

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se puede aplicar la exención de IRPF por la venta de la vivienda si se cumplen los requisitos de edad/dependencia y se acredita la condición de vivienda habitual

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1465-25	6 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si resulta de aplicación la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF en caso de proceder a la venta de la vivienda mencionada.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 34, 35, 38

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

Ley General Tributaria 58/2003 – art. 89.1, 105, 106

Resumen

Un contribuyente mayor de 65 años consulta si puede aplicar la exención por la venta de su vivienda. La DGT señala que la exención es posible si se cumplen los requisitos de ser mayor de 65 años y que la propiedad sea la vivienda habitual.

Criterio de la DGT

La exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF aplica si la vivienda transmitida es la vivienda habitual del contribuyente y este es mayor de 65 años o tiene situación de dependencia. La vivienda habitual es la residencia durante al menos tres años continuados, salvo circunstancias justificadas como la separación matrimonial. La residencia debe acreditarse con medios de prueba válidos, ya que el empadronamiento no es suficiente por sí solo.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La edad superior a 65 años o la situación de dependencia habilitan la exención del impuesto sobre la ganancia patrimonial.
- El empadronamiento constituye una prueba insuficiente para acreditar la condición de vivienda habitual.
- Se requiere demostrar la residencia efectiva durante un periodo mínimo de tres años continuados.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la suficiencia de la documentación probatoria de residencia para evitar descalificaciones de la exención.
- Analizar la continuidad de la residencia en los tres años previos a la transmisión.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el contribuyente supera los 65 años o acredita dependencia.
- ☐ Comprobar la residencia ininterrumpida en la vivienda durante al menos tres años.
- ☐ Recabar medios de prueba de residencia distintos al certificado de empadronamiento.
- ☐ Confirmar que la vivienda transmitida es la vivienda habitual del sujeto pasivo.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1465-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1465-25

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/V1465-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB