VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL QUE HA ESTADO ALQUILADA: EL RIESGO FISCAL DEL QUE CONVIENE AVISAR AL PROPIETARIO

JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Quien vende su vivienda habitual puede aplicar la exención de la ganancia obtenida en el IRPF. Ello, si reinvierte el importe obtenido en la compra de otra vivienda habitual, o tiene más de 65 años en el momento de la venta.

Se trata de uno de los beneficios fiscales más relevantes para cualquier propietario. Sin embargo, hay una circunstancia que puede hacerlo desaparecer y que muchos vendedores desconocen: haber alquilado la vivienda, aunque sea unos días al año o solo una habitación.

La Dirección General de Tributos sostiene desde hace tiempo que el alquiler de la vivienda, incluso vacacional o de temporada, le hace perder su condición de habitual. Por ello, en su opinión, destinar la vivienda al alquiler vacacional "excluiría" esa consideración.

La consecuencia de que la vivienda vendida no sea considerada la habitual es la pérdida de la exención y tener que tributar por toda la ganancia, a tipos que pueden llegar hasta el 30%. Y no se trata de un riesgo hipotético: Hacienda recibe hoy información de las plataformas de alquiler y puede cruzarla fácilmente con las ventas declaradas por los contribuyentes. Además, muchas veces es el propio contribuyente el que en sus declaraciones de IRPF de ejercicios anteriores ya informó a Hacienda sobre los ingresos de alquiler obtenidos en relación con esa vivienda que ahora se transmite.

Sin embargo, se trata de una interpretación que carece de sentido. Y es que Hacienda mete todos los alquileres en el mismo saco, como si cualquier arrendamiento implicara que el propietario ha dejado de residir en la vivienda. Pero esto no es lo que ocurre a quien alquila su casa las dos semanas de agosto en que está de vacaciones, o en Semana Santa, o alquila una habitación mientras sigue viviendo en ella, porque en ningún momento ha dejado de residir allí.

Además, el art. 41 bis del Reglamento del IRPF exige residencia efectiva y permanente en la vivienda, no uso exclusivo. Por ello resulta absurdo que unos días de alquiler priven a quien vive en su casa todo el año de un beneficio pensado, precisamente, para él. Tampoco tiene sentido que se le trate igual que a quien la tuvo alquilada durante años.

SENTENCIAS FAVORABLES

Frente al criterio de Hacienda empiezan a verse brotes verdes. Así, el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Gipuzkoa, en resolución de 7 de noviembre de 2019, ya declaró en su día que había que atender a los usos sociales actuales a la hora de interpretar la norma del IRPF. Ello, recordando que actualmente es muy habitual arrendar la propia vivienda sin que por ello ésta deje de ser la vivienda habitual y permanente de quien la arrienda.

30%

La consecuencia de que la vivienda vendida no sea considerada la habitual es la pérdida de la exención y tener que tributar por toda la ganancia, a tipos que pueden llegar hasta el 30%.

Más reciente es la **sentencia del TSJ de Baleares, de 10 de junio de 2026** (rec. 110/2024), la que ha reconocido la exención a una contribuyente que había alquilado habitaciones de su vivienda habitual por temporadas. En este caso, el Tribunal valoró el empadronamiento en la vivienda, que fuera la única del contribuyente, y que tuviera consumos de agua y luz regulares durante todo el año. Y con esos datos concluyó que los arrendamientos no desvirtuaban la ocupación como vivienda habitual.

Se trata de una sentencia que se refiere a habitaciones y no a la vivienda completa, pero su razonamiento abre la puerta a defender otros supuestos similares en que se ponga en duda la condición de vivienda habitual por haber estado arrendada.

En esta tesitura, antes de la venta de la vivienda hay que advertir al propietario que la haya alquilado de que corre el riesgo de perder la exención, y recomendarle que consulte con un abogado o asesor fiscal.

En este punto, es importante conservar pruebas de la residencia efectiva en la vivienda, como son el empadronamiento, facturas de suministros, domiciliaciones y suscripciones, contratos que acrediten el carácter temporal del alquiler y la inexistencia de otra vivienda.

El administrador de fincas está en buena posición para hacer estas advertencias al propietario que quiere vender, porque suele conocer estas situaciones e interviene en la venta al expedir el certificado de deudas con la comunidad.

En cualquier caso, si Hacienda niega la exención, no hay por qué resignarse. Como se ha indicado, los tribunales empiezan poco a poco a dar la razón al contribuyente.