

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La venta de una oficina de farmacia no permite aplicar la exención por mayores de 65 años

NÚMERO

V0107-26

FECHA

21 de enero de 2026

TRIBUTO

IRPF

ÓRGANOSG de Impuestos
sobre la Renta de las
Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Tratamiento fiscal de dicha venta y posible aplicación de la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 27, 28.2, 33.4.b, 34, 35.3, 37.1.n, 48, 49

Reglamento del Impuesto – art. 40

Resumen

Un contribuyente mayor de 65 años consulta sobre el tratamiento fiscal y la posible exención de la venta de su oficina de farmacia. La DGT responde que la exención de la vivienda habitual no es aplicable y que la venta debe distinguir entre existencias e inmovilizado.

Criterio de la DGT

La transmisión de existencias genera un rendimiento de la actividad económica integrado en la base imponible general. La transmisión de elementos del inmovilizado genera una ganancia o pérdida patrimonial calculada por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor contable. La ganancia por el fondo de comercio es la diferencia entre el precio de venta y el valor de mercado de los activos individuales. La exención del artículo 33.4.b) LIRPF no es aplicable al no tratarse de la transmisión de la vivienda habitual.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La venta de existencias tributa como rendimiento de la actividad económica en la base imponible general.
- La transmisión de elementos del inmovilizado tributa como ganancia o pérdida patrimonial.
- El fondo de comercio se calcula mediante la diferencia entre el precio de venta y el valor de mercado de los activos individuales.
- La exención por mayores de 65 años no es aplicable al ser una actividad económica y no la vivienda habitual.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la segregación de los componentes de la venta (existencias, inmovilizado y fondo de comercio) para su correcta integración fiscal.
- Analizar el impacto de la tributación en la base imponible general frente a la base del ahorro.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Diferenciar contablemente la transmisión de existencias de la de elementos del inmovilizado.
- ☐ Calcular el valor de mercado de los activos individuales para determinar la ganancia por fondo de comercio.
- ☐ Verificar la correcta integración de los rendimientos de la actividad económica en la base imponible general.
- ☐ Confirmar que no se aplica la exención del artículo 33.4.b) LIRPF por no tratarse de vivienda habitual.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V0107-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0107-26

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V0107-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB