

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La donación de la nuda propiedad de la vivienda habitual por mayores de 65 años puede estar exenta de IRPF

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1476-25	6 de agosto de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si a la ganancia patrimonial, que posiblemente se manifieste con motivo de la donación a su hija de la nuda propiedad del inmueble, le sería de aplicación la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la LIRPF.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 34, 35, 36, 38

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

Ley General Tributaria Ley 58/2003 – art. 89.1

Resumen

Un contribuyente mayor de 65 años consulta si la donación de la nuda propiedad de su vivienda habitual a su hija permite aplicar la exención por edad. La DGT responde que, si se cumplen los requisitos de vivienda habitual, la ganancia patrimonial derivada de dicha donación está exenta.

Criterio de la DGT

La donación de la nuda propiedad genera una ganancia o pérdida patrimonial al alterar la composición del patrimonio. Si la vivienda es la vivienda habitual del donante (según los plazos y circunstancias del Reglamento) y este es mayor de 65 años, la ganancia patrimonial resultante de la donación de la nuda propiedad está exenta según el artículo 33.4.b) de la LIRPF.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La donación de la nuda propiedad de la vivienda habitual no tributa en el IRPF si el donante supera los 65 años.
- La exención requiere que el inmueble cumpla estrictamente la definición de vivienda habitual según el Reglamento del IRPF.
- La operación altera la composición del patrimonio y genera una ganancia patrimonial que queda exenta por la edad del titular.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Verificar la condición de vivienda habitual del inmueble antes de proceder con la donación.
- Valorar el impacto fiscal de la transmisión de la nuda propiedad frente a otras formas de disposición.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que el donante tiene más de 65 años.
- ☐ Confirmar que el inmueble es la vivienda habitual del donante según el RIRPF.
- ☐ Verificar el cumplimiento de los plazos y circunstancias del artículo 41 bis del RIRPF.
- ☐ Documentar la condición de vivienda habitual para evitar contingencias ante la Administración.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1476-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1476-25

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/V1476-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB