

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La exención por transmisión de vivienda habitual para mayores de 65 años puede aplicarse en más de una ocasión

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1662-26	19 de junio de 2026	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Posible aplicación de la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la Ley del IRPF, y posibilidad de aplicar dicha exención en caso de haberla aplicado con anterioridad.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 33.5.c, 34, 35, 36

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

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

Resumen

Un contribuyente mayor de 65 años consulta si puede aplicar la exención por la transmisión de la nuda propiedad de su vivienda habitual y si puede beneficiarse de ella si ya la ha usado antes. La DGT responde que la exención es aplicable tanto para el pleno dominio como para la nuda propiedad, siempre que se cumplan los requisitos de vivienda habitual, y que puede usarse en varias ocasiones.

Criterio de la DGT

La transmisión de la nuda propiedad de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años o en situación de dependencia está exenta de ganancia patrimonial. El beneficio puede aplicarse en más de una ocasión, siempre que cada vivienda transmitida sea la vivienda habitual en el momento de la transmisión o lo haya sido en los dos años anteriores. La consideración de vivienda habitual es una cuestión de hecho que debe acreditarse con medios de prueba válidos.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención es aplicable tanto a la transmisión del pleno dominio como a la nuda propiedad.
- Es posible aplicar la exención de forma reiterada en distintas transmisiones de vivienda.
- La condición de vivienda habitual debe cumplirse en el momento de la transmisión o en los dos años previos.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la recurrencia de transmisiones de nuda propiedad para optimizar la carga fiscal.
- Analizar la documentación que acredite la condición de vivienda habitual para cada caso concreto.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que el transmitente sea mayor de 65 años o esté en situación de dependencia.
- ☐ Comprobar que el inmueble sea la vivienda habitual en la fecha de la transmisión.
- ☐ Acreditar que el inmueble ha sido vivienda habitual en los dos años anteriores si no lo es en la fecha de la transmisión.
- ☐ Recabar medios de prueba válidos que sustenten la condición de vivienda habitual.
- ☐ Confirmar que la transmisión afecta a la nuda propiedad o al pleno dominio.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1662-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1662-26

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.

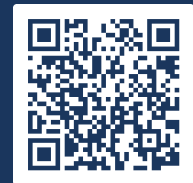
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

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/V1662-26>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB