

Consulta vinculante V1615-25

Dirección General de Tributos · SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Fecha de salida: 15/09/2025

Normativa: LIRPF, Ley 35/2006, artículo 33.

Descripción de hechos

El consultante, residente fiscal en España desde 2023, vendió, en 2024, un piso que compró en agosto del año 2000 en Estados Unidos. Las operaciones se realizaron en dólares estadounidenses.

Cuestión planteada

Si, para calcular la variación patrimonial derivada de la venta del piso, debe determinar, por un lado, el precio y los gastos de compra en euros, aplicando, para ello, el tipo de cambio dólar/euro del día de la operación (agosto del año 2000) y, por otro lado, determinar el precio y los gastos de venta en euros.

Contestación completa

En cuanto a la tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de la venta de la vivienda, la transmisión del inmueble generará en el contribuyente una ganancia o pérdida patrimonial, al producirse una variación en el valor de su patrimonio que se pone 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, y, por tanto, estará sujeta al Impuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la LIRPF, el cual establece que “Constituye el hecho imponible la obtención de renta por el contribuyente”. Esta ganancia o pérdida patrimonial vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, según dispone el artículo 34 de la LIRPF, valores que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la LIRPF para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente. El artículo 35 de la LIRPF dispone lo siguiente en cuanto a las transmisiones a título oneroso se refiere: “1. El valor de adquisición estará formado por la suma de: 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. En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones. 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. 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”. La ganancia o pérdida patrimonial así calculada se integrará en la base imponible del ahorro conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la LIRPF. En el presente caso, en el que tanto la compra como la venta de la vivienda se realizan en moneda extranjera (dólares estadounidenses), de acuerdo con lo señalado por este Centro Directivo en la consulta V2026-20, una vez calculada la ganancia o pérdida patrimonial en dólares (por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión) deberá efectuarse la conversión de la diferencia resultante a euros al tipo de cambio vigente en la fecha en la que haya tenido lugar la alteración patrimonial. Por último, añadir que, si se produjera una posterior conversión a euros de los dólares recibidos por la venta de la vivienda, habría que tener en cuenta lo señalado por este Centro Directivo en consultas tales como V0234-07 y V2466-08. En concreto, en la consulta V2466-08, en relación con un depósito de divisas y en la que se preguntaba por la tributación en caso de conversión de las divisas, se señaló lo siguiente: “Siempre que no se desarrollen en el ámbito de una actividad económica, las diferencias producidas por el cambio de moneda extranjera a nacional, generan una ganancia o pérdida patrimonial por la

diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición de las divisas invertidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 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 TRLIRPF-. Se considerará como tipo de cambio, el vigente en el momento de la transmisión o reembolso. Según preceptúa el artículo 14.1.c) de la LIRPF las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputan al periodo impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. Ahora bien, lo señalado anteriormente sólo procederá si con motivo del traspaso, se recibe el cambio de las divisas en euros. En caso contrario, es decir, cuando lo recibido sean divisas, el resultado derivado de las diferencias de cambio no se imputará hasta el momento en que ese cambio se realice efectivamente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2.e) de la LIRPF: "Las diferencias positivas o negativas que se produzcan en las cuentas representativas de saldos en divisas o en moneda extranjera, como consecuencia de la modificación experimentada en sus cotizaciones, se imputarán en el momento del cobro o del pago respectivo." 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.

Copia de cortesía de España Abogados. Reproduce el texto publicado por la Dirección General de Tributos en su base de doctrina tributaria. El documento oficial es el de la DGT: https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1615-25 . Las contestaciones a consultas tributarias escritas vinculan a los órganos de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos (art. 89.1 de la Ley 58/2003); para el obligado tributario tienen carácter informativo y no son recurribles (art. 89.4).