

## ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

# No se puede aplicar la exención por reinversión si la vivienda vendida no es la vivienda habitual del contribuyente

| NÚMERO   | FECHA               | TRIBUTO | ÓRGANO                                                       |
|----------|---------------------|---------|--------------------------------------------------------------|
| V1455-25 | 5 de agosto de 2025 | IRPF    | SG de Impuestos<br>sobre la Renta de las<br>Personas Físicas |

## Cuestión planteada

Cuestión planteada Si resulta aplicable la exención por reinversión en vivienda habitual.

## Normativa citada

**LIRPF Ley 35/2006** – art. 38.1, 49

**RIRPF RD 439/2007** – art. 41, 41 bis, 41 bis.3

## Resumen

El consultante pregunta si puede aplicar la exención por reinversión al vender una vivienda alquilada para comprar una nueva vivienda habitual. La DGT responde que no es posible porque la vivienda transmitida no cumple el requisito de ser la vivienda habitual.

## Criterio de la DGT

Para aplicar la exención por reinversión, la vivienda debe ser considerada habitual tanto en la que se transmite como en la que se adquiere. La vivienda habitual es aquella que constituye la residencia durante un plazo continuado de al menos tres años, salvo circunstancias excepcionales. Dado que la vivienda vendida estaba arrendada y el contribuyente residía en otra vivienda, no se puede aplicar la exención del artículo 38.1 de la LIRPF.

## Análisis BMC

---

### IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La transmisión de una vivienda arrendada no permite acceder a la exención por reinversión.
- El requisito de vivienda habitual debe concurrir tanto en la transmisión como en la adquisición.
- La residencia efectiva debe ser continuada durante al menos tres años para calificar como vivienda habitual.

### CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Verificar la condición de vivienda habitual de los inmuebles objeto de transmisión y adquisición.
- Evaluar la duración de la residencia efectiva en la vivienda que se pretende transmitir.

### LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar si la vivienda transmitida ha sido la residencia habitual durante al menos tres años.
- ☐ Confirmar que la vivienda transmitida no se encuentra bajo régimen de arrendamiento.
- ☐ Verificar que la nueva vivienda adquirida cumpla con el requisito de vivienda habitual.
- ☐ Documentar la residencia efectiva para acreditar el cumplimiento del plazo legal.

**Fuente oficial:** Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1455-25  
[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V1455-25](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1455-25)

## 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/V1455-25>**

Consultas: [consultas@bm.consulting](mailto:consultas@bm.consulting) • [bm.consulting](https://bm.consulting)



FICHA EN LA WEB