

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 20-05-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1166/2026

**SUMARIO:**

**IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual.** *Circunstancias que no necesariamente exigen el cambio de domicilio. Fenómenos climáticos extremos.* La vulnerabilidad de una vivienda frente a fenómenos climáticos, como la DANA, así como la falta de servicios esenciales o las dificultades para teletrabajar, no justifican por sí solas la excepción al requisito de residencia habitual durante tres años para aplicar la exención por reinversión. La Administración recuerda que solo quedan exentos de este plazo los supuestos en los que concurran circunstancias que obliguen necesariamente al cambio de domicilio, extremo que deberá acreditarse suficientemente en cada caso y cuya valoración corresponde a los órganos competentes de la Administración tributaria.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante adquirió en julio de 2024 un inmueble en el cual comenzó a residir desde tal fecha. Pretende transmitirlo sin haber llegado a residir en este por un plazo de al menos tres años aplicando la exención por reinversión en vivienda habitual. A estos efectos, señala una serie de circunstancias que, según ella, le obligan a cambiar de domicilio; estas son:

1. Imposibilidad de desarrollo de un proyecto familiar debido a la falta de servicios mínimos esenciales de la zona donde se encuentra la vivienda.
2. Incompatibilidad con el desempeño profesional en la modalidad de teletrabajo, debido a la falta de despliegue de fibra óptica.
3. Vulnerabilidad de la zona frente a emergencias climáticas que quedó acreditada en la DANA.

**Cuestión planteada:**

Si estas circunstancias permiten considerar que la mencionada vivienda ha alcanzado la consideración de habitual pese a no haber residido en ella al menos tres años.

**Contestación:**

La exención por reinversión en vivienda habitual se establece en el artículo 38 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, desarrollándose en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31), en adelante RIRPF.

El artículo 41.1 del Reglamento del Impuesto, entre otros, dispone:

“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.

(...)

Síguenos en...



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

El artículo 41 bis, en desarrollo de la disposición adicional vigésima tercera de la LIRPF, regula el concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones, el cual, entre otros, dispone:

“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.

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. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

(...)

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 apartado anterior se computará desde esta última fecha.

3. (...).”

De dicha redacción se desprende que, salvo en el caso de fallecimiento, en el que la exención opera de forma automática, ante la concurrencia de concretas circunstancias, estas han de exigir “necesariamente” el cambio de domicilio o el no poder llegar a ocupar la vivienda adquirida, según proceda. Teniendo que existir una relación directa entre la causa y el efecto. Señalar que, la LIRPF cita también como circunstancia la obtención de “empleo más ventajoso” (disposición adicional vigésima tercera).

La expresión reglamentaria “circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio” comporta una obligatoriedad en dicho cambio. El término “necesariamente” es un adverbio de modo que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia, significa con o por necesidad o precisión. A su vez, el término “necesidad” puede indicar todo aquello a lo que es imposible substraerse, faltar o resistir. Aún es más esclarecedor el sustantivo “precisión”, incluido en la definición de “necesariamente”, pues supone obligación o necesidad indispensable que fuerza y precisa a ejecutar una cosa. Por último, confirma lo anterior una de las definiciones de “necesario”: dicese de lo que se hace y ejecuta obligado de otra cosa, como opuesto a voluntario y espontáneo.

En consecuencia, la aplicación de esta norma requiere plantearse si ante una determinada situación, cambiar de domicilio es una opción para el contribuyente o queda al margen de su voluntad o conveniencia; es decir, que el hecho de que concurra una de las circunstancias enumeradas u otras análogas no es determinante por sí solo, ni supone sin más, una excepción a la exigencia del plazo general de residencia efectiva durante tres años. En el primero de los casos, es decir, si el contribuyente mantiene la posibilidad de elegir, no se estará en presencia de una circunstancia que permita excepcionar el plazo de tres años, y por tanto, si el contribuyente decide cambiar de domicilio, no por ello la vivienda alcanzará la consideración de habitual. En la misma línea, puede afirmarse que si se prueba la concurrencia de circunstancias análogas

a las enumeradas por la normativa se podrá excepcionar el plazo de tres años, siempre que las mismas exijan también el cambio de domicilio.

Llegados a este punto, es necesario determinar si las circunstancias concretas que concurren en cada caso, descritas por la consultante, exigen el cambio de domicilio.

Tras adquirir la vivienda objeto de consulta en julio de 2024, señala la consultante que debido a la existencia de una serie de circunstancias va a tener que transmitir esta antes de cumplir tres años continuados ocupando la misma y se pregunta si estas circunstancias eximen de cumplir el plazo de residencia antes señalado permitiendo considerarla su vivienda habitual. Las circunstancias concurrentes son las siguientes:

1. Imposibilidad de desarrollo de un proyecto familiar debido a la falta de servicios mínimos esenciales de la zona donde se encuentra la vivienda, así como deficiencias urbanísticas.
2. Incompatibilidad con el desempeño profesional en la modalidad de teletrabajo, debido a la falta de despliegue de fibra óptica.
3. Vulnerabilidad de la zona frente a emergencias climáticas que quedó acreditada tras la DANA.

A este respecto, cabe señalar que ninguna de las circunstancias señaladas es contemplada específicamente por la normativa del Impuesto entre aquellas que necesariamente exigen el cambio de domicilio, sin que esta Subdirección General pueda entrar a valorar los efectos que tales circunstancias impliquen. En concreto, habría que valorar si las circunstancias descritas, relativas tanto a la situación personal y familiar de la consultante como las propias del inmueble y su entorno, presentan la entidad e intensidad objetiva suficiente como para imponer de manera imperativa e irresistible la necesidad del cambio de domicilio más allá de la mera voluntad de la consultante, sin que pueda entenderse que estas son, a priori, de carácter permanente o absolutamente perentorias de tal manera que, bien de forma aislada o en su conjunto –de forma agravante–, impliquen por sí mismas y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio; debiendo considerarse que, en principio, constituye una decisión voluntaria de la consultante, no operando la excepción a la obligación de permanencia continuada en la vivienda durante, al menos, tres años, requeridos para alcanzar la consideración de habitual.

No obstante, al tratarse de cuestiones de hecho de hecho esta Subdirección General no puede entrar a valorar su alcance ni consecuencias, ni, por tanto, la decisión adoptada. En consecuencia, cabe concluir que tales circunstancias podrían justificar o no el cambio de vivienda o su no ocupación, de acuerdo con lo señalado anteriormente.

Si la consultante considerara dichas circunstancias como necesarias, tomando la acción de cambiar de residencia, deberá justificarla suficientemente por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre –BOE del 18–), ante los órganos mencionados, a quienes corresponderá valorar las pruebas, a requerimiento de los mismos, siendo éste el momento, y no otro anterior, de aportar las pruebas que estimen oportunas.

Solo en el caso de que se llegara a considerar que la vivienda ha alcanzado la consideración de habitual al tiempo de dejar de residir en ella, antes de cumplir tres años de permanencia continuada en ella, la ganancia patrimonial que se genere en su transmisión, antes de dichos tres años, podría quedar exonerada de gravamen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto.

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...

