

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 27-04-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0930/2026

SUMARIO:**IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual.**

Consideración de vivienda habitual en el extranjero. La contribuyente de la consulta ha estado residiendo en una vivienda en Bulgaria que según señala había alcanzado para ella la consideración de habitual hasta mayo de 2023, momento en que se trasladó a España. Pretende vender su vivienda en propiedad con el objeto de reinvertir el importe obtenido en la transmisión en la compra de la que será su nueva vivienda habitual en España. Se pregunta si opera la exención por reinversión en el supuesto de que venda su vivienda en propiedad y reinvierta el dinero obtenido en una nueva vivienda habitual. En el caso consultado, la vivienda que va a ser objeto de transmisión no constituye la residencia habitual de la contribuyente, ni en el momento en el que la venta se produzca ni en los dos años anteriores a la fecha de dicha transmisión, ya que, tal y como se expone en el escrito de consulta, dejó de residir en dicha vivienda en mayo de 2023, fecha en la que se trasladó a residir en España. En consecuencia, en el momento en que la venta se produzca, la vivienda no tendrá la consideración de habitual y, por tanto, no resulta aplicable la exención por reinversión del art. 38.1 LIRPF, que opera únicamente para los supuestos de transmisión de vivienda habitual.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante ha estado residiendo en una vivienda en Bulgaria que según señala había alcanzado para ella la consideración de habitual hasta mayo de 2023, momento en que se trasladó a España. Además, señala que pretende vender su vivienda en propiedad con el objeto de reinvertir el importe obtenido en la transmisión en la compra de la que será su nueva vivienda habitual en España.

Cuestión planteada:

Si opera la exención por reinversión en el supuesto de que venda su vivienda en propiedad y reinvierta el dinero obtenido en una nueva vivienda habitual.

Contestación:

La exención por reinversión en vivienda habitual viene regulada en el artículo 38.1 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). y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto

439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo, en adelante RIRPF. Este último precepto establece lo siguiente:

"1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

(...).

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

(...).

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones.

Síguenos en...

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento".

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. La vivienda habitual del contribuyente se define en el artículo 41 bis del RIRPF, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, como "la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de,

al menos, tres años.

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 circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración del matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas".

Además, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF donde se establece lo siguiente:

"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".

En el caso consultado, la vivienda que va a ser objeto de transmisión no constituye la residencia habitual de la consultante, ni en el momento en el que la venta se produzca ni en los dos años anteriores a la fecha de dicha transmisión, ya que, tal y como se expone en el escrito de consulta, dejó de residir en dicha vivienda en mayo de 2023, fecha en la que se trasladó a residir en España.

En consecuencia, en el momento en que la venta se produzca, la vivienda no tendrá la consideración de habitual y, por tanto, no resulta aplicable la exención por reinversión del artículo 38.1 de la Ley del impuesto, que opera únicamente para los supuestos de transmisión de vivienda habitual.

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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

