

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se puede aplicar la exención por venta de vivienda habitual si se cumplen 65 años antes de la entrega del bien

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2641-25	23 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Su consulta consiste en saber si podría aplicar la exención de la ganancia patrimonial por transmisión de la vivienda habitual para mayores de 65 años en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el supuesto de firmar un contrato de arras o un contrato de arrendamiento con opción de compra antes de esa fecha, y formalizar la escritura de compraventa después de cumplir los 65 años. Además, solicita aclaración sobre si las rentas obtenidas por las arras o el arrendamiento tributarían y de qué forma.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 33.1, 33.4.b, 14.1

RIRPF RD 439/2007 – art. 41 bis.3

Código Civil – art. 1.462

Ley General Tributaria – art. 106

Resumen

El consultante pregunta si puede aplicar la exención de IRPF para mayores de 65 años si firma arras o alquiler con opción a compra antes de cumplir la edad, pero la venta tras cumplirlos. Hacienda responde que la exención depende de que la entrega de la vivienda ocurra cuando ya se tengan 65 años.

Criterio de la DGT

La exención de la ganancia patrimonial por transmisión de vivienda habitual para mayores de 65 años requiere haber cumplido dicha edad en la fecha de la transmisión. La transmisión se entiende producida en el periodo impositivo en que se entrega el bien, lo que generalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública. Si la entrega se produce tras cumplir los 65 años, se podrá aplicar la exención siempre que la vivienda haya sido habitual hasta dos años antes de la transmisión. Las arras se consideran entrega a cuenta y las rentas de un alquiler con opción a compra minoran el precio de transmisión.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención por edad requiere que la entrega del bien ocurra cuando el contribuyente ya ha cumplido los 65 años.
- El perfeccionamiento de la transmisión se determina por la fecha de entrega de la vivienda, no por la firma de contratos preparatorios.
- Las cantidades recibidas en concepto de arras se consideran entregas a cuenta y no constituyen una transmisión independiente.
- Las rentas derivadas de un contrato de alquiler con opción a compra reducen el precio de transmisión de la vivienda.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la fecha de entrega de la posesión del inmueble respecto al cumplimiento de los 65 años.
- Analizar el impacto de las rentas de opción a compra en el cálculo de la ganancia patrimonial final.
- Evaluar la condición de vivienda habitual durante los dos años previos a la transmisión.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que la entrega de la vivienda se realice tras cumplir los 65 años.
- ☐ Comprobar que la vivienda haya sido residencia habitual hasta dos años antes de la transmisión.
- ☐ Identificar si las cantidades recibidas por arras deben computarse como entregas a cuenta.
- ☐ Determinar si las rentas de alquiler con opción a compra deben minorar el precio de transmisión.
- ☐ Confirmar la fecha de entrega del bien para determinar el periodo impositivo de la transmisión.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2641-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2641-25

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.

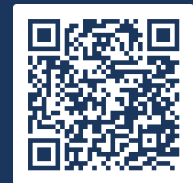
Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

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/V2641-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB