DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 16-09-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5592/2026

SUMARIO:

IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual. *Vivienda adquirida ocupada por el arrendatario. Imposibilidad del propietario de ocupar la vivienda dentro del plazo de doce meses desde su adquisición*. Se analiza desde qué fecha debe computarse el plazo de tres años necesario para que una vivienda heredada alcance la consideración de vivienda habitual a efectos de la exención por reinversión en el IRPF, en un supuesto en el que el inmueble se encontraba arrendado y su ocupación se retrasó debido a un procedimiento arbitral con los arrendatarios. De acuerdo con los arts. 38.1 de la Ley IRPF y 41 y 41 bis de su Reglamento, para aplicar la exención por reinversión es necesario que tanto la vivienda transmitida como la adquirida tengan la consideración de habituales, lo que exige, con carácter general, que el inmueble constituya la residencia efectiva y permanente del contribuyente durante al menos tres años y que sea ocupado dentro de los doce meses siguientes a su adquisición. La DGT precisa que, si la ocupación efectiva y permanente comienza dentro de ese plazo de doce meses, el período de tres años se computa desde la fecha de adquisición, aunque el contribuyente se haya instalado posteriormente; en cambio, si la ocupación se inicia una vez transcurridos los doce meses, el plazo de tres años comienza desde la fecha en que la vivienda pasa a constituir efectivamente su residencia habitual. En consecuencia, en el caso planteado, el momento de inicio del cómputo dependerá de si la contribuyente ocupa la vivienda heredada dentro de los doce meses siguientes a su adquisición o después de dicho período.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante heredó una vivienda que se encontraba arrendada y que pretendía destinar a su residencia habitual. La recuperación de la posesión del inmueble se vio retrasada por un procedimiento arbitral con los arrendatarios, pasando finalmente a residir en él de forma efectiva varios meses después de adquirir su propiedad.

Cuestión planteada:

Fecha desde la cual comienza a contar el plazo de tres años para entender que una vivienda ha alcanzado la consideración de 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.

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. El concepto de vivienda habitual, en desarrollo de la disposición adicional vigésima tercera 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, viene recogido en el artículo 41 bis 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), el cual dispone:

“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto [instrumentos de cobertura sobre tipos de interés, transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años y transmisión y reinversión en vivienda habitual, respectivamente] 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.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

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. 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".

Conforme a ello y, en particular, teniendo en consideración lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 del artículo 41bis del RIRPF, cabe indicar los siguientes extremos:

i) Para alcanzar la consideración de vivienda habitual, la residencia del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Salvo que concurra alguna de las circunstancias de las indicadas en dicha norma.

II) De comenzar a constituir su residencia habitual, en los términos señalados, dentro de los primeros doce meses desde la fecha de su adquisición, dicho plazo de tres años comenzará a computarse desde la misma fecha de adquisición.

III) Si la fecha de inicio, como residencia habitual, fuese posterior al transcurso de dichos doce meses, para alcanzar la consideración de vivienda habitual habrán de transcurrir, al menos, tres años desde esa fecha de inicio.

En el presente supuesto, siempre que la ocupación de la vivienda se lleve a cabo dentro de los primeros doce meses desde la adquisición de la misma (contados de fecha a fecha), el plazo de tres años comenzaría a contar desde la fecha de dicha adquisición. De no darse dicha ocupación en el señalado plazo de doce meses, el cómputo de los tres años comenzaría a contar desde la fecha de ocupación.

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