

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se puede aplicar la exención por transmisión de vivienda habitual a mayores de 65 años

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1315-26	28 de mayo de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si es aplicable la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tanto para el consultante como su cónyuge. En caso de estar exentas estas ganancias patrimoniales si han de reflejarlo en algún apartado de la declaración de IRPF-2025.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 34.1.a, 35, 36

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

Ley General Tributaria 58/2003 – art. 106.1, 89.1, 117

Resumen

Un matrimonio mayor de 73 años consulta si la donación de su vivienda habitual a sus hijos está exenta de IRPF. La DGT indica que la exención es aplicable si la vivienda ha sido residencia habitual en el momento de la transmisión o en los dos años anteriores.

Criterio de la DGT

Las ganancias patrimoniales por la transmisión de la vivienda habitual están exentas para mayores de 65 años según el artículo 33.4.b) de la LIRPF. Para ello, la edificación debe haber sido vivienda habitual en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores. La acreditación de la residencia es una cuestión de hecho que debe probar el contribuyente.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención requiere acreditar que el inmueble fue vivienda habitual en la fecha de transmisión o en los dos años previos.
- La carga de la prueba sobre la residencia efectiva recae exclusivamente en el contribuyente.
- La exención es aplicable de forma individual para cada uno de los cónyuges que transmitan la propiedad.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la recopilación de pruebas documentales que acrediten la residencia en el inmueble.
- Analizar el cumplimiento del requisito temporal de los dos años previos a la transmisión.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que la edad de los transmitentes sea superior a 65 años.
- ☐ Comprobar que el inmueble ha sido vivienda habitual en el momento de la transmisión.
- ☐ Confirmar que el inmueble ha sido vivienda habitual en cualquiera de los dos años anteriores.
- ☐ Reunir certificados de empadronamiento o suministros que acrediten la residencia.
- ☐ Identificar el apartado correspondiente en el modelo IRPF para declarar la exención.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1315-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1315-26

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/V1315-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB