

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Posibilidad de aplicar la exención por mayores de 65 años a dos viviendas contiguas unidas físicamente

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1714-25	23 de septiembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Aplicación de la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF en caso de vender tanto ambas viviendas por separado como de forma independiente.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 34, 35, 36
RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis
Ley 58/2003 General Tributaria – art. 89.1, 106.1

Resumen

El consultante pregunta si puede aplicar la exención de la vivienda habitual al vender dos pisos contiguos unidos por una escalera interna. La DGT responde que es posible considerar ambas viviendas como vivienda habitual si se reside en ellas de forma habitual, aunque tengan referencias catastrales distintas.

Criterio de la DGT

No existe impedimento para considerar como vivienda habitual dos viviendas contiguas unidas interiormente, incluso sin unión registral, siempre que se resida en ellas habitualmente. Si se cumplen los requisitos de vivienda habitual y el contribuyente es mayor de 65 años, la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF se aplica a la transmisión, ya sea de las viviendas en su conjunto o de forma independiente. La acreditación de la residencia es una cuestión de hecho que debe probar el contribuyente.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención por mayores de 65 años es aplicable a dos inmuebles contiguos si se acredita la residencia habitual en ambos.
- La falta de unión registral o la existencia de referencias catastrales distintas no impide la aplicación de la exención.
- La exención se mantiene tanto en la venta conjunta de las unidades como en la transmisión independiente de cada una.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la capacidad de acreditar la residencia habitual en ambas unidades mediante suministros o padrón.
- Analizar la conveniencia de la venta conjunta frente a la venta independiente para la aplicación de la exención.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que se reside habitualmente en ambas viviendas.
- ☐ Verificar que el contribuyente cumple el requisito de edad superior a 65 años.
- ☐ Reunir pruebas documentales de la residencia en cada una de las unidades.
- ☐ Confirmar la naturaleza de vivienda habitual de ambos inmuebles antes de la transmisión.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1714-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1714-25

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/V1714-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB