

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La exención por venta de vivienda habitual para mayores de 65 años depende de acreditar la residencia real

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1636-26	18 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Saber si, pese a no estar empadronados, esta vivienda puede considerarse su habitual a efectos de la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF.

Normativa citada

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

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

Ley General Tributaria 58/2003 – art. 106.1, 89.1

Resumen

Unos mayores de 65 años consultan si su vivienda es habitual para la exención del IRPF pese a estar empadronados en otro lugar. La DGT señala que la exención se aplica si se acredita que la vivienda fue habitual en los dos años anteriores a la venta.

Criterio de la DGT

La exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF requiere que la vivienda sea la habitual en el momento de la transmisión o lo haya sido en los dos años anteriores. El empadronamiento no es un elemento suficiente por sí mismo para acreditar la residencia o vivienda habitual. La acreditación de la residencia es una cuestión de hecho que debe probar el contribuyente por cualquier medio admitido en Derecho.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- El empadronamiento carece de valor probatorio absoluto para la exención de la vivienda habitual.
- La carga de la prueba sobre la residencia efectiva recae sobre el contribuyente.
- La exención es aplicable si se demuestra la residencia en los dos años previos a la transmisión.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la recopilación de pruebas de residencia efectiva ajenas al padrón municipal.
- Analizar la continuidad de la residencia en el inmueble durante el periodo de dos años exigido.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar la residencia efectiva en la vivienda durante los dos años anteriores a la venta.
- ☐ Recopilar facturas de suministros que acrediten el consumo habitual en el inmueble.
- ☐ Reunir otros medios de prueba admitidos en Derecho para demostrar la residencia.
- ☐ Comprobar que se cumplen los requisitos del artículo 33.4.b) de la LIRPF.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1636-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1636-26

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/V1636-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB