



El Supremo cierra la puerta a compensar en el IRPF las pérdidas por la donación de inmuebles

La sentencia del Tribunal Supremo, de 2 de febrero de 2026, recurso 8781/2023, niega a los contribuyentes la posibilidad de compensar las pérdidas por la transmisión de inmuebles cuando deriven de una donación, pese a que la Ley 35/2006 del IRPF prevé compensar en un mismo ejercicio las ganancias patrimoniales con las pérdidas.

JOSÉ MARÍA SALCEDO.

Abogado fiscal y socio de Salcedo Tax Litigation & Legal Advising

La Ley 35/2006 del IRPF prevé la posibilidad de compensar las pérdidas obtenidas como consecuencia de la transmisión de elementos patrimoniales. Por ello, si en un mismo ejercicio un contribuyente transmite varios inmuebles, algunos de los cuales generan una ganancia patrimonial, y otros una pérdida, es posible compensar estas últimas con aquellas. Además, el exceso de pérdidas que no sea posible compensar con las ganancias del ejercicio, podrá ser compensado en los cuatro años siguientes.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004
www.mutuadepropietarios.es





Pues bien, esta lógica jurídica económica (las pérdidas compensan las ganancias y sólo se tributa por la diferencia positiva) se ha visto quebrada por el Tribunal Supremo. Y es que el Alto Tribunal, en varias sentencias, la última de ellas del pasado 2 de febrero de 2026 (recurso 8781/2023), ha negado a los contribuyentes la posibilidad de compensar las pérdidas por la transmisión de inmuebles cuando deriven de una donación. Ello, **incluso en supuestos en los que en la misma escritura se documenten diferentes donaciones**, algunas de las cuales generan una ganancia, y otras una pérdida.

La **consecuencia práctica de lo anterior resulta difícil de entender**. En estos supuestos en los que en una misma operación se formalizan varias donaciones, los contribuyentes verán con sorpresa que les corresponde tributar por las que generan una ganancia patrimonial, no pudiendo compensar las que han generado una pérdida.

Todo un “win-win” para Hacienda, avalado por el Supremo. Pero ¿cómo se entiende esto?, **¿en qué se basa el Supremo para llegar a tal conclusión?** Y, sobre todo, ¿hay expectativas de que esto cambie, o los contribuyentes deberán asumir este gravamen selectivo de las operaciones de transmisión de inmuebles, dependiendo de si se realizan a título oneroso o lucrativo?

Por qué las pérdidas por donación de inmuebles deberían compensarse en el IRPF

Para entender el origen de esta disputa jurídica hay que remitirse al **art. 33.5 de la Ley del IRPF**, cuando dispone que “No se computarán como pérdidas patrimoniales las siguientes: (...) c) Las debidas a transmisiones lucrativas por actos ínter vivos o a liberalidades”.

Y es que, con una interpretación literal de dicho precepto, la **Agencia Tributaria** llevaba años negando la posibilidad de computar las pérdidas originadas por transmisiones lucrativas. Es decir, a título gratuito.

Sin embargo, fue el **Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Valencia**, órgano dependiente del Ministerio de Hacienda, el que, en resolución de 30 de septiembre de 2019, dio la clave sobre la forma a mi juicio correcta de interpretar dicho precepto.

Así, se refirió el TEAR a la necesaria distinción entre la pérdida económica y la fiscal.

La primera sería **la pérdida económica asociada a la salida gratuita del bien del patrimonio del con-**

“El Alto Tribunal declara que con esta interpretación no se vulnera el principio de capacidad económica, porque es el contribuyente el que decide donar el inmueble y generar una pérdida, pudiendo no hacerlo”

tribuyente, sin recibir nada a cambio. Por ejemplo, cuando un contribuyente dona un inmueble valorado en 300.000 euros a un hijo, se produce una pérdida económica por dicho importe, que se corresponde con la disminución del valor de su patrimonio. Esa pérdida, a la que se referiría el art. 33.5.c, LIRPF, antes transcrito, no sería compensable en el IRPF.

Sin embargo, esa misma operación puede generar una ganancia o pérdida fiscal. Ello dependerá del valor por el que se adquirió el inmueble que se ha donado. Si en su día costó 260.000 euros, y su valor a efectos de la donación es de 300.000 euros, existirá una ganancia fiscal de 40.000 euros. Si, por el contrario, se adquirió por 360.000 euros, existirá una pérdida fiscal de 60.000 euros.

En definitiva, la pérdida económica existirá siempre, y no se computa en el IRPF. Sin embargo, **la ganancia o pérdida fiscal dependerá del valor de adquisición del inmueble, y debe integrarse siempre en el IRPF.**

Esta interesante doctrina del TEAR **fue reproducida inmediatamente por el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Comunidad Valenciana, y negada por el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), superior jerárquico del TEAR.**

Este último Tribunal, en **resolución de 31 de mayo de 2021**, fijó el siguiente criterio vinculante para toda la Administración Tributaria (incluido el díscolo TEAR valenciano): “De acuerdo con 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, las pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones lucrativas inter vivos no se computan fiscalmente, ni por el importe total del valor de adquisición, ni por la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión”.

El debate pues, estaba servido, y sabido era que tarde o temprano llegaría al Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo se pone del lado de la Administración Tributaria

En efecto, mediante **Auto, de 5 de julio de 2023**, el Tribunal Supremo admitió a trámite el recurso de casación planteado por la Administración General del Estado contra una sentencia, precisamente, del TSJ de la Comunidad Valenciana. Dicha sentencia había permitido a un contribuyente compensar la pérdida patrimonial generada por la donación de unos inmuebles.

En concreto, el Tribunal Supremo acordó que la cuestión que planteaba interés casacional consistía en “Determinar si, en interpretación del artículo 33.5.c) LIRPF, procede computar las pérdidas patrimoniales declaradas, debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o liberalidades, cuando, en unidad de acto, se computan las ganancias patrimoniales también declaradas, derivadas de ese mismo tipo de transmisiones”.

Finalmente, mediante **sentencia de 12 de abril de 2024** (recurso 8830/2022), el Alto Tribunal acabó fijando la siguiente doctrina de interés casacional: “La respuesta a dicha cuestión, conforme a lo que hemos razonado, debe ser que, en interpretación del artículo 33.5.c) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no procede computar, a efectos de este impuesto, las pérdidas patrimoniales

declaradas debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o liberalidades, aunque en unidad de acto se computen las ganancias patrimoniales también declaradas, derivadas de ese mismo tipo de transmisiones”.

¿Cómo llegó el Supremo a este razonamiento, obligando a tributar por las ganancias sin poder compensar las pérdidas?

Pues bien, el Tribunal Supremo, en su labor enjuiciadora del sentido y finalidad del art. 33.5.c de la Ley del IRPF, acude a una interpretación literal de dicho precepto. Ello, considerando que “Hemos declarado con reiteración que la interpretación literal, fundada en lo que quieren decir las palabras en sí mismas, es necesario punto de partida en toda labor de exégesis”.

Así, se refiere el Alto Tribunal a que el artículo de la Ley del IRPF a que venimos refiriéndonos impide computar las “pérdidas patrimoniales”. Y que dicho concepto de “pérdida patrimonial” siempre está referido en la propia Ley del IRPF a la pérdida fiscal por diferencia entre el valor de adquisición y transmisión, y no a la pérdida económica. Y es que así se define en el art. 33.1 de dicha norma, y se determina su importe en sus arts. 34 y 36.

Por ello, concluye el Supremo que **cuando la norma del IRPF alude a las “pérdidas patrimoniales” indicando cuáles no computarán, se está refiriendo de forma inequívoca a la pérdida fiscal**, por diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión.

Por si fuera poco, considera el Supremo que esta interpretación literal concuerda con una interpretación finalista, histórica y sistemática de la norma.

Además, declara el Alto Tribunal que **con esta interpretación no se vulnera el principio de capacidad económica**, porque es el contribuyente el que decide donar el inmueble y generar una pérdida, pudiendo no hacerlo.

Con ello cierra la puerta al planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad por una posible vulneración del principio de capacidad económica prevista en el art. 31 de la Constitución. Ello, por considerar que negar la compensación de las pérdidas obtenidas suponía gravar una capacidad económica superior a la realmente obtenida.

Por último, refiere el Supremo que **si se permitiera compensar las pérdidas derivadas de donaciones se facilitaría la generación deliberada de pérdidas patrimoniales mediante transmisiones lucrativas**, con la finalidad de neutralizar otras ganancias patrimoniales obtenidas en el ejercicio.

Situación de los contribuyentes que quieran realizar donaciones a partir de ahora

En mi opinión, **la interpretación del Supremo produce una asimetría evidente**. Y es que las ganancias, derivadas de donaciones sí se integran plenamente en la base del ahorro del IRPF del donante, mientras que las pérdidas quedan excluidas.

Sin embargo, el problema es que la sentencia, de 12 de abril de 2024, que he comentado, no constituye un pronunciamiento aislado, sino que su doctrina ha sido reiterada en posteriores sentencias de 23 de octubre de 2024 (recurso 1998/2023), de 30 de enero de 2025 (recurso 3478/2023), y en la más reciente sentencia de 2 de febrero de 2026 (recurso 8781/2023).

Por ello podemos hablar de una doctrina consolidada, siendo en consecuencia muy complicado, por no decir imposible, que en fechas próximas el Tribunal Supremo modifique su doctrina y pase a considerar que dichas pérdidas derivadas de donaciones sí deben computar en el IRPF, y compensar las ganancias obtenidas en el ejercicio.

En consecuencia, **a la hora de planificar la transmisión de inmuebles, especialmente en el ámbito familiar, habrá que tener en cuenta que las pérdidas que generen las transmisiones gratuitas no podrán utilizarse para compensar las ganancias** derivadas de la transmisión de otros inmuebles. Ello, aunque todas las operaciones se realicen “en unidad de acto”.

Por este motivo, en el caso de que vaya a realizarse una de estas transmisiones en pérdidas, podría valorarse la realización de una transmisión onerosa, en lugar de gratuita, dado que en ese caso la pérdida patrimonial quedaría fuera del ámbito del **art. 33.5.c) LIRPF**.