

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La exención por vivienda habitual para mayores de 65 años no se aplica a las fincas segregadas que no tengan la consideración de vivienda habitual

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2554-25	18 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Posibilidad de aplicar la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 - art. 33.1, 33.4.b, 34.1.a, 35, 36, 38, 49

RIRPF RD 439/2007 - art. 41 bis

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

Resumen

Un contribuyente mayor de 65 años consultó si podía aplicar la exención de vivienda habitual a dos fincas resultantes de una segregación. La DGT responde que la exención solo aplica a la finca que constituya vivienda habitual, no a la parte destinada a otros fines.

Criterio de la DGT

La segregación de una finca no altera su valor ni fecha de adquisición. La exención para mayores de 65 años solo es aplicable a la finca que sea vivienda habitual en el momento de la transmisión o lo haya sido en los dos años anteriores. La finca destinada exclusivamente a otros fines, al no ser vivienda habitual, no podrá beneficiarse de dicha exención y su ganancia tributará en la base imponible del ahorro.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La segregación de una finca no modifica su valor de adquisición ni su fecha de origen.
- La exención por edad solo protege la parte de la finca que ostente la condición de vivienda habitual.
- Las parcelas resultantes de la segregación destinadas a usos distintos a la vivienda tributarán por la ganancia patrimonial obtenida.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la naturaleza de los usos de las fincas resultantes tras un proceso de segregación.
- Analizar la condición de vivienda habitual de cada unidad inmobiliaria de forma independiente.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si la finca segregada mantiene la condición de vivienda habitual.
- ☐ Comprobar si la finca ha sido vivienda habitual en los dos años anteriores a la transmisión.
- ☐ Identificar el destino de cada una de las fincas resultantes de la segregación.
- ☐ Determinar qué parte de la ganancia patrimonial debe tributar en la base del ahorro.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2554-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2554-25

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.

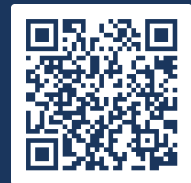
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

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/V2554-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB