

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Posibilidad de aplicar la exención por reinversión al adquirir el 50% del pleno dominio de una nueva vivienda habitual

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1470-25	6 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Saber si tiene derecho a aplicar la exención por reinversión sobre la posible ganancia patrimonial que derive de la venta de la que era su vivienda habitual.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 38.1, 49

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

Resumen

La consultante pregunta si puede aplicar la exención por reinversión al vender su vivienda habitual e invertir el dinero en el 50% de un inmueble que ya posee para que sea su nueva vivienda. La DGT responde que la exención es posible siempre que se cumplan los requisitos de vivienda habitual y los plazos de reinversión.

Criterio de la DGT

Para acogerse a la exención, ambas viviendas deben ser habituales según el artículo 41 bis del RIRPF. Si se reinvierte la totalidad del importe obtenido en la adquisición del 50% del pleno dominio de una nueva vivienda, se podrá aplicar la exención sobre la totalidad de la ganancia. Si la reinversión es inferior al total obtenido, solo se excluirá la parte proporcional de la ganancia correspondiente a la cantidad efectivamente invertida.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La adquisición de una cuota de propiedad, como el 50% del pleno dominio, es válida para la exención.
- La exención sobre la ganancia patrimonial será total si el importe reinvertido cubre la totalidad del producto de la venta.
- Si la cantidad invertida en la nueva cuota es inferior al importe obtenido por la venta, la exención será parcial y proporcional.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la cuantía de la cuota de propiedad a adquirir frente al importe total obtenido por la venta.
- Verificar que el inmueble objeto de la adquisición cumpla los requisitos de vivienda habitual.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que el inmueble vendido sea la vivienda habitual del contribuyente.
- ☐ Confirmar que el nuevo inmueble cumpla los requisitos de vivienda habitual según el RIRPF.
- ☐ Verificar el cumplimiento de los plazos legales para la reinversión.
- ☐ Calcular la proporción de la ganancia exenta basándose en el importe efectivamente reinvertido.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1470-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1470-25

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/V1470-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB