

BUSCADOR

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

Nº de consulta	V2530 -25
Órgano	SG de Fiscalidad Internacional
Fecha salida	18/12/2025
Normativa	Artículo 13 CDI España - Francia Artículos 12, 13 y disposición adicional séptima del TRLIRNR

Descripción de hechos

La consultante es una persona física mayor de 65 años y propietaria de su vivienda habitual en España, en la que ha estado residiendo ininterrumpidamente durante más de 7 años. Debido a su avanzada edad, se plantea trasladar su residencia habitual a su país de origen (Francia) en el año 2024 y vender la que ha venido siendo su vivienda en España. Dicha transmisión la realizará en el año 2024, o en 2025, y es previsible que por la misma obtenga una ganancia (por diferencia del precio de venta y el de compra). No reinvertirá el importe obtenido, por dicha transmisión, en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Añade que es probable que, debido a su traslado de residencia, en el año 2024 deje de ser residente fiscal en España.

Cuestión planteada

Desea conocer si, en el caso de tener la condición de no residente fiscal en España en el año de la venta de la vivienda (sea en 2024 o en 2025), le será aplicable la exención, prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (artículo 33.4.b), de la ganancia patrimonial por transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años.

Contestación completa

En la presente contestación se presumirá que, el consultante no tendrá la condición de residente fiscal en España en el ejercicio en que se produzca la transmisión de su vivienda, ostentando en dicho ejercicio la condición de residente fiscal en Francia y que, la vivienda objeto de transmisión cumple con los requisitos establecidos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, LIRPF) y en el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (en adelante, RIRPF), para ser considerada vivienda habitual.

Al indicarse en el escrito de consulta que, en el ejercicio fiscal en que se produzca la transmisión de su vivienda situada en España, el consultante será residente fiscal en Francia, resultará de aplicación el Convenio entre el Reino de España y la República Francesa para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio, firmado en Madrid el 10 de octubre de 1995 (BOE de 12 de junio de 1997), en adelante, el Convenio.

Este Convenio ha sido modificado por el Convenio Multilateral para aplicar las medidas relacionadas con los tratados fiscales para prevenir la erosión de bases imponibles y el traslado de beneficios (MLI), hecho en París el 24 de noviembre de 2016 y firmado por España el 7 de junio de 2017 (BOE de 22 de diciembre de 2021).

Para que resulte aplicable el Convenio, la consultante deberá acreditar su residencia fiscal en Francia mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad competente de dicho Estado, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 del propio Convenio.

El artículo 13.1.a) del Convenio establece:

“Las ganancias que un residente de un Estado contratante obtenga de la enajenación de bienes inmuebles, conforme se definen en el artículo 6, situados en el otro Estado contratante, pueden

someterse a imposición en este otro Estado.”

Por su parte, el artículo 6.2 del Convenio dispone:

“La expresión «bienes inmuebles» tendrá el significado que le atribuya el derecho del Estado contratante en que los bienes en cuestión estén situados. Dicha expresión comprende en todo caso los accesorios, el ganado y equipo utilizado en las explotaciones agrícolas y forestales, los derechos a los que se apliquen las disposiciones de derecho privado relativas a los bienes raíces, el usufructo de bienes inmuebles y los derechos a percibir pagos variables o fijos por la explotación o la concesión de la explotación de yacimientos minerales, fuentes y otros recursos minerales; los buques y aeronaves no se consideran bienes inmuebles.”

De acuerdo con lo anterior, la ganancia patrimonial obtenida por la consultante en la transmisión del inmueble situado en territorio español podrá ser sometida a imposición tanto en España (Estado de la fuente) como en Francia (Estado de residencia).

En consecuencia, España puede gravar dicha ganancia de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (BOE de 12 de marzo), en adelante, TRLIRNR.

A este respecto, el artículo 12.1 del TRLIRNR establece:

“Constituye el hecho imponible la obtención de rentas, dinerarias o en especie, en territorio español por los contribuyentes por este impuesto, conforme a lo establecido en el artículo siguiente.”

Asimismo, el artículo 13.1.i). 3º del TRLIRNR dispone:

“1. Se consideran rentas obtenidas en territorio español las siguientes:

(...)

i) Las ganancias patrimoniales:

(....)

3º. Cuando procedan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a éstos. (...).”

El TRLIRNR prevé una exención aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de la vivienda habitual. Dicha exención se recoge en la disposición adicional séptima del texto refundido, que dispone:

“1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por los contribuyentes residentes en un Estado miembro de la Unión Europea por la transmisión de la que haya sido su vivienda habitual en España, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

2. A efectos de aplicar lo señalado en el apartado anterior se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 38 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, y normativa de desarrollo.

3. También resultarán de aplicación la obligación de retención prevista en el apartado 2 del artículo 25 así como la de presentación de la declaración e ingreso de la deuda tributaria correspondiente, prevista en el apartado 1 del artículo 28 de este texto refundido. No obstante lo anterior, cuando la reinversión se haya producido con anterioridad a la fecha en la que se deba presentar la mencionada declaración, la reinversión, total o parcial, podrá tenerse en cuenta para determinar la deuda tributaria correspondiente.

4. Lo previsto en esta disposición se aplicará igualmente a los contribuyentes que sean residentes en un Estado miembro del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

5. Las condiciones para solicitar la devolución que, en su caso, resulte procedente, se determinarán reglamentariamente.”

Como dispone dicho precepto, la ganancia estará exenta siempre que el importe obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

En el presente caso, dicha exención no resulta aplicable, toda vez que la consultante ha manifestado expresamente que no procederá a la reinversión del importe obtenido en una nueva 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.

