

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Aplicabilidad de la reducción por adquisición anterior a 1994 en la transmisión de usufructo y nuda propiedad

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2628-25	23 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Solicita conocer si le es de aplicación la Disposición Transitoria Novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de cara a determinar la posible ganancia o pérdida patrimonial en la transmisión.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 11, 33.1, 34.1.a), 35, 36, Disposición Transitoria Novena

Ley General Tributaria 58/2003 – art. 88, 89.1

Resumen

El consultante pregunta si puede aplicar la Disposición Transitoria Novena de la LIRPF al vender una vivienda adquirida en 1968. Hacienda responde que la ganancia o pérdida se imputa según la titularidad del usufructo o la nuda propiedad y que el régimen transitorio es aplicable.

Criterio de la DGT

La transmisión del inmueble genera una ganancia o pérdida patrimonial que se imputa a la madre por el usufructo y al consultante y su hermano por la nuda propiedad. Al haberse adquirido antes del 31 de diciembre de 1994, es aplicable la Disposición Transitoria Novena de la LIRPF. Esta norma permite una reducción sobre la parte de la ganancia generada antes del 20 de enero de 2006, sujeta a límites basados en el valor de transmisión y el resultado de operaciones anteriores.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La ganancia patrimonial se fragmenta entre el usufructuario y los nudos propietarios según su titularidad.
- La reducción de la Disposición Transitoria Novena es aplicable de forma individualizada a cada titular.
- El cálculo de la reducción requiere determinar la parte de la ganancia generada antes del 20 de enero de 2006.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la distribución de la ganancia patrimonial entre los distintos titulares del derecho real.
- Analizar la fecha exacta de adquisición de cada derecho para la aplicación de la reducción.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar la fecha de adquisición del inmueble para confirmar la aplicación de la Disposición Transitoria Novena.
- ☐ Identificar la parte de la ganancia generada antes del 20 de enero de 2006.
- ☐ Calcular el límite de la reducción basado en el valor de transmisión y operaciones anteriores.
- ☐ Distribuir el resultado de la transmisión entre usufructuario y nudos propietarios.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2628-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2628-25

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/V2628-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB