

LA CUANTIFICACIÓN DE LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES EN EL IRPF

PASO A PASO

Cómo calcular las ganancias y pérdidas patrimoniales en
los supuestos más relevantes y conflictivos del IRPF

EDICIÓN 2026

Incluye casos prácticos





GRACIAS POR CONFIAR EN COLEX

Disfrute gratuitamente **DURANTE UN AÑO**
de los eBook, audiolibros y Colex Copilot
de las obras de Editorial Colex*

ACTIVA TU CÓDIGO PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS

1. Accede a www.colex.es.
2. Inicia sesión o regístrate como usuario.
3. Dirígete al menú de usuario y haz clic en «Mis códigos».
4. Introduce el siguiente código (**RASCA PARA VER EL CÓDIGO**):

♦ Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su eBook / audiolibro / Colex copilot estarán activos **durante 1 año desde su activación** en la pestaña «Mis libros» en el menú de usuario.

* Los audiolibros están disponibles en las ediciones más recientes de nuestras obras. Se excluyen expresamente las colecciones «Códigos comentados», «Biblioteca digital» y los productos de www.vademecumlegal.es. Colex Copilot únicamente está disponible en las ediciones más recientes de las colecciones «Paso a paso» y «Vademecum».

**No se admitirá la devolución si el código promocional
ha sido manipulado y/o utilizado.**

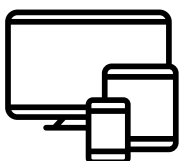


iGracias por confiar en nosotros!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica.

Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades eBook



**Acceso desde
cualquier dispositivo con
conexión a internet**



**Idéntica visualización
a la edición de papel**



Navegación intuitiva



Tamaño del texto adaptable

Síguenos en:





NUEVA FUNCIONALIDAD CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LOS LIBROS DE COLEX

| Una cortesía de Iberley.es |

En Colex damos un paso más en innovación jurídica. Desde ahora, las guías «Paso a paso» y los «Vademecum» incorporan una nueva funcionalidad basada en **inteligencia artificial**, gracias a la tecnología de **Iberley IA**.

El lector podrá interactuar directamente con el contenido del libro de forma inmediata, útil y centrada exclusivamente en su materia.

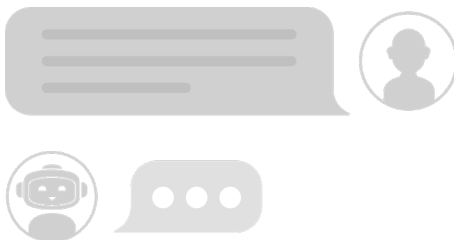
☒ ¿Qué puede hacer el usuario en el libro?

-  Realizar preguntas sobre el contenido del libro.
-  Solicitar explicaciones de artículos, conceptos o normativa.
-  Utilizar un ChatBot inteligente, contextualizado y acoplado al contenido legal del libro.
-  Resolver dudas puntuales mientras se estudia o trabaja con la obra.

☒ ¿Qué no puede hacer esta versión del ChatBot?

- X** No permite generar escritos jurídicos.
- X** No analiza ni responde documentos externos.
- X** No responde a consultas de otras materias distintas a la del libro.

Esta herramienta está pensada para enriquecer la experiencia de lectura y consulta del libro. Su uso es exclusivo sobre su contenido.



¿QUIERES IR MÁS ALLÁ? DESCUBRE IBERLEY IA

Si necesitas una **solución avanzada de inteligencia legal**, con cobertura total de materias y documentos, entra en www.iberley.es y accede a todas las funcionalidades profesionales:

CUADRO SIMBÓLICO DE FUNCIONALIDADES		
Funcionalidad	En los libros Colex	En Iberley.es
Preguntar sobre el contenido del libro	✓	✓
Solicitar explicaciones jurídicas	✓	✓
ChatBot integrado al contenido del libro	✓	✓
Consultas sobre otras materias	X	✓
Análisis de documentos externos	X	✓
Generación de escritos jurídicos	X	✓
Traducción jurídica	X	✓
Informes y resúmenes legales automáticos	X	✓
Contratos, guías prácticas y emails para clientes	X	✓
Estrategias judiciales y jurisprudencia instantánea	X	✓

LA CUANTIFICACIÓN DE LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES EN EL IRPF

Cómo calcular las ganancias y pérdidas patrimoniales
en los supuestos más relevantes y conflictivos del IRPF

EDICIÓN 2026

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2026

Copyright © 2026

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7065-002-5
Depósito legal: C 1507-2026

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	13
1. ALGUNOS ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR ANTES DE DETERMINAR EL IMPORTE DE LA GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL	15
1.1. ¿Qué son las ganancias o pérdidas patrimoniales y por qué es importante determinarlas correctamente?	18
1.2. ¿Debo declarar siempre las ganancias y pérdidas patrimoniales?	23
1.2.1. Ganancias y pérdidas patrimoniales que no se integran en el IRPF: las no sujetas, las exentas y las no computables como tales.	24
1.2.1.1. Ganancias patrimoniales no sujetas	24
1.2.1.2. Ganancias patrimoniales exentas	26
1.2.1.3. Pérdidas patrimoniales no computables fiscalmente	29
1.2.2. Ganancias y pérdidas excluidas de gravamen en supuestos de reinversión: reinversión en vivienda habitual, reinversión en empresas de nueva o reciente creación y reinversión en rentas vitalicias por mayores de 65 años	39
1.3. ¿A qué ejercicio se imputan las ganancias y pérdidas patrimoniales? ...	56
1.4. ¿En qué parte del IRPF se integran?	68
2. REGLAS GENERALES PARA DETERMINAR EL IMPORTE DE LA GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL	75
2.1. Ganancias o pérdidas por transmisión onerosa o lucrativa	76
2.1.1. Régimen general	76
2.1.2. Aplicación de coeficientes de abatimiento: bienes adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994	78
2.2. Otros supuestos (ganancias o pérdidas no derivadas de transmisiones)	82

3. REGLAS ESPECÍFICAS DE VALORACIÓN	85
3.1. Transmisiones onerosas de valores	86
3.2. Aportaciones no dinerarias a sociedades	94
3.3. Separación de socios o disolución de sociedades	97
3.4. Escisiones y fusiones societarias	101
3.5. Traspasos	104
3.6. Indemnizaciones por pérdidas o siniestros	104
3.7. Permutas de bienes o derechos y canje de valores	106
3.8. Extinción de rentas vitalicias o temporales	108
3.9. Transmisiones de elementos a cambio de una renta	109
3.10. Transmisiones de derechos reales de goce o disfrute sobre inmuebles	111
3.11. Incorporaciones de bienes no derivadas de transmisiones	111
3.12. Operaciones en mercados de futuros y opciones	112
3.13. Transmisiones de elementos afectos a actividades económicas	114

4. ALGUNOS SUPUESTOS HABITUALES QUE PUEDEN GENERAR DUDAS	117
4.1. Transmisión de inmuebles después de una consolidación del dominio	121
4.2. Transmisión de la nuda propiedad de un inmueble	127
4.3. Transmisión del usufructo de un inmueble	132
4.4. Transmisión de inmuebles cuya propiedad se ha adquirido en diferentes momentos	137
4.5. Adjudicación de bienes por extinción de sociedad de gananciales, condominio o comunidad de bienes	138
4.6. Transmisión de inmuebles adquiridos en parte por división de una cosa común	142
4.7. Venta de bienes usados en plataformas de segunda mano por un particular	146

ANEXO. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico Ganancia patrimonial por venta de inmueble comprado antes del 31/12/1994	151
Caso práctico Cálculo de la ganancia patrimonial en IRPF en la extinción de condominio con compensación en metálico	155
Caso práctico Tributación en el IRPF del descuento obtenido por la cesión de derechos de ahorro energético por obras de rehabilitación	157
Caso práctico Valor de transmisión a efectos de ganancia patrimonial en el IRPF en la transmisión del 90 % de la vivienda	159
Caso práctico Tributación en el IRPF de una ayuda MOVES III que debe reintegrarse	161

SUMARIO

Caso práctico Cómputo en el IRPF de la ganancia patrimonial por separación de un socio de una cooperativa	163
Caso práctico Cálculo en el IRPF de la ganancia patrimonial por la venta de un inmueble en moneda extranjera.	165
Caso práctico Ganancia patrimonial en el IRPF por la venta de productos recibidos para realizar reseñas	167
Caso práctico Pérdida patrimonial por un crédito concursal adquirido por herencia	169
Caso práctico Tributación en el IRPF de la venta de una nuda propiedad heredada	171

0.

INTRODUCCIÓN

La determinación de las ganancias y pérdidas patrimoniales

La **regla general para la determinación del importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales** la encontramos en el artículo 34 de la LIRPF, el cual establece que el importe será:

- En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa: la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.
- En los demás supuestos: el valor de mercado de los elementos patrimoniales o parte proporcionales, en su caso.

Ahora bien, antes determinar la ganancia o pérdida patrimonial será necesario **verificar una serie de cuestiones previas**:

- En primer lugar, debe verificarse si realmente existe una ganancia o pérdida patrimonial, esto es si encaja en el concepto que se establece en el artículo 33 de la LIRPF.
- Verificar si estamos ante un supuesto de inexistencia, no sujeción, exención o pérdida no computable.
- No toda ganancia o pérdida obliga a presentar declaración del IRPF, por eso antes de realizar el cálculo debe verificarse el régimen del artículo 96 de la LIRPF y determinar si existe obligación de declarar la renta obtenida.
- Antes de realizar el cálculo, debe determinarse en qué ejercicio deben imputarse porque ello condiciona la compensación, la tarifa aplicable y la posible interacción con otras rentas del mismo año.
- Identificar si se integran en la renta general o en la renta del ahorro.
- Finalmente, comprobar si existe algún régimen especial o regla específica que deba aplicarse.

Como hemos señalado, las ganancias o pérdidas patrimoniales se determinan, con carácter general, por la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión o, en determinados supuestos, por el valor de mercado. Ahora bien, junto a estas reglas generales, la LIRPF establece una serie de **normas**

específicas de valoración para aquellos supuestos en los que la alteración patrimonial presenta particularidades que exigen una solución legal propia. Este régimen especial se contiene, fundamentalmente, en el artículo 37 de la LIRPF, que actúa como precepto central en esta materia.

Este precepto recoge un catálogo de supuestos específicos a los que la ley impone un criterio específico de cuantificación de la ganancia o pérdida patrimonial. Entre esos supuestos se encuentra, entre otros, las transmisiones onerosas de valores admitidos a negociación, las transmisiones de valores no cotizados, las operaciones con instituciones de inversión colectiva, las aportaciones no dinerarias, la separación de socios y disolución de sociedades, las fusiones y escisiones, los traspasos, las indemnizaciones por siniestros, las permutas, la extinción de rentas vitalicias o temporales, las transmisiones a cambio de renta, la transmisión o extinción de derechos reales de goce o disfrute sobre inmuebles, las incorporaciones de bienes o derechos que no deriven de transmisión, las operaciones en mercados de futuros y opciones, transmisiones de elementos afectos a actividades económicas.

Cuestión importante en la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial es la **aplicación de los coeficientes de abatimiento en los supuestos de bienes adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994**. La disposición transitoria novena de la LIRPF prevé una reducción, sobre la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad al 20 de enero de 2006, entendiendo por tal, la parte de la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente. Este régimen transitorio resultará de aplicación a los elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994.

1.

ALGUNOS ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR ANTES DE DETERMINAR EL IMPORTE DE LA GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL

¿Qué debe tenerse en cuenta a la hora de calcular ganancias y pérdidas patrimoniales en el IRPF?

Antes de cuantificar una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF conviene verificar una serie de cuestiones previas: si realmente existe una alteración patrimonial, si debe declararse, en qué ejercicio se imputa y en qué parte de la base imponible se integra.

Este examen preliminar es decisivo porque la **LIRPF** no somete a tributación de la misma forma todas las variaciones patrimoniales. En particular, debe distinguirse entre los supuestos en que existe una verdadera ganancia o pérdida patrimonial, aquellos en los que la ley declara que no existe alteración patrimonial o que no hay ganancia o pérdida computable, y los casos en que la renta, aun existiendo, puede quedar exenta o excluida de gravamen por reinversión.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, en adelante LIRPF, podemos definir las ganancias y pérdidas patrimoniales como las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en su composición, salvo que se califiquen como rendimientos.

Cuestiones previas antes de determinar su importe

1. Comprobar si existe realmente una ganancia o pérdida patrimonial

El primer paso consiste en verificar si la operación o hecho producido encaja en el concepto del artículo 33.1 de la LIRPF, y para ello debe comprobarse que concurren los siguientes requisitos:

- Variación de valor del patrimonio del contribuyente.
- Alteración en su composición.
- Inexistencia de norma legal que exceptúe la ganancia o la haga tributar como rendimiento.

La jurisprudencia ha recordado que para apreciar la existencia de una ganancia o pérdida patrimonial deben concurrir tres elementos: variación en el valor del patrimonio, alteración en su composición y ausencia de una calificación legal específica como rendimiento. Así lo resume la **STS n.º 135/2023, de 6 de febrero, ECLI:ES:TS:2023:301**, al señalar esos tres presupuestos definitivos del artículo 33.1 de la LIRPF.

A TENER EN CUENTA. La comprobación de este presupuesto lógico debe hacerse antes de acudir a las reglas de valoración de los artículos 34 y siguientes de la LIRPF, porque estas solo operan una vez constatada la existencia de una alteración patrimonial fiscalmente relevante.

|| 2. Verificar si estamos ante un supuesto de inexistencia, no sujeción, exención o pérdida no computable

Incluso existiendo una alteración patrimonial en sentido económico, la ley puede excluir total o parcialmente su gravamen. Por eso, antes de calcular importe alguno, debe analizarse si concurre alguno de los supuestos del artículo 33 de la LIRPF o de otras disposiciones especiales.

Entre otros casos, la ley contempla supuestos en los que no existe alteración en la composición del patrimonio, otros en los que no existe ganancia o pérdida patrimonial y otros en los que, aun existiendo, la ganancia queda exenta. También prevé pérdidas que no se computan fiscalmente, como las derivadas de transmisiones lucrativas *inter vivos* o liberalidades, las debidas al consumo o determinadas pérdidas en el juego.

|| 3. Determinar si existe obligación de declarar la renta obtenida

No toda ganancia o pérdida patrimonial obliga por sí sola a presentar declaración del IRPF, pero su existencia puede influir en la obligación de declarar o en la propia cuantificación de la deuda tributaria. Por eso, antes de entrar en el cálculo, debe verificarse el régimen del artículo 96 de la LIRPF y los límites reglamentarios aplicables.

En particular, el artículo 96 de la LIRPF regula los supuestos en que no existe obligación de declarar pese a obtenerse determinadas rentas, así como aquellos casos en que sí existe obligación en todo caso. Además, la presencia de ganancias patrimoniales, ayudas públicas o pérdidas puede alterar la aplicación de esos umbrales. La ley establece, por ejemplo, límites específicos para rendimientos del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, así como para determinadas rentas imputadas y ayudas públicas.

4. Fijar correctamente el período impositivo al que se imputan las ganancias y pérdidas patrimoniales

Otra cuestión previa esencial es la imputación temporal. Antes de calcular el importe, debe saberse en qué ejercicio ha de declararse la ganancia o pérdida patrimonial, porque ello condiciona la compensación, la tarifa aplicable y la posible interacción con otras rentas del mismo año.

La regla general del artículo 14.1.c) de la LIRPF es clara: las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputan al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial. Junto a ello, el propio artículo 14 contiene reglas especiales para supuestos concretos, como ayudas públicas, operaciones a plazos, créditos vencidos y no cobrados o determinadas rentas pendientes de imputación.

5. Identificar si se integran en la renta general o en la renta del ahorro

Antes de cuantificar el importe también debe determinarse la naturaleza de la renta a efectos de integración. La ley distingue entre renta general y renta del ahorro, y esa clasificación depende, con carácter principal, de si la ganancia o pérdida patrimonial deriva o no de la transmisión de elementos patrimoniales.

El artículo 45 de la LIRPF incluye en la renta general los rendimientos y las ganancias y pérdidas patrimoniales que no tengan la consideración de renta del ahorro. A su vez, el artículo 46.b) dispone que constituyen renta del ahorro las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales. Los artículos 48 y 49 regulan después sus respectivas reglas de integración y compensación.

Esta distinción es capital en la práctica: las pérdidas por créditos vencidos y no cobrados, o las ganancias que no proceden de una transmisión, se integran en la renta general; mientras que las ganancias y pérdidas derivadas de ventas, permutas, aportaciones no dinerarias o transmisiones de valores, en principio, se integran en la renta del ahorro.

6. Comprobar si existe algún régimen especial o regla específica aplicable

No todas las ganancias o pérdidas patrimoniales se cuantifican con la regla general del artículo 34 de la LIRPF. En numerosos casos, la ley establece reglas específicas de valoración en el artículo 37 y regímenes especiales o transitorios que condicionan el análisis previo de la operación.

Así ocurre, entre otros supuestos, con la permuta, las aportaciones no dinerarias a sociedades, la reducción de capital, la transmisión de valores cotizados o no cotizados, las instituciones de inversión colectiva o el régimen transitorio de bienes adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994... Por eso, antes de acudir a la diferencia entre valor de adquisición y valor de transmisión, debe identificarse si la operación queda sujeta a alguna regla especial.

Por ejemplo, en la permuta de bienes o derechos, la ganancia o pérdida patrimonial se determina por la diferencia entre el valor de adquisición del

bien o derecho que se cede y el mayor entre el valor de mercado del bien entregado y el del bien recibido, conforme al artículo 37.1.h) de la LIRPF.

Igualmente, en una aportación gratuita de un bien privativo a la sociedad de gananciales puede generarse una ganancia o pérdida patrimonial para el cónyuge aportante, al perder la exclusividad sobre la titularidad del bien; si resultase pérdida, no procedería su cómputo por aplicación del artículo 33.5.c) de la LIRPF.

Relación entre estas cuestiones previas y la futura cuantificación

Solo una vez resueltas las cuestiones anteriores tendrá sentido acudir a la determinación del importe de la ganancia o pérdida patrimonial. En efecto, la regla general del artículo 34 LIRPF —diferencia entre valores de adquisición y transmisión en transmisiones onerosas o lucrativas, o valor de mercado en los demás casos— presupone que ya se ha constatado que existe una alteración patrimonial computable, que no concurre una causa de no sujeción o exención, que la renta debe imputarse a un determinado ejercicio y que se conoce la parte de la base imponible donde deberá integrarse.

1.1. ¿Qué son las ganancias o pérdidas patrimoniales y por qué es importante determinarlas correctamente?

Concepto y relevancia de las ganancias y pérdidas patrimoniales en el IRPF

Las ganancias y pérdidas patrimoniales constituyen una categoría básica del IRPF, pero su correcta identificación no siempre es sencilla. No toda variación económica tributa como tal: es preciso que exista una alteración en la composición del patrimonio del contribuyente y que esa variación no deba calificarse, por mandato legal, como rendimiento. Así resulta del artículo 33.1 de la LIRPF, que define estas rentas como las **variaciones en el valor del patrimonio que se ponen de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en su composición**.

La importancia de una correcta delimitación es eminentemente práctica. De ella depende, en primer lugar, saber si existe o no renta sometida a gravamen; en segundo término, determinar la regla de cuantificación aplicable; y, además, evitar errores de calificación que pueden llevar a integrar indebidamente una renta en el impuesto o, por el contrario, a omitir su tributación. La normativa legal parte de esa idea al diferenciar entre ganancias y pérdidas patrimoniales, rendimientos e incluso supuestos en los que la ley considera que no existe alteración patrimonial o que la pérdida no resulta computable.

PASO A PASO

LA CUANTIFICACIÓN DE LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES EN EL IRPF

Esta obra ofrece una guía para identificar, calificar y cuantificar las ganancias o pérdidas patrimoniales conforme a la LIRPF, partiendo de la regla general de cálculo y avanzando por las comprobaciones previas imprescindibles: existencia real de alteración patrimonial, supuestos de no sujeción, exención o pérdidas no computables, imputación temporal, obligación de declarar, integración en renta general o del ahorro y eventual aplicación de regímenes especiales.

El libro analiza con claridad las principales reglas especiales de valoración del artículo 37 de la LIRPF en operaciones especialmente frecuentes o complejas, sin perder de vista el régimen transitorio de los coeficientes de abatimiento para bienes adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994.

Esta guía combina explicación técnica y casos prácticos resueltos, convirtiéndose en una herramienta útil para resolver dudas reales con seguridad, criterio y agilidad.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ♦ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ♦ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ♦ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

⌚ **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiriera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 18,00 €

ISBN: 979-13-7065-002-5



9 791370 650025