

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se pueden excluir de tributar las ganancias por vender elementos patrimoniales si se reinvierten en una renta vitalicia

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V0154-26	27 de enero de 2026	IRPF	SG de Tributación de las Operaciones Financieras

Cuestión planteada

Cuestión planteada Requisitos para aplicar la exención por reinversión en rentas vitalicias.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 38.3

RIRPF RD 439/2007 – art. 42, disposición adicional novena

Resumen

Un contribuyente de 85 años consulta los requisitos para aplicar la exención por reinvertir el dinero de la venta de una vivienda en una renta vitalicia. La DGT explica que debe cumplirse el plazo de seis meses, los límites de cuantía y las condiciones de periodicidad y contrato establecidas en la ley y el reglamento.

Criterio de la DGT

Para la exención, el importe obtenido debe destinarse en seis meses a una renta vitalicia asegurada, con un límite de 240.000 euros. El contrato debe suscribirse con una entidad aseguradora, tener periodicidad anual o inferior y las rentas no pueden decrecer más de un 5% anual. Si existen mecanismos de reversión, periodos ciertos o contraseguro, deben respetarse los límites de la disposición adicional novena del RIRPF.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención requiere la suscripción del contrato de renta vitalicia en un plazo máximo de seis meses desde la venta.
- El importe destinado a la renta vitalicia no puede exceder el límite de 240.000 euros.
- La estructura de la renta debe garantizar una periodicidad anual o inferior para cumplir el requisito legal.
- Cualquier cláusula de reversión o contraseguro debe ajustarse estrictamente a la disposición adicional novena del RIRPF.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la cuantía de la ganancia patrimonial frente al límite de 240.000 euros para la exención.
- Analizar la idoneidad de las cláusulas de reversión y periodos ciertos en el contrato propuesto.
- Evaluar el cumplimiento del plazo de seis meses tras la transmisión del elemento patrimonial.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el contrato se formalice con una entidad aseguradora.
- ☐ Comprobar que la periodicidad de los cobros sea anual o inferior.
- ☐ Asegurar que las rentas no decrezcan más de un 5% anual.
- ☐ Confirmar que el importe reinvertido no supere los 240.000 euros.
- ☐ Validar que la suscripción ocurra dentro de los seis meses posteriores a la venta.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V0154-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0154-26

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/V0154-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB