

Gastos de reformas a efectos de valor de vivienda

Los gastos de reparación y conservación realizados en la vivienda no se pueden sumar al valor de adquisición, pero las ampliaciones o mejoras sí, a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF.

Recuerde revisar todos los gastos que se han de tener en cuenta en el momento de vender un inmueble para determinar el valor de adquisición a tener en cuenta en el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que llegue a generarse, y especialmente en analizar la diferencia entre los tipos de obras de reforma que se pueden minorar del valor de adquisición y los que no.

La DGT aclara en función del carácter que tengan las obras de reforma efectuadas en una vivienda, las mismas se podrán calificar de mejoras o ampliación, en cuyo caso se deberán tener en cuenta al calcular el valor de adquisición del inmueble transmitido, sumándose, o bien, de gastos de conservación o reparación, los cuales no se deberán tener en cuenta en dicho cálculo.

Además, si el inmueble ha estado arrendado, deberá tenerse en cuenta el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima con independencia de su efectiva consideración como gasto, que minorará el valor de adquisición del inmueble a la hora de calcular la ganancia o pérdida patrimonial correspondiente.

Obras de reforma

De acuerdo con la normativa del IRPF, se incluyen en el valor de adquisición las "**mejoras efectuadas en la vivienda**", pero el concepto no lo define, teniendo que acudir para ello a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

La Resolución **define "mejora"** como el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva

Asimismo, la Resolución **define el concepto de ampliación** como un proceso mediante el cual se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva.

Con lo cual en base a estas definiciones, debe entenderse que constituyen reparaciones y conservaciones las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que cabe considerar como ampliaciones o mejoras las que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien en un alargamiento de su vida útil.

Por el contrario, los gastos de reparación y conservación de la vivienda que vienen recogidos en el art. 13 del Reglamento del IRPF como gastos deducibles en la determinación del rendimiento del capital inmobiliario no forman parte del valor de adquisición.

Por último, y desde la perspectiva del valor de transmisión, simplemente mencionar que los gastos incurridos para proceder a la venta de un inmueble, en cuanto sean inherentes a la transmisión, incidirán en el valor de transmisión a través de su deducibilidad.