

# LA VIVIENDA HABITUAL NO DEJA DE SERLO, SI SE ABANDONA ANTES DE LOS TRES AÑOS POR MOTIVOS ECONÓMICOS



**JOSÉ MARÍA  
SALCEDO**  
ABOGADO

La ley del IRPF prevé que la vivienda habitual es aquella que se habita de manera continuada durante un plazo de, al menos, tres años. Por ello, si se abandona antes de dicho plazo, esta perderá su carácter. Y si el contribuyente la transmite no podrá beneficiarse de la exención de la ganancia obtenida, en los supuestos previstos en la normativa. Por ejemplo, en el caso de contribuyentes mayores de 65 años, o cuando se reinvierte el importe obtenido en la venta, en la compra de una nueva vivienda. La propia ley del IRPF contempla excepciones a esta obligación de habitar la vivienda durante al menos tres años. Así, la vivienda habitual no perderá tal carácter si se abandona antes de los tres años por celebración de matrimonio, traslado laboral, separación o divorcio... No es un “numerus clausus”, sino que también se prevé la excepción si concurre cualquier otra causa justificada que, necesariamente, exija el cambio de vivienda. Lo anterior me llevó a plantear ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Valencia, la cuestión de si el empeoramiento en la situación económica, con imposibilidad de pagar los gastos más básicos, podía considerarse como una de las causas que justifican

el cambio de vivienda. En este caso, para la adquisición de otra más modesta. En el supuesto planteado, se trataba de una contribuyente mayor de 65 años que vendió su vivienda habitual antes de cumplirse el plazo de tres años desde que comenzó a habitarla. Esta contribuyente no tenía ingresos. Y su cónyuge, que era el que sustentaba económicamente la familia, se había jubilado recientemente. Además, la prestación de jubilación reconocida era la no contributiva, percibiendo un importe de 369,90 euros mensuales. Ello suponía una gran merma de ingresos en comparación con los que percibía cuando estaba en activo.

Por este motivo se solicitó la exención de la ganancia patrimonial obtenida por la venta de dicha vivienda, al ser la contribuyente mayor de 65 años, y considerarse que la vivienda no había perdido el carácter de habitual. Pues bien, dicha reclamación ha sido estimada mediante resolución de 30 de octubre de 2023. Y es que el TEAR de Valencia considera que, en este caso, «sí concurren y se acreditan de forma suficiente las circunstancias que se invocan al interponer la reclamación, que necesariamente exigieron el cambio de domicilio (cambio de la situación económica) y no que se trata de un caso de mera conveniencia, que no queda amparada por la normativa del IRPF, y por ello ha de admitirse la pretensión al respecto esgrimida.»

Estamos ante una interpretación que también siguen otros TEAR, como el de Cataluña, en su resolución de 12 de abril de 2012 (reclamación 08/5494/2009). En esa ocasión, el Tribunal dio la razón a un contribuyente en un supuesto en

que había quedado acreditada la merma sobrevenida en la situación económica. Ello, atendiendo a las rentas percibidas y a la hipoteca existente sobre la vivienda. Y considerando además que dichas circunstancias exigieron el cambio de domicilio, conservando la vivienda a pesar

de ello el carácter de habitual.

Estamos, en definitiva, ante resoluciones a tener muy en cuenta. Ello, porque confirman que la propia Administración (no hay que olvidar que los TEAR dependen del Ministerio de Hacienda), está abierta a apreciar la existencia de motivos que exigieron el abandono de la vivienda habitual, independientemente de que éstos no estén expresamente previstos en la normativa del IRPF.

**ESTAS RESOLUCIONES CONFIRMAN  
QUE LA ADMINISTRACIÓN ESTÁ  
ABIERTA A APRECIAR MOTIVOS  
INDEPENDIENTEMENTE DE QUE ÉSTOS  
NO ESTÉN EXPRESAMENTE PREVISTOS  
EN LA NORMATIVA DEL IRPF.**