

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La vivienda transmitida puede considerarse habitual si se residió en ella hasta dos años antes de su venta

NÚMERO

V2550-25

FECHA18 de diciembre de
2025**TRIBUTO**

IRPF

ÓRGANOSG de Impuestos
sobre la Renta de las
Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si la vivienda de Madrid puede considerarse su vivienda habitual a efectos de aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual sobre la ganancia patrimonial que obtenga por su venta.

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 su vivienda en Madrid califica como habitual para aplicar la exención por reinversión tras venderla. La DGT explica que debe haber sido residencia continuada durante al menos tres años o haber perdido esa condición en los dos años previos a la transmisión.

Criterio de la DGT

Para la exención, la vivienda transmitida debe haber sido habitual hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión. La vivienda habitual requiere una residencia continuada de al menos tres años, salvo circunstancias excepcionales como separación o traslado laboral. El inmueble mantiene esta condición mientras concurren la residencia habitual y el pleno dominio.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La pérdida de la condición de vivienda habitual no anula la exención si la transmisión ocurre dentro del plazo de dos años.
- Se requiere acreditar una residencia continuada de al menos tres años previos para calificar el inmueble como vivienda habitual.
- La condición de vivienda habitual se mantiene mientras concurren la residencia efectiva y el pleno dominio del inmueble.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar el plazo transcurrido desde el cese de la residencia efectiva hasta la fecha de la venta.
- Analizar si la interrupción de la residencia se debe a circunstancias excepcionales como traslados laborales o separaciones.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que la residencia en el inmueble fue continuada durante un mínimo de tres años.
- ☐ Verificar que la fecha de transmisión de la vivienda se sitúa dentro de los dos años posteriores al cese de la residencia.
- ☐ Confirmar que el contribuyente mantiene el pleno dominio sobre el inmueble transmitido.
- ☐ Documentar las causas de la interrupción de la residencia si no se cumplen los tres años de permanencia.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2550-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2550-25

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/V2550-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB