

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se puede aplicar la exención en IRPF por donación de vivienda habitual si el donante es mayor de 65 años o en situación de dependencia

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2601-25	23 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada La consultante solicita saber los requisitos para la aplicación de la exención del artículo 33.4 b) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas respecto de la posible ganancia patrimonial que se pudiera generar en el caso de una donación de la vivienda habitual por una persona mayor de 65 años.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 34.1.a, 35, 36

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis

Resumen

La consultante pregunta qué requisitos exige la exención de la ganancia patrimonial por donar la vivienda habitual siendo mayor de 65 años. La DGT responde que la exención aplica si la vivienda es la habitual del donante y este cumple la edad o situación de dependencia.

Criterio de la DGT

La donación de la vivienda genera una ganancia o pérdida patrimonial. Para aplicar la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF, la vivienda debe ser la vivienda habitual del contribuyente (según los plazos y circunstancias del RIRPF) y el donante debe ser mayor de 65 años o estar en situación de dependencia severa o de gran dependencia. Si no se cumplen ambos requisitos, la ganancia estará sujeta al impuesto.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención requiere la concurrencia de la condición de vivienda habitual y la edad o situación de dependencia.
- La falta de acreditación de la dependencia severa o de gran dependencia conlleva la tributación de la ganancia patrimonial.
- La naturaleza de la operación debe ser una donación para acogerse al supuesto del artículo 33.4.b) de la LIRPF.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la situación de dependencia del donante para asegurar el cumplimiento del requisito legal.
- Verificar la condición de vivienda habitual del inmueble objeto de donación según el RIRPF.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar que el inmueble cumple los requisitos de vivienda habitual.
- ☐ Verificar que el donante tiene más de 65 años.
- ☐ Acreditar la situación de dependencia severa o de gran dependencia si no se cumple el requisito de edad.
- ☐ Confirmar que la operación jurídica es una donación.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2601-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2601-25

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/V2601-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB