

Monográfico IRPF

Inmuebles: reparación, conservación y mejora

Definiciones y Criterio Administrativo

La Administración Tributaria [\[CV0349-23 de 20.02.2023\]](#) remite 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 (BOE de 8 de marzo de 2013) para la determinación de qué se entiende por “mejora”: **el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva.**

De tener las posibles inversiones la consideración de ampliación o mejoras, estas formarían parte del valor de adquisición del inmueble, y por lo tanto deberán tenerse en cuenta a efectos de su amortización, (en el caso de estar cedido en arrendamiento) y, en cualquier caso, en la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial en los supuestos de transmisión.

Vivienda arrendada. Colocación de un ascensor en una comunidad de propietarios donde antes no existía ascensor:

[\[CV0716-24 de 16.04.2024\]](#)

En el caso planteado, se debe **señalar que la instalación de un ascensor, como elemento nuevo, en un edificio no se puede considerar, en ningún caso, como un gasto de reparación y conservación del edificio, circunstancia que implicaría, en determinados casos, la deducibilidad del mismo en el IRPF.**

En definitiva, **se trata de una mejora del edificio en su conjunto**, la cual repercute en los propietarios del mismo, los cuales por la normativa reguladora de la propiedad horizontal están obligados a costear.

Por lo tanto, **como tal mejora aumentará el valor de adquisición de la vivienda del consultante.** (...).

[\[CV0545-24 de 09.04.2023\]](#)

En el caso planteado, **al tratarse de la instalación de un ascensor en un edificio de viviendas donde antes no lo había, procede considerarlo como inversión o mejora del inmueble, lo que a efectos de amortización comporta la aplicación del porcentaje que para inmuebles establece el artículo 14.2 a) del RIRPF, es decir, el 3 por ciento.**

Por el contrario, **no formarán parte del valor de adquisición los gastos de reparación y conservación** de la vivienda a los cuales sí hace referencia el **Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo**, BOE de 31 de marzo, en adelante RIRPF, en su artículo 13, al señalar los gastos deducibles en la

determinación del rendimiento del capital inmobiliario, entre los que incluye los gastos de conservación y reparación, que **define como “los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, tales como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones”, así como “los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros”.**

Vivienda alquiler turístico. Obras de rehabilitación y decoración

CV0697-24 de 15.04.2024

En cuanto a los gastos deducibles de los rendimientos de capital inmobiliario, se hace necesario acudir al artículo 23.1 de la LIRPF, y en su desarrollo al artículo 13 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), que dispone lo siguiente: “Tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación.

A estos efectos, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

El importe total a deducir por los gastos previstos en este apartado a) no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

Obras en una vivienda heredada destinada a la venta

CV0537-24 de 09.04.2024

(...) en este caso, dado que la vivienda se ha adquirido a título lucrativo, **para el cálculo de su valor de adquisición se aplicarán las reglas de las adquisiciones a título oneroso, tomando como importe real de la adquisición, el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.**

A este valor se deberán sumar los restantes componentes previstos para la determinación del valor de adquisición, es decir, 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, y se minorará, cuando proceda, en el importe de las amortizaciones deducibles.

(...) Por el contrario, **no formarán parte del valor de adquisición los gastos de reparación y conservación de la vivienda a los cuales sí hace referencia el artículo 13 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta**

de las Personas Físicas, al señalar los gastos deducibles en la determinación del rendimiento del capital inmobiliario.

Asimismo, el apartado 3 de la norma segunda de la citada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas define el concepto de ampliación, que consiste en un proceso mediante el cual se incorporan nuevos elementos a un inmovilizado, obteniéndose como consecuencia una mayor capacidad productiva.

De acuerdo con estos preceptos, **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.**

De tener las posibles inversiones que haya podido realizar el consultante la consideración de ampliación o mejoras, estas formarían parte del valor de adquisición del inmueble.