

## ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

## La falta de espacio en la vivienda no permite automáticamente la exención por reinversión si no hay necesidad obligatoria

| NÚMERO   | FECHA                   | TRIBUTO | ÓRGANO                                                 |
|----------|-------------------------|---------|--------------------------------------------------------|
| V2621-25 | 23 de diciembre de 2025 | IRPF    | SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas |

### Cuestión planteada

Cuestión planteada Saber si dadas las circunstancias se puede considerar que ha alcanzado el carácter de habitual a efectos de la exención por reinversión del artículo 38.1 de la LIRPF.

### Normativa citada

**LIRPF Ley 35/2006** - art. 38.1

**RIRPF RD 439/2007** - art. 41, 41 bis, 41 bis.3

### Resumen

Un contribuyente consulta si la falta de habitaciones independientes para sus hijos, debido a problemas de salud de uno de ellos, permite considerar su vivienda como habitual antes de los tres años para aplicar la exención por reinversión. La DGT responde que la insuficiencia de espacio no está incluida como circunstancia que exija necesariamente el cambio de domicilio.

### Criterio de la DGT

Para que una vivienda sea habitual antes de los tres años, deben concurrir circunstancias que exijan necesariamente el cambio de domicilio, lo que implica una obligación que queda al margen de la voluntad o conveniencia del contribuyente. La insuficiencia de espacio para alojar de forma independiente a los miembros de la familia no se incluye específicamente en la normativa ni puede integrarse de forma general en la expresión de circunstancias análogas. El cambio de residencia por

falta de espacio se considera una decisión voluntaria, por lo que no opera la excepción al plazo de permanencia de tres años. La valoración de si una situación concreta constituye una necesidad real corresponde a los órganos de gestión e inspección.

## Análisis BMC

---

### IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La falta de espacio para miembros de la familia no constituye una causa de necesidad obligatoria para reducir el plazo de permanencia.
- El cambio de vivienda por insuficiencia de habitaciones se clasifica como una decisión voluntaria y no como una circunstancia análoga.
- La exención por reinversión no es aplicable si la venta de la vivienda habitual ocurre antes de los tres años por motivos de espacio.

### CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar el cumplimiento del plazo de tres años de permanencia en la vivienda antes de proceder a la venta.
- Analizar si existen otras circunstancias de necesidad obligatoria que no dependan de la voluntad del contribuyente.

### LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si la vivienda ha sido residencia habitual durante al menos tres años.
- ☐ Confirmar que el motivo del cambio de domicilio no sea la falta de espacio o comodidad.
- ☐ Comprobar si existen circunstancias de necesidad real que queden fuera de la voluntad del contribuyente.
- ☐ Evaluar la documentación que acredite la obligatoriedad del cambio de residencia.

**Fuente oficial:** Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2621-25  
[https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num\\_consulta=V2621-25](https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2621-25)

## 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/V2621-25>

Consultas: [consultas@bm.consulting](mailto:consultas@bm.consulting) • [bm.consulting](https://bm.consulting)



FICHA EN LA WEB