EL EFECTO DESFAVORABLE DE LA INFLACION EN LA TRIBUTACION DE INMUEBLES

La Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que la transmisión de inmuebles origina una ganancia patrimonial sometida a gravamen cuando el valor de enajenación del inmueble supere el valor de adquisición del mismo.

Tradicionalmente, para evitar el gravamen sobre la parte de dicha ganancia que corresponde a la inflación, se actualizaba el valor de adquisición al valor que presuntamente tendría en el año de la transmisión. Para ello, la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año publicaba una tabla de coeficientes de actualización atendiendo al año de adquisición del inmueble transmitido.

Además, a principios de los años 90, se reguló la reducción del importe de las ganancias patrimoniales en función del período de permanencia del elemento patrimonial en el patrimonio del contribuyente. Actualmente, la Disposición Transitoria novena de la ley del impuesto mantiene la aplicación de coeficientes reductores sobre el importe de la ganancia, pero solo para elementos adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994, y con dos condiciones, fruto de sucesivas reformas de la norma. En primer lugar, solo se podrá reducir la parte de la ganancia generada hasta 19 de enero de 2006 y en segundo lugar, solo se podrá aplicar la reducción a ganancias que procedan de transmisiones con derecho a la reducción cuyo valor acumulado desde 1 de enero de 2015 no supere 400.000 euros.

De aquí que, la ganancia originada por la transmisión de un inmueble adquirido antes del 31 de diciembre de 1994 se **minorase tanto por la aplicación de los coeficientes de actualización como por la aplicación de los coeficientes reductores**. Sin embargo, una modificación legal eliminó la posibilidad de aplicar los coeficientes de actualización mencionados en primer lugar.

La norma que deroga los coeficientes de actualización es la Ley 26/2014, que entró en vigor el 1 de enero de 2015. Esta ley suprimió la posibilidad de actualizar el valor de adquisición de los inmuebles, las inversiones y mejoras realizadas, y las amortizaciones, lo que ha llevado a que los contribuyentes tributen por la diferencia entre el valor de adquisición y transmisión, sin posibilidad de aplicar coeficientes de actualización que compensaran el incremento del coste de la vida.

Esta norma fue objeto de recurso de inconstitucionalidad por considerarse que podía afectar al principio de capacidad económica. El principio de capacidad económica del art. 31.1 CE entendía que el recurso exige que la ley tenga en cuenta la inflación para determinar el importe de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles, de modo que no se graven plusvalías puramente nominales en el IRPF.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional en sentencia nº 67/2023, de 6 de junio de 2023, consideró la constitucionalidad de la ausencia de previsión de coeficientes de corrección monetaria para la actualización del valor de adquisición de los bienes

inmuebles en el cálculo de las ganancias patrimoniales en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Para entender bien la problemática que se plantea, hay que tener en cuenta que el artículo 32.5 de la Ley del IRPF, antes de su modificación por Ley 26/2014 (entrada en vigor el 1-1-2015), disponía que "El valor de adquisición a que se refiere el apartado anterior se actualizará, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado."

Dichos coeficientes de actualización se aplicaban sobre el valor de adquisición, sobre las inversiones y mejoras realizadas en el inmueble, que incrementaban dicho valor de adquisición, y sobre las amortizaciones. Estos son los coeficientes de actualización que pudieron aplicar los contribuyentes que transmitieron un inmueble en 2014.

Año de adquisición	Coeficiente
1994 y anteriores	1,3299
1995	1,405
1996	1,3569
1997	1,3299
1998	1,3041
1999	1,2807
2000	1,2560
2001	1,2314
2002	1,2072
2003	1,1836
2004	1,1604
2005	1,1376
2006	1,1152
2007	1,0934
2008	1,0720
2009	1,0510
2010	1,0406
2011	1,0303
2012	1,0201
2013	1,0100

Por tanto, un contribuyente que transmitió en 2014, por 300.000 euros, un inmueble adquirido en 1997, por 200.000 euros, pudo computar en su IRPF un valor de adquisición de 265.980 euros (200.000 x 1,3299), y reducir así, notablemente, la ganancia patrimonial a declarar.

Tras la entrada en vigor de la Ley 26/2014 se *suprimió la posibilidad de actualizar el valor de adquisición de los inmuebles, las inversiones y mejoras realizadas, y las amortizaciones.*

La única excepción a lo anterior, la tienen los contribuyentes residentes en Vizcaya que sí pueden actualizar el valor de adquisición de los inmuebles transmitidos, reduciendo así la ganancia patrimonial a declarar, a diferencia de los contribuyentes residentes en territorio común que no pueden llevar a cabo dicha actuación.

Veamos, en unos ejemplos, la mayor tributación que supone el no tener en cuenta la inflación.

EJEMPLO PRIMERO

Un contribuyente ha transmitido un bien inmueble que adquirió el 1 de julio de 1990 por 100.000 euros (precio + gastos de la adquisición). La transmisión la ha realizado con fecha 2 de marzo de 2026 y el importe de la venta asciende a 300.000 euros (precio-gastos de la transmisión).

1. Solución Ley IRPF (sin contemplar la inflación)

Valor de transmisión	300.000
Valor de adquisición	(100.000)
Ganancia patrimonial (previa)	200.000

Parte de la ganancia patrimonial que se entiende generada con anterioridad al 20 de enero de 2006:

Periodo de permanencia desde 01-07-1990 hasta 19-01-2006	5.681 días
Periodo de permanencia desde 01-07-1990 hasta 02-03-2026	13.028 días

(200.000 x 5.681 / 13.028) = 87.212,16 euros

Presumiendo que el valor de transmisión de todas las transmisiones realizadas desde el 1 de enero de 2015, que determinan alteraciones de patrimonio susceptibles de ser objeto de abatimiento según la disposición transitoria novena de la Ley del IRPF, no supera los 400.000 euros, la totalidad de la ganancia patrimonial obtenida que se entiende generada con anterioridad al 20 de enero de 2006 puede ser objeto de reducción.

Reducción por aplicación de la disposición transitoria novena de la Ley del IRPF:

Período permanencia desde 01-07-1990 hasta 31-12-1996	7 años
Coeficiente reductor ((7-2) x 11,11%)	55,55%
Reducción régimen transitorio	(87.212,16 x 0,555) = 48.446,35

Ganancia patrimonial que se integra en la base imponible del ahorro:

Ganancia patrimonial (previa)	200.000
Reducción régimen transitorio	(48.446,35)
Ganancia patrimonial base imponible del ahorro	151.553,65
Hasta 50.000	10.380
Resto (151.553,65 – 50.000) x 23%	23.357,34
Cuota correspondiente a la ganancia patrimonial	10.380 + 23.357,34 = 33.737,34

2. Solución contemplando la inflación (según el INE de 1990 a 2026 = 171,9%)

Valor de transmisión	300.000
Valor de adquisición (100.000+171,90%)	(271.900)
Ganancia patrimonial (previa)	28.100

Parte de la ganancia patrimonial que se entiende generada con anterioridad al 20 de enero de 2006:

Periodo de permanencia desde 01-07-1990 hasta 19-01-2006	5.681 días
Periodo de permanencia desde 01-07-1990 hasta 02-03-2026	13.028 días

(28.100 x 5.681 / 13.028) = 12.253,31 euros

Presumiendo que el valor de transmisión de todas las transmisiones realizadas desde el 1 de enero de 2015, que determinan alteraciones de patrimonio susceptibles de ser objeto de abatimiento según la disposición transitoria novena de la Ley del IRPF, no supera los 400.000 euros, la totalidad de la ganancia patrimonial obtenida que se entiende generada con anterioridad al 20 de enero de 2006 puede ser objeto de reducción.

Reducción por aplicación de la disposición transitoria noventa de la Ley de IRPF:

Período permanencia desde 01-07-1990 hasta 31-12-1996	7 años
Coeficiente reductor ((7-2) x 11,11%)	55,55%
Reducción régimen transitorio	(12.253,31 x 0,555) = 6.806,71

Ganancia patrimonial que se integra en la base imponible del ahorro:

Ganancia patrimonial (previa)	28.100
Reducción régimen transitorio	(6.806,71)
Ganancia patrimonial base imponible del ahorro	21.293,29
Hasta 50.000	4.351,59
Cuota correspondiente a la ganancia patrimonial:	4.351,59

CONSECUENCIA: Al no haberse tenido en cuenta la inflación, se tributa 29.385,75 euros más que habiendo tenido en cuenta la inflación.

EJEMPLO SEGUNDO

Un contribuyente ha transmitido un bien inmueble, que adquirió el 1 de julio de 2000 por 150.000 euros (precio + gastos de la adquisición). La transmisión la ha realizado con fecha 2 de marzo de 2026 y el importe de la venta asciende a 300.000 euros (precio – gastos de la transmisión).

1. Solución Ley IRPF (sin contemplar la inflación)

Valor de transmisión	300.000
Valor de adquisición	(150.000)
Ganancia patrimonial base imponible del ahorro	150.000
Hasta 50.000	10.380
Resto (150.000-50.000) x 23%	23.000
Cuota correspondiente a la ganancia patrimonial	10.380 + 23.000 = 33.380

2. Solución contemplando la inflación (según el INE de 2000 a 2026 = 84,6%)

Valor de transmisión	300.000
Valor de adquisición	(276.900)
Ganancia patrimonial base imponible del ahorro	23.100
Hasta 50.000	4.731
Cuota correspondiente a la ganancia patrimonial	4.731

CONSECUENCIA: Al no haber tenido en cuenta la inflación, se tributa 28.649 euros más que habiendo tenido en cuenta la inflación.

CONCLUSION

A través de los ejemplos anteriores, se ha tratado de poner de manifiesto el efecto negativo de no tener en cuenta la inflación en la tributación de inmuebles. Si bien los cálculos se han realizado con inmuebles, este efecto se extiende a todo tipo de bienes.

3 de noviembre de 2026