

MARZO 2025

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

IRPF. LAS REFORMAS INTEGRALES EN UNA VIVIENDA CONSTITUYEN UNA MEJORA QUE AUMENTA SU VALOR DE ADQUISICIÓN

El Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, en su Resolución de 25 de noviembre de 2025 (RG 28/20118/2024), analiza una cuestión recurrente en el ámbito del IRPF: la correcta calificación de las obras realizadas en un inmueble como **gastos de conservación y reparación** o como **gastos de mejora**, dado su impacto directo en el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial en caso de transmisión.

Marco normativo

De acuerdo con los artículos 34 y siguientes de la Ley del IRPF, la ganancia o pérdida patrimonial se determina por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición.

Este último incluye el coste de las inversiones y mejoras realizadas, pero **excluye los gastos de conservación y reparación**.

Por tanto, **la calificación de las obras resulta determinante** para la tributación futura.

Criterios jurisprudenciales aplicables

El TEAR se apoya en la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo:

- **Obras de mejora:** aquellas que aumentan la capacidad productiva o de uso del inmueble o prolongan su vida útil.
- **Obras de conservación o reparación:** las destinadas al mantenimiento del uso normal del bien o a la mera sustitución de elementos deteriorados.

El Tribunal destaca especialmente la Sentencia 247/2024, de 10 de abril, del TSJ de Madrid, que consideró mejoras determinadas actuaciones integrales (albañilería, electricidad, fontanería, suelos, carpintería, etc.) por implicar una renovación sustancial del inmueble **y un alargamiento de su vida útil**.

El caso concreto

En el supuesto analizado, la Administración calificó como gastos de conservación diversas actuaciones (reforma de baño y cocina, sustitución de instalaciones eléctricas y de fontanería, cambio de suelos y ventanas), considerando mejora únicamente la instalación de climatización por tratarse de un elemento inexistente previamente.

Sin embargo, el TEAR concluye que las obras constituyeron una **reforma integral**, atendiendo al alcance acreditado mediante facturas, presupuestos y documentación técnica (demolición de tabiquería, renovación completa de instalaciones, sustitución de puertas y ventanas, etc.).

En consecuencia, estima la reclamación del contribuyente y reconoce el carácter de **mejoras**, permitiendo su incorporación al valor de adquisición del inmueble.

Relevancia probatoria

El Tribunal subraya que se trata de una cuestión eminentemente probatoria. Resultan determinantes:

- Dictámenes técnicos de profesionales competentes
 - Visado o calificación colegial del proyecto
 - Facturas y presupuestos detallados
 - Documentación gráfica
 - Calificación como obras de rehabilitación a efectos de IVA (tipo reducido del 10%), cuando concurran los requisitos cualitativos y cuantitativos exigidos
-

Conclusión práctica

La resolución refuerza que una **reforma integral debidamente acreditada puede calificarse como mejora**, incrementando el valor de adquisición del inmueble y reduciendo la ganancia patrimonial futura.

La correcta planificación documental y técnica de las obras será clave para sostener su tratamiento fiscal favorable.

**PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO
EQUIPO DE PROFESIONALES**