

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La donación de la nuda propiedad de la vivienda habitual está exenta de IRPF si el donante es mayor de 65 años

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1459-25	5 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Condiciones para la aplicación de la exención contenida en el artículo 33.4.b) de la LIRPF en caso de donación de la nuda propiedad y reserva del usufructo sobre la vivienda habitual.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b), 34, 35, 36
Reglamento del IRPF RD 439/2007 – art. 41 bis.1

Resumen

Se consulta si la donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo de la vivienda habitual permite aplicar la exención por edad. La DGT responde que la exención es aplicable tanto si se transmite el pleno dominio como la nuda propiedad, siempre que se cumplan los requisitos de vivienda habitual y edad.

Criterio de la DGT

La donación de la nuda propiedad genera una ganancia o pérdida patrimonial según el valor de adquisición y transmisión. Si la vivienda es la vivienda habitual de la donante y esta es mayor de 65 años, la ganancia patrimonial derivada de la donación de la nuda propiedad estará exenta. Para ello, la edificación debe haber sido vivienda habitual en la fecha de transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La transmisión de la nuda propiedad con reserva de usufructo permite aplicar la exención por edad si se cumplen los requisitos de vivienda habitual.
- La exención es aplicable independientemente de si se transmite el pleno dominio o únicamente la nuda propiedad.
- El inmueble debe haber ostentado la condición de vivienda habitual en la fecha de la donación o en cualquiera de los dos años anteriores.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la condición de vivienda habitual del inmueble en el periodo de dos años previos a la transmisión.
- Verificar la edad del donante en el momento de la formalización de la donación.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que el donante tiene más de 65 años.
- ☐ Verificar que el inmueble ha sido vivienda habitual en la fecha de transmisión o en los dos años anteriores.
- ☐ Confirmar que la operación consiste en la donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo.
- ☐ Asegurar que la vivienda cumple los requisitos de residencia efectiva para ser considerada habitual.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1459-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1459-25

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/V1459-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB