

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Los residentes en Francia pueden tributar en España por la venta de una vivienda si no reinvierten el importe

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2530-25	18 de diciembre de 2025	IRNR	SG de Fiscalidad Internacional

Cuestión planteada

Cuestión planteada

Normativa citada

Convenio entre España y Francia – art. 4, 6.2, 13.1.a

TRLIRNR – art. 12.1, 13.1.i.3, disposición adicional séptima

LIRPF – art. 38

Resumen

Se consulta si un residente fiscal en Francia puede aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual al vender un inmueble en España. La DGT responde que, aunque España tiene potestad para gravar la ganancia, la exención no es aplicable si no se reinvierte el importe en una nueva vivienda habitual.

Criterio de la DGT

Según el Convenio entre España y Francia, la ganancia por la enajenación de bienes inmuebles situados en España puede someterse a imposición en España. La exención por reinversión en vivienda habitual prevista en la disposición adicional séptima del TRLIRNR solo es aplicable si el importe obtenido se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Si el contribuyente manifiesta que no realizará dicha reinversión, la ganancia patrimonial no podrá excluirse de gravamen.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La potestad tributaria de España sobre inmuebles en territorio nacional se mantiene intacta para residentes en Francia.
- La ausencia de reinversión del importe obtenido impide la aplicación de la exención prevista en la disposición adicional séptima del TRLIRNR.
- La ganancia patrimonial derivada de la venta de la vivienda será objeto de gravamen en España si no se cumple el requisito de reinversión.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la carga fiscal inmediata en España ante la decisión de no adquirir una nueva vivienda habitual.
- Analizar el impacto de la doble imposición según el Convenio entre España y Francia tras el pago del impuesto en España.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar la condición de residente fiscal en Francia.
- ☐ Confirmar si el inmueble enajenado constituye vivienda habitual.
- ☐ Determinar si existe intención de reinvertir el importe íntegro en una nueva vivienda habitual.
- ☐ Comprobar el cumplimiento de los requisitos de la disposición adicional séptima del TRLIRNR.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2530-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2530-25

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/V2530-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB