

Resultados

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

Documento seleccionado

Nº de consulta	V0429-26
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	27/02/2026
Normativa	LIRPF. Ley 35/2006 DA 23ª.
Descripción de hechos	El consultante ha adquirido una plaza de garaje en un edificio contiguo al edificio en el que tiene su vivienda habitual.
Cuestión planteada	Si puede consignar esta plaza de garaje como su vivienda habitual en la declaración de IRPF.
Contestación completa	<p>El concepto de vivienda habitual a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se regula, a partir del ejercicio fiscal de 2013, en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley de dicho Impuesto, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, la cual dispone:</p> <p>“Disposición adicional vigésima tercera. Consideración de vivienda habitual a los efectos de determinadas exenciones.</p> <p>A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.</p> <p>Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.”</p> <p>Por otra parte, a la hora de delimitar qué se entiende por vivienda habitual del contribuyente, la letra c) del apartado 2 del artículo 55 del RIRPF, en su redacción vigente hasta 31 de diciembre de 2012, especificaba que no se está ante un supuesto de adquisición de vivienda cuando se adquieran independientemente de ésta, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No obstante, añadía que se asimilan a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con un máximo de dos. Siendo, ésta última expresión, una excepción a la norma general.</p> <p>En consecuencia, si bien, en principio, la adquisición de plazas de garaje no se asimilaba a la de la vivienda propiamente dicha, en relación con dicha excepción, el criterio de este Centro Directivo es que para que se produzca tal asimilación es necesario que las plazas de garaje se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y que la adquisición, tanto de la vivienda como de las plazas de garaje, se hubiera producido en el mismo acto, aunque podía ser en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento. No podrá tener uso distinto al privativo del propio adquirente, en caso alguno.</p> <p>En el supuesto planteado, el consultante señala que la plaza de garaje se encuentra ubicada en un edificio distinto al de su vivienda habitual y que su adquisición se realizó con posterioridad a la compra de esta, mediante un acto independiente. En consecuencia, no se cumplen los requisitos exigidos para su consideración como elemento asimilado a la vivienda habitual, por lo que no procede su inclusión como tal en la declaración del IRPF.</p>

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.