto profesionales, por responder a la autoría de una obra científica.

Por otro lado, en la consulta citada se valora la aplicación de la reducción del 30 %. Al no estar el premio vinculado a un período de generación superior a dos años, la única vía es que encaje entre los rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo; el art. 25 RIRPF incluye ahí expresamente los premios literarios, artísticos o científicos no exentos, siempre que no conlleven cesión de derechos de propiedad intelectual o industrial, por lo que la DGT admite aplicar la reducción del 30 % del art. 32.1 LIRPF.

Este caso sirve para apuntalar que no todo premio es ganancia patrimonial: solo lo es cuando responde al azar o a una circunstancia ajena a una obra o actividad (un sorteo, una rifa). Cuando el premio retribuye la autoría de una obra, es un rendimiento: del trabajo si las bases ceden el derecho de explotación [art. 17.2.d) LIRPF], o de actividad económica profesional si no hay tal cesión.

Distinto es el régimen de los premios de loterías y apuestas del Estado, las CC. AA., la ONCE, la Cruz Roja y entidades análogas, sometidos al gravamen especial de la disp. adic. 33.^a LIRPF, y el de los premios literarios, artísticos o científicos relevantes, que pueden estar exentos [art. 7.l) LIRPF].

Para finalizar, otro ejemplo adicional de ganancia no derivada de una transmisión son las subvenciones para comprar bienes, por ejemplo, una ayuda para la adquisición de un vehículo. En este caso también se trata como una ganancia patrimonial que no deriva de la transmisión, y que por tanto se integra en la base general, imputándose por regla general al período en que se cobra.

3.4. Las reglas especiales de cuantificación: el art. 37 LIRPF

El art. 37 LIRPF establece distintas reglas particulares para una serie de supuestos que, por la naturaleza del bien o por su modo de transmisión, requieren criterios distintos de los generales.

Catorce letras —de la a) a la n)— ordenan supuestos heterogéneos: transmisión de valores cotizados y no cotizados, aportaciones no dinerarias a sociedades, separación de socios, fusiones y escisiones, traspasos, indemnizaciones por siniestros, permutas, rentas vitalicias y temporales, derechos reales de goce sobre inmuebles, incorporaciones sin transmisión, mercados de futuros y opciones, y transmisiones de elementos afectos a actividades económicas.

A continuación, se presentan, de forma necesariamente simplificada, las reglas que mayor incidencia tienen en la práctica.

○ Valores admitidos a negociación en mercados regulados (art. 37.1.a) y 37.2 LIRPF)

La regla básica es sencilla: como valor de transmisión se toma el de cotización en la fecha de la transmisión o el precio pactado, si éste fuera superior. Lo verdaderamente

importante, y motivo de constante confusión, es la regla del 37.2: cuando el contribuyente sea titular de valores homogéneos adquiridos en distintas fechas y por distintos precios y enajene sólo una parte, se entiende que ha transmitido los adquiridos en primer lugar.

Es el criterio FIFO (first in, first out). En el caso de acciones totalmente liberadas, su antigüedad se retrotrae a la de las acciones de las que proceden. Importa también recordar que ciertas pérdidas en valores cotizados quedan diferidas si se han adquirido valores homogéneos en los dos meses anteriores o posteriores a la transmisión [art. 33.5.f) LIRPF].

○ **Valores no admitidos a negociación (art. 37.1.b) LIRPF)**

Para los valores no cotizados representativos de la participación en fondos propios de sociedades, el valor de transmisión es el efectivamente percibido salvo que la Administración acredite que difiere del que habrían convenido partes independientes en condiciones normales de mercado.

En tal caso, prevalece el mayor de dos valores: el teórico contable resultante del balance correspondiente al último ejercicio cerrado antes de la fecha del devengo, o el que resulte de capitalizar al tipo que la propia Ley fija el promedio de los resultados de los tres últimos ejercicios sociales cerrados con anterioridad a la fecha del devengo. La regla intenta evitar las transmisiones a precios anormalmente bajos entre partes vinculadas.

La regla solo se activa si la Administración prueba que el precio pactado no es de mercado.

11. Ejemplo

Lucía Gorliz vende por 10.000 euros sus participaciones en una SL no cotizada a su hermano. La Inspección acredita que el precio es anormalmente bajo. El balance arroja un valor teórico de 40.000 euros; la capitalización al 20 % del beneficio medio de los tres últimos ejercicios arroja la cantidad de 55.000 euros. El valor de transmisión a efectos del IRPF será 55.000 euros (el mayor), no los 10.000 euros pactados. La regla impide vaciar la plusvalía mediante precios de favor entre vinculados.

○ **Aportaciones no dinerarias a sociedades (art. 37.1.d) LIRPF)**

Si el contribuyente aporta un bien a una sociedad a cambio de acciones o participaciones, hay alteración patrimonial: las acciones recibidas sustituyen al bien aportado.

La ganancia o pérdida es la diferencia entre el valor de adquisición del bien aportado y el mayor de tres valores: el valor nominal de las acciones recibidas más, en su caso, la prima de emisión; su valor de cotización del día de formalización o del inmediato anterior; o el valor de mercado del bien aportado.

Las acciones recibidas se considerarán adquiridas por ese mayor valor, que servirá después como valor de adquisición a efectos de una eventual reventa.

12. Ejemplo

Mario Hohn aporta a una SL un local que adquirió por 80.000 euros. Recibe participaciones de valor nominal 100.000 euros. El valor de mercado del local en ese momento es 120.000 euros. La sociedad no cotiza, así que se toma el mayor de 100.000 y 120.000 → 120.000 euros. Ganancia = 120.000 – 80.000 = 40.000 euros. Y las participaciones se entienden adquiridas por Mario en 120.000 euros, que será su valor de adquisición en una futura venta

○ **Separación de socios y operaciones societarias (art. 37.1.e) LIRPF)**

Cuando un socio se separa de la sociedad o ésta se disuelve, se computa como ganancia o pérdida la diferencia entre el valor de la cuota de liquidación o el valor de mercado de los bienes recibidos y el valor de adquisición de la participación. Para los supuestos de fusión, escisión o absorción rige una regla similar, sin perjuicio del régimen especial de neutralidad fiscal del Impuesto sobre Sociedades (Capítulo VII del Título VII de la LIS), que puede diferir la tributación cuando se cumplan los requisitos materiales y procedimentales de la opción.

○ **Indemnizaciones derivadas de siniestros (art. 37.1.g) LIRPF)**

Cuando el contribuyente percibe una indemnización por un siniestro que afecte a un elemento patrimonial, el importe percibido actúa como valor de transmisión y se contrasta con el valor de adquisición correspondiente a la parte siniestrada. Si la indemnización se materializa en bienes o servicios (reposición), se computa el valor de mercado de éstos. La regla exige separar la pérdida sufrida —el valor del bien dañado— de la indemnización recibida, evitando la doble computación y permitiendo, además, que aflore plusvalía si la indemnización supera el valor de adquisición del bien siniestrado.

○ **Permuta de bienes o derechos (art. 37.1.h) LIRPF)**

La permuta exige una regla específica de valoración porque el transmitente no recibe dinero, sino otro bien. El art. 37.1.h) LIRPF dispone que se compute como valor de

transmisión el *mayor* de los dos siguientes: el valor de mercado del bien o derecho entregado, o el valor de mercado del bien o derecho recibido a cambio. La regla del mayor de los dos valores se aplica también al canje de valores.

13. Ejemplo

Carla Schmidt es propietaria de un solar urbano, adquirido hace algunos años. Acuerda con una promotora la permuta del solar por una vivienda terminada que aquélla construirá en el mismo emplazamiento. ¿Cómo se cuantifica la ganancia?

El art. 37.1.h) LIRPF impone tomar como valor de transmisión del solar el mayor de dos: el valor de mercado del propio solar entregado y el valor de mercado de la vivienda que Carla recibirá a cambio. A esa cifra se restará el valor de adquisición del solar (incluidos gastos y tributos inherentes) para determinar la ganancia patrimonial.

La operación se imputa al ejercicio en que tiene lugar la entrega del solar (art. 14.1.c LIRPF), sin que la entrega futura de la vivienda diferida temporalmente altere el devengo; segundo, la ganancia se integrará en la base imponible del ahorro por proceder de una transmisión de elemento patrimonial.

Si la nueva vivienda se destinase a uso habitual y procediese aplicar la exención del art. 38.1 LIRPF, sería preciso verificar cuidadosamente el cumplimiento de los requisitos: la permuta es operación onerosa, y el equivalente económico recibido podría considerarse, a estos efectos, la propia vivienda entregada en contraprestación; la doctrina administrativa ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este tipo de supuestos.

○ **Derechos reales de goce sobre inmuebles (art. 37.1.k) LIRPF)**

Cuando el titular de un usufructo, uso o habitación sobre inmuebles transmite ese derecho o cuando éste se extingue, el valor de adquisición se minora proporcionalmente al tiempo durante el cual el titular no hubiese percibido rendimientos del capital inmobiliario. La regla evita que el contribuyente compute como pérdida el “desgaste” natural del derecho, esto es, su progresiva consunción temporal.

○ **Elementos afectos a actividades económicas (art. 37.1.n) LIRPF)**

La transmisión de elementos del inmovilizado afectos a una actividad económica no genera rendimiento de la actividad, sino ganancia o pérdida patrimonial, que se cuantifica conforme a las reglas generales [art. 37.1.n) LIRPF].

La particularidad está en el valor de adquisición: se toma el valor neto contable del elemento, esto es, su coste de adquisición minorado en las amortizaciones fiscalmente

deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima que hubiera podido practicarse cada ejercicio, aunque el contribuyente no la hubiera deducido efectivamente.

Esta regla enlaza con lo estudiado en la Lección 5 y revela una simetría. Las amortizaciones que, como gasto deducible, aliviaron el rendimiento neto de la actividad durante la vida útil del bien reducen también su valor neto contable y, por ello, aumentan la ganancia gravada en el momento de la venta: lo que se dedujo año a año se “recupera” al transmitir. Conviene retener, además, que la ganancia resultante, por derivar de la transmisión de un elemento patrimonial, se integra en la base imponible del ahorro (art. 46 LIRPF), a diferencia del rendimiento ordinario de la actividad, que se integra en la base general.

14. Ejemplo

Salomé Gómez es abogada y determina su rendimiento en estimación directa simplificada. Hace unos años compró un piso por 200.000 euros (gastos incluidos) y lo afectó a su actividad como despacho profesional. Del precio, 50.000 euros corresponden al suelo (que no se amortiza) y 150.000 euros a la construcción.

Al aplicar el régimen de estimación directa simplificada, la amortización de la construcción se practica al 3 % anual conforme a la tabla de amortización simplificada ($150.000 \times 3 \% = 4.500$ euros al año). Durante los diez años en que el inmueble ha estado afecto, la amortización acumulada asciende, por tanto, a 45.000 euros. Más tarde vende el piso por 260.000 euros.

La ganancia se cuantifica de la siguiente manera:

- Valor de transmisión: 260.000 euros (precio; en su caso, se restarían los gastos a cargo de la vendedora)
- Valor de adquisición (valor neto contable): $200.000 - 45.000$ (amortizaciones) = 155.000 euros

Ganancia patrimonial: $260.000 - 155.000 = 105.000$ euros

De esos 105.000 euros, 60.000 responden a la revalorización del inmueble ($260.000 - 200.000$) y los otros 45.000 euros a las amortizaciones recuperadas: cantidades que durante diez años, al 3 % anual, redujeron el rendimiento neto de la actividad y que ahora, simétricamente, afloran como mayor ganancia (al minorar el valor de adquisición).

Si Salomé no hubiera computado esas amortizaciones, igualmente habría debido minorar el valor de adquisición en la amortización mínima, por exigirlo así el art. 37.1.n) LIRPF.

- **Otras reglas: traspaso, rentas vitalicias, futuros, incorporaciones**

Las letras f), i), j), l) y m) del art. 37.1 cubren otros supuestos: ganancia derivada del importe del traspaso para el cedente, con consideración del precio satisfecho en su día como valor de adquisición; extinción de rentas vitalicias o temporales; transmisión de elementos a cambio de rentas (con cómputo del valor actual financiero actuarial); incorporaciones de bienes que no derivan de una transmisión (que se computan a valor de mercado, regla en realidad redundante con el art. 34.1.b); y operaciones en mercados de futuros y opciones, que generan ganancia o pérdida salvo que sirvan de cobertura a operaciones de una actividad económica, supuesto en que se sujetarán al impuesto como rendimiento.

4. Ganancias excluidas de gravamen por reinversión

El art. 38 LIRPF agrupa tres supuestos de exención cuyo elemento común es la reinversión del importe obtenido. La técnica difiere de las exenciones del art. 33.4: aquí la ganancia se sujeta y se cuantifica, pero queda excluida de gravamen si el contribuyente destina el producto de la transmisión a la finalidad prevista por la norma, dentro de los plazos reglamentarios.

El incumplimiento sobrevenido obliga a regularizar mediante autoliquidación complementaria con intereses de demora.

La más relevante es la exención por reinversión en vivienda habitual. Está regulada en el art. 38.1 LIRPF (y arts. 41 y 41 bis RIRPF). La ganancia obtenida por la transmisión de la vivienda habitual queda exenta si el importe total percibido se reinvierte en la adquisición de otra vivienda habitual dentro del plazo máximo reglamentario. Cuando la reinversión sea parcial, la exención se aplica en proporción al importe efectivamente reinvertido.

La interpretación jurisprudencial ha flexibilizado el requisito de la reinversión. Por ejemplo, en la controversia resuelta por la STS núm. 1239/2020, de 1 de octubre, ECLI:ES:TS:2020:3049 se afirmó que la reinversión es un acto negocial de naturaleza jurídica y económica, sin que se exija identidad física del dinero ni correlación financiera entre lo obtenido por la venta y lo reinvertido, pudiendo emplearse financiación ajena.

15. Ejemplo

Bernardo Zimmerman transmite la vivienda que constituía su residencia habitual y obtiene una ganancia patrimonial significativa. Dentro de los dos años siguientes adquiere otra vivienda destinada al mismo fin, pero por un importe inferior al precio de venta de la anterior (parte del producto la dedica a otras inversiones).

- 20 -

Conforme al art. 38.1 LIRPF y al art. 41 RIRPF, la exención por reinversión opera en la proporción que la cantidad reinvertida represente respecto del importe total percibido en la transmisión.

Si Bernardo había financiado la vivienda transmitida con un préstamo hipotecario, el principal pendiente en el momento de la venta se descuenta del valor de transmisión a efectos del cálculo del importe que debe reinvertirse. La parte de la ganancia que corresponda proporcionalmente a la cantidad efectivamente reinvertida quedará exenta; el resto se sujetará como ganancia patrimonial derivada de transmisión, integrándose en la base imponible del ahorro.

Si por circunstancias sobrevenidas Bernardo no llegase a destinar la nueva vivienda al uso habitual, deberá presentar declaración complementaria del ejercicio de la transmisión, regularizando la parte que en su momento quedó exenta y abonando intereses de demora (art. 41.5 RIRPF).

Debe examinarse atentamente el supuesto establecido en el art. 38.2 LIRPF, que dispone que las ganancias derivadas de la transmisión de acciones o participaciones por las que se hubiera practicado la deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación (art. 68.1 LIRPF) quedan excluidas si su importe se reinvierte en participaciones de las mismas características en las condiciones reglamentariamente determinadas. La exención no se aplica si el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en el año anterior o posterior, ni cuando los nuevos valores procedan de transmisiones a cónyuge, parientes o entidades vinculadas. Como toda exención condicional, el incumplimiento sobrevenido obliga a regularizar mediante declaración complementaria.

Finalmente, en el art. 38.3 LIRPF hay una tercera modalidad de reinversión: las personas mayores de sesenta y cinco años que transmitan cualquier elemento patrimonial podrán excluir la ganancia obtenida si destinan el importe percibido a constituir, en el plazo de seis meses, una renta vitalicia asegurada en su favor, con sujeción al límite cuantitativo y a las condiciones reglamentariamente determinadas.

La anticipación, total o parcial, de los derechos económicos derivados de la renta vitalicia determina la sujeción a gravamen de la ganancia correspondiente. La regla debe ponerse en conexión con la exención plena del art. 33.4.b) LIRPF para la transmisión de la vivienda habitual por mayores de sesenta y cinco años (en la que ni siquiera se exige reinversión).

16. Ejemplos

Cuatro contribuyentes transmiten su vivienda habitual y obtienen una ganancia patrimonial:

- (i) La primera, de setenta años, no necesita acogerse a ningún régimen específico: la ganancia queda exenta sin más por aplicación del art. 33.4.b) LIRPF.
- (ii) El segundo, de cincuenta años, podrá excluir la ganancia de gravamen si reinvierte el importe total percibido en una nueva vivienda habitual dentro del plazo reglamentario (art. 38.1 LIRPF).
- (iii) La tercera, también de setenta años de edad, transmite un local comercial de su propiedad. La ganancia no encaja en el art. 33.4.b), pero podrá quedar exenta si destina el importe obtenido, en el plazo de seis meses, a la constitución de una renta vitalicia asegurada (art. 38.3 LIRPF), hasta el límite cuantitativo previsto en el precepto.
- (iv) El cuarto, de 30 años de edad, decide reinvertir su ganancia en financiar un máster de especialización, que le permita reorientar su vida laboral. Esta ganancia no disfruta de ninguna exención.

5. Ganancias patrimoniales no justificadas

El art. 39 LIRPF opera como norma de cierre del concepto de renta. Tienen la consideración de ganancias patrimoniales no justificadas los bienes o derechos cuya tenencia, declaración o adquisición no se corresponda con la renta o el patrimonio declarados por el contribuyente, así como la inclusión de deudas inexistentes en cualquier declaración por este impuesto o por el Impuesto sobre el Patrimonio. Su régimen es severo: se integran en la base liquidable general del período impositivo en que se descubran, salvo que el contribuyente acredite haber sido titular de los bienes o derechos desde una fecha anterior a la del período de prescripción.

La carga de la prueba está hoy precisada por el Tribunal Supremo. Corresponde a la Administración acreditar el hecho base, esto es, la existencia del bien, derecho o ingreso no declarado. Una vez probado éste, recae sobre el contribuyente la prueba de su origen legítimo (art. 105.1 LGT).

Esa prueba, según las SSTs núm. 1537/2025, de 27 de noviembre de 2025, ECLI:ES:TS:2025:5384; y 1539/2025, de 27 de noviembre de 2025, ECLI:ES:TS:2025:5378, exige acreditar no solo de dónde proceden los elementos patrimoniales (medio de transmisión) y de quién (persona transmitente), sino también el negocio jurídico por el que se transfiere la titularidad de los bienes y derechos que alteran la composición de su patrimonio. El Tribunal recuerda que el art. 39 LIRPF establece una presunción iuris tantum, como se desprende de su redacción.

En cuanto a su naturaleza, el Tribunal Constitucional, en la STC 87/2001, de 2 de abril, las configuró como un elemento más de la renta gravable, y no como una mera presunción.

En el pasado, el apartado 2 del art. 39 LIRPF anudaba al incumplimiento de la obligación de informar sobre bienes y derechos situados en el extranjero (“modelo 720”, disp.

adic. 18.^a LGT) una ganancia no justificada imputable al período más antiguo no prescrito, en la práctica, imprescriptible, acompañada de un duro régimen sancionador. La STJUE de 27 de enero de 2022, asunto C-788/19, Comisión c. España, declaró esas consecuencias contrarias a la libre circulación de capitales (art. 63 TFUE) por desproporcionadas. En su adaptación, la Ley 5/2022, de 9 de marzo, derogó el apartado 2 del art. 39 LIRPF y recondujo el régimen sancionador del modelo 720 al régimen general de los arts. 198 y 199 LGT.

17. Ejemplos

- La Inspección detecta en las cuentas de Yaiza Ramírez abonos muy superiores a la renta que ha declarado. Se imputan como ganancia no justificada en la base general del ejercicio en que se descubren. Para evitarlo no basta alegar que era un préstamo de un familiar: hay que acreditar el préstamo en sí (el negocio jurídico), de quién procede y por qué medio se recibió.
- Roberto Gómez adquiere un inmueble cuyo precio no guarda relación con las rentas declaradas en años anteriores y no justifica el origen de los fondos. La cantidad no justificada se grava como ganancia patrimonial no justificada, salvo que pruebe que esos fondos eran suyos desde una fecha anterior al período de prescripción.
- Ana Schein, diseñadora gráfica, tiene en su oficina joyas valoradas en dos millones de euros, que se descubren tras una entrada y registro autorizada judicialmente. Sus rendimientos anuales como autónoma no suelen superar los 30.000 euros. Misma conclusión que en el caso anterior.

6. Ganancias por cambio de residencia: el impuesto de salida (art. 95 bis LIRPF)

El art. 95 bis LIRPF grava como ganancia patrimonial las plusvalías latentes en acciones o participaciones cuando el contribuyente pierde tal condición por cambio de residencia, siempre que concurren acumuladamente las circunstancias que el precepto fija: haber sido contribuyente en al menos diez de los quince períodos impositivos anteriores y superar los umbrales de valor de mercado o de porcentaje de participación legalmente determinados. La ganancia es la diferencia entre el valor de mercado de los títulos y su valor de adquisición, y se imputa al último período impositivo en que el sujeto sea contribuyente.

El régimen contempla reglas de aplazamiento, e incluso de no exigibilidad inmediata, cuando el traslado se produce a otro Estado de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con efectivo intercambio de información: en tal caso el gravamen solo se hace efectivo si, dentro de los diez años siguientes, se transmiten los títulos o se pierde la residencia en ese ámbito. Estas cautelas responden a la doctrina del TJUE sobre los *exit taxes*, que rechaza penalizar el mero traslado intracomunitario con la

tributación inmediata de plusvalías aún no realizadas: entre otras, STJUE de 11 de marzo de 2004, asunto Hughes de Lasteyrie du Saillant, C-9/02; y STJUE de 7 de septiembre de 2006, asunto N, C-470/04.

18. Ejemplo

Un contribuyente que ha residido en España la mayor parte de los últimos quince años y posee una participación relevante por encima de los umbrales legales traslada su residencia a un país que no pertenece a la UE ni al EEE. Las plusvalías latentes de sus participaciones se califican como ganancia patrimonial en su último período como residente, sin aplazamiento.

El mismo contribuyente traslada su residencia a otro Estado de la UE. La ganancia no se exige de inmediato: solo se hará efectiva si, dentro de los diez años siguientes, transmite las participaciones o deja de residir en la UE o el EEE, en línea con la doctrina del TJUE.

7. Referencia a las reglas de integración y compensación: base imponible general y del ahorro

Una lectura detenida de los arts. 44 a 49 LIRPF evidencia las consecuencias de la estructura dual del IRPF. Las rentas separan en dos compartimentos (renta general y del ahorro) a los que se aplican escalas distintas (ambas progresivas, pero más reducida la del ahorro) y entre los cuales existe una incomunicación de fondo, atemperada por algunas reglas de compensación limitada.

Esta arquitectura tiene consecuencias decisivas para las ganancias y pérdidas patrimoniales, porque su clasificación, y, por tanto, su sujeción a una escala u otra, o su compensación, depende del origen y la consiguiente calificación.

De acuerdo con el art. 46.b) LIRPF, forman parte de la renta del ahorro las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones de elementos patrimoniales. Las demás, esto es, las que no traen causa de una transmisión, como premios, indemnizaciones, o pérdidas no justificadas, se integran en la renta general (art. 45 LIRPF). Así, una pérdida patrimonial derivada de una indemnización satisfecha como responsable civil integra la base general, una pérdida obtenida en la venta de unas acciones cotizadas la base del ahorro.

Aunque se volverá sobre ello en la última lección, conviene adelantar las reglas básicas de integración y compensación:

- La base imponible general resulta de sumar dos saldos (art. 48 LIRPF):

El primero (art. 48.a) integra rendimientos e imputaciones de renta, sin limitación alguna; el saldo, positivo o negativo, se traslada como tal.

El segundo (art. 48.b) recoge las ganancias y pérdidas patrimoniales que pertenezcan a la renta general.

Si su saldo es positivo, se incorpora a la base general; si es negativo, sólo puede compensarse con el saldo positivo del primer grupo y con el límite del 25 % de dicho saldo positivo, y la parte no compensada se arrastra a los cuatro ejercicios siguientes en el mismo orden. La compensación debe hacerse en la cuantía máxima posible cada año.

- La base imponible del ahorro resulta también de sumar dos saldos (art. 49.1):

El de los rendimientos del capital mobiliario del art. 25.1, 2 y 3 LIRPF, y el de las ganancias y pérdidas derivadas de transmisiones. Cada saldo se calcula primero exclusivamente entre sí; si alguno arroja resultado negativo, se compensa con el saldo positivo del otro grupo, con el mismo límite del 25 %; el resto se arrastra a los cuatro años siguientes en idéntico orden.

8. Reglas de imputación temporal (art. 14 LIRPF)

Conviene hacer ahora una breve referencia a las reglas de imputación temporal de las ganancias y pérdidas patrimoniales, ya vistas en la lección primera de este impuesto.

La regla general es la del art. 14.1.c) LIRPF: las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputan al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. Esa fecha es la de la transmisión en los supuestos onerosos o lucrativos, la del siniestro en las pérdidas por incendio o robo, la de la incorporación en los premios o subvenciones, y la del acto extintivo en los supuestos de pérdida de un derecho.

El art. 14.2 contiene reglas especiales relevantes: por ejemplo, las operaciones a plazos o con precio aplazado permiten imputar las rentas proporcionalmente a medida que se hagan exigibles los cobros; o las ayudas públicas para la primera instalación de jóvenes agricultores se difieren a lo largo de cuatro años. La regla general suele bastar, pero conviene verificar en cada caso si concurre alguna especialidad.

19. Ejemplo

Luis vende su casa de vacaciones por 300.000 euros. La había adquirido años atrás por 180.000 euros (gastos incluidos). La ganancia patrimonial asciende, por tanto, a 120.000 euros (300.000 – 180.000).

El precio se pacta aplazado en cuatro plazos anuales iguales de 75.000 euros: el primero en el momento de la escritura y los tres restantes en cada uno de los tres años siguientes. Como entre la entrega del inmueble y el vencimiento del último plazo media más de un año, se trata de una operación a plazos en el sentido del art. 14.2.d) LIRPF.

Conforme a la regla general [art. 14.1.c) LIRPF], la ganancia se imputaría íntegramente al período de la transmisión: los 120.000 euros se sujetarían a gravamen de una sola vez en el ejercicio de la venta.

Ahora bien, aquí el contribuyente es libre de ejercer la opción que le permite el art. 14.2.d) LIRPF, e imputar la ganancia proporcionalmente a medida que se hacen exigibles los cobros. Como la ganancia representa el 40 % del precio ($120.000 \div 300.000$), a cada cobro de 75.000 euros le corresponde una ganancia de 30.000 euros:

Año 1 (escritura): $75.000 \times 40 \% = 30.000$ euros

Año 2: $75.000 \times 40 \% = 30.000$ euros

Año 3: $75.000 \times 40 \% = 30.000$ euros

Año 4: $75.000 \times 40 \% = 30.000$ euros

Total: 120.000 euros

De este modo, en lugar de tributar 120.000 euros en un único ejercicio, el contribuyente integra 30.000 euros en cada uno de los cuatro años, dentro de la base imponible del ahorro. La opción no altera la ganancia total, pero reparte su gravamen en el tiempo: se sujeta a gravamen a medida que se cobra, lo que favorece la liquidez y puede suavizar la progresividad de la escala del ahorro.

Debe recordarse que la imputación proporcional es una opción del contribuyente, no un régimen automático; y, si por el aplazamiento se pactan intereses, estos no forman parte de la ganancia, sino que se sujetan a gravamen en el IRPF separadamente como rendimientos del capital mobiliario.