

Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

Documento seleccionado

Nº de consulta	V1618-25
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	15/09/2025
Normativa	LIRPF. Ley 35/2006. Artículo 33.4.b) y 38. RIRPF. RD 439/2007. Arts. 41 y 41 bis.
Descripción de hechos	El consultante adquirió en 2016 la nuda propiedad de un inmueble respecto del que consolidó el pleno dominio en junio de 2023. Señala que lleva desde el 2016 residiendo en el mismo y actualmente tiene 64 años y siete meses de edad, así como una discapacidad del 70 por ciento.
Cuestión planteada	Saber si, atendiendo a sus circunstancias particulares, puede beneficiarse de alguna exención en caso de transmitir el mismo. En particular, si puede aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual o en su defecto la exención del artículo 33.4.b) de la LIRPF.
Contestación completa	<p>La transmisión del inmueble generará en el consultante una ganancia o pérdida patrimonial, al producirse una variación en el valor de su patrimonio que se pone de manifiesto con ocasión de una alteración en su composición, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, y, por tanto, estará sujeta al impuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.</p> <p>Esta ganancia o pérdida patrimonial vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, según dispone el artículo 34 de la LIRPF, valores que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la LIRPF para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.</p> <p>No obstante, el artículo 38 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, en su apartado 1, establece:</p> <p>“1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.</p> <p>(...).”</p> <p>Por otro lado, la letra b) del apartado 4 del artículo 33 de la LIRPF establece que estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto “con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.”.</p> <p>El concepto de vivienda habitual a efectos de las mencionadas exenciones se regula en la disposición adicional vigésima tercera de la LIRPF, y, en su desarrollo, en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), en adelante RIRPF, el cual dispone:</p> <p>“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.</p>

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. (...).

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión."

A estos efectos, debe señalarse que este Centro Directivo viene manteniendo el criterio de que los beneficios fiscales vinculados a la vivienda habitual del contribuyente están ligados a la titularidad del pleno dominio, aunque sea compartido del inmueble.

En este mismo sentido, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sentencia nº 1858/2018, de 20 de diciembre de 2018, resolviendo recurso de casación sobre un supuesto similar relativo a la aplicación de la exención por transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años, señalando que "...si la exención se produce por la transmisión de la titularidad del dominio sobre la vivienda habitual, esa titularidad jurídica debe haberse producido durante el periodo de tiempo exigido por la norma para la aplicación de la exención, que es el de tres años, y precisamente por el derecho transmitido, pues es esa transmisión la que origina la alteración de la composición del patrimonio, poniendo de manifiesto la ganancia patrimonial gravada y exenta...". El Tribunal concluye fijando como doctrina que la aplicación de la exención "...requiere que la vivienda transmitida haya constituido la residencia habitual durante el plazo continuado de, al menos, tres años continuados, y que haya ostentando durante dicho periodo el pleno dominio de la misma".

Por tanto, según lo expuesto, para que una vivienda alcance la consideración de habitual se requiere que ésta haya constituido la residencia del contribuyente de manera efectiva y por un período de permanencia mínimo de tres años continuados desde su adquisición por el mismo; sin que, por tanto, pueda considerarse en tal cómputo el período de permanencia en ésta previo a su adquisición.

En el presente supuesto, si bien el consultante ha residido en la vivienda que se plantea transmitir desde 2016, no lo ha hecho como titular del pleno dominio desde junio de 2023, por lo tanto, de transmitir esta a fecha de emisión de consulta, se incumpliría el plazo de tres años de residencia señalado en la normativa, no pudiendo beneficiarse ni de la exención por reinversión del artículo 38 de la LIRPF ni de la exención regulada en el artículo 33.4.b) de la misma Ley (a efectos de esta última se incumpliría asimismo el requisito de edad exigido).

Por último, mencionar que la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no hace referencia a ningún beneficio fiscal en el caso de obtener una ganancia patrimonial derivada de la transmisión de inmuebles por personas con discapacidad.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la citada Ley General Tributaria.