

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

No se puede aplicar la exención por reinversión si la vivienda vendida no es la habitual ni lo fue en los dos años previos

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V1729-25	23 de septiembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si puede aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual teniendo en cuenta su traslado laboral en el año 2021.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 38.1

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

Resumen

El consultante pregunta si puede aplicar la exención por reinversión tras vender una vivienda en la que volvió a residir tras un traslado laboral, pero sin cumplir el plazo de tres años. La DGT responde que no es posible porque la vivienda no califica como habitual en el momento de la venta ni en los dos años anteriores.

Criterio de la DGT

Para aplicar la exención, la vivienda transmitida debe ser la vivienda habitual en el momento de la venta o haberlo sido en cualquier día de los dos años anteriores. La vivienda habitual requiere una residencia continuada de al menos tres años, salvo que concurran circunstancias como el traslado laboral que permitan su calificación antes de dicho plazo. En este caso, al haber dejado de residir en la vivienda en 2021 y venderla en 2024, no se cumple el requisito de habitualidad ni en la fecha de transmisión ni en el periodo de dos años previos.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La pérdida de la condición de vivienda habitual impide el acceso a la exención por reinversión.
- El intervalo de tiempo entre el cese de residencia y la venta debe ser inferior a dos años para mantener el derecho.
- El traslado laboral no convalida la habitualidad si la vivienda deja de ser residencia efectiva antes del plazo legal.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar el impacto fiscal de la venta de inmuebles que han dejado de ser residencia habitual.
- Analizar la temporalidad entre el traslado de residencia y la transmisión del inmueble previo.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si la vivienda transmitida es la residencia habitual en la fecha de la venta.
- ☐ Comprobar si la vivienda ha sido residencia habitual en cualquiera de los dos años anteriores a la venta.
- ☐ Confirmar que la residencia en el inmueble ha sido continuada durante al menos tres años.
- ☐ Evaluar si el traslado laboral justifica la calificación de vivienda habitual antes del plazo de tres años.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V1729-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1729-25

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/V1729-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB