



oposicionesdehacienda.com

AGOSTO 2026

NEWSLETTER TRIBUTARIA

Fiscalidad y Derecho Tributario

Análisis de las principales novedades tributarias

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

Formación especializada para oposiciones de Hacienda

IRPF

01

Reinversión en vivienda habitual: ¿qué ocurre si la nueva vivienda se compra en gananciales?

4

IRPF

02

Alquiler vacacional y exención por la venta de la vivienda habitual

7

ACTUALIDAD TRIBUTARIA

03

La recaudación tributaria acelera en junio: 13.934 millones, un 9,1% más

9



NUEVOS

GRUPOS

AGENTES DE HACIENDA:

GRUPO AVANZADO

Turno de tarde el día 15 a las 17:00
Turno de mañana el día 17 a las 08:30

GRUPO INICIAL

16 de septiembre de 2026 a las 17:00

TÉCNICOS DE HACIENDA:

GRUPO AVANZADO

14 de septiembre a las 17:00

GRUPO INICIAL

15 de septiembre a las 17:00

NUEVO CRITERIO DEL TEAC · UNIFICACIÓN DE CRITERIO

Reinversión en vivienda habitual: ¿qué ocurre si la nueva vivienda se compra en gananciales?

El TEAC aclara una cuestión con impacto directo en la exención del artículo 38.1 LIRPF: cuando uno de los cónyuges vende una vivienda privativa y la nueva vivienda habitual se adquiere para la sociedad de gananciales, la reinversión computable queda vinculada al porcentaje de participación que ese contribuyente adquiere en la nueva vivienda.

En una adquisición ganancial sin atribución expresa de cuotas, a efectos del IRPF se atribuye un 50 % a cada cónyuge. Por ello, el importe de reinversión del transmitente no puede exceder del precio correspondiente a su propia participación en la nueva vivienda.

¿Qué ha resuelto el TEAC?

La **Resolución del TEAC 00/05896/2025/00/00, de 13 de julio de 2026**, dictada en unificación de criterio y calificada como doctrina, analiza el caso de un contribuyente titular de una vivienda privativa que la transmite y destina el importe obtenido a una nueva vivienda habitual adquirida con su cónyuge.

El criterio fijado es claro: la exención por reinversión se determina atendiendo al importe del precio de la nueva vivienda que corresponda al porcentaje de participación adquirido por el propio contribuyente. En los bienes adquiridos con carácter ganancial y sin atribución expresa de cuotas, ese porcentaje es del 50 % para cada cónyuge, de acuerdo con el artículo 11 LIRPF.

Idea central: no basta con demostrar que el dinero obtenido en la venta se ha destinado materialmente a la nueva vivienda. Hay que determinar qué parte de esa nueva vivienda adquiere, a efectos del IRPF, el contribuyente que obtuvo la ganancia.

¿Por qué?

El **artículo 38.1 LIRPF** permite excluir de gravamen la ganancia patrimonial cuando el importe obtenido se reinvierte en una nueva vivienda habitual. Si la reinversión es parcial, la exención también lo es de forma proporcional.

Por su parte, el artículo 11 LIRPF establece las reglas de individualización de rentas y señala que los bienes comunes de ambos cónyuges se atribuyen por mitad a cada uno, salvo que se justifique otra cuota de participación. El TEAC conecta ambas reglas: la reinversión que puede computar cada contribuyente debe corresponderse con la parte de la nueva vivienda que él mismo adquiere.

Ejemplo práctico: CFM y la Señora M

Supuesto simplificado. Se prescinde de gastos, tributos asociados a las operaciones y préstamos pendientes para centrar el ejemplo exclusivamente en el nuevo criterio del TEAC.

CFM está casado con la **Señora M** en régimen económico matrimonial de gananciales. CFM era propietario, con carácter privativo, de una vivienda que constituía su vivienda habitual.

Dato	Importe
Precio de transmisión de la vivienda privativa de CFM	300.000 €
Valor de adquisición	200.000 €
Ganancia patrimonial obtenida	100.000 €
Precio de la nueva vivienda habitual ganancial	400.000 €
Importe de la venta que CFM destina al pago	300.000 €

1. Ganancia patrimonial de CFM

$300.000 \text{ €} - 200.000 \text{ €} = 100.000 \text{ € de ganancia patrimonial}$

2. ¿Qué parte de la nueva vivienda adquiere CFM?

La nueva vivienda se adquiere con carácter ganancial y no se atribuyen cuotas distintas. A efectos del IRPF:

- CFM: 50 %
- Señora M: 50 %

Por tanto, la parte del precio de la nueva vivienda atribuible a CFM es:

$$400.000 \text{ €} \times 50 \% = 200.000 \text{ €}$$

3. Importe máximo de reinversión computable para CFM

Aunque CFM haya destinado materialmente los 300.000 € obtenidos en la venta al pago de la nueva vivienda, **solo puede computar como reinversión 200.000 €**, porque ese es el importe correspondiente a la participación que adquiere en la nueva vivienda.

4. Porcentaje de reinversión y parte exenta

Porcentaje de reinversión: $200.000 \text{ €} / 300.000 \text{ €} = 66,67 \%$

Ganancia exenta: $100.000 \text{ €} \times 66,67 \% = 66.666,67 \text{ €}$

Ganancia que queda sometida a tributación: $100.000 \text{ €} - 66.666,67 \text{ €} = 33.333,33 \text{ €}$

Resultado del supuesto

Concepto	Resultado
Importe obtenido en la venta	300.000 €
Ganancia patrimonial	100.000 €
Precio nueva vivienda ganancial	400.000 €
Participación atribuible a CFM	50 %
Precio correspondiente a la participación de CFM	200.000 €
Reinversión computable	200.000 €

Concepto	Resultado
Porcentaje de reinversión	66,67 %
Ganancia exenta	66.666,67 €
Ganancia sujeta	33.333,33 €

La precisión que conviene recordar

El criterio no significa que, por comprar en gananciales, solo pueda quedar exento el 50 % de la ganancia. Lo que se limita al 50 % es el precio de adquisición de la nueva vivienda que puede imputarse al contribuyente cuando esa es su participación. A partir de ese importe se calcula qué proporción del dinero obtenido en la venta se considera reinvertida.

Así, si la nueva vivienda costara 600.000 €, el 50 % atribuible a CFM sería 300.000 €. **En ese caso, CFM podría considerar reinvertidos los 300.000 € obtenidos en la venta y la ganancia de 100.000 € quedaría íntegramente exenta, siempre que se cumplieran los demás requisitos legales.**

Conclusión

La Resolución del TEAC introduce una regla práctica muy relevante para matrimonios en gananciales: cuando la vivienda transmitida pertenece exclusivamente a uno de los cónyuges, no debe confundirse el dinero que ese cónyuge aporta a la nueva vivienda con el importe que fiscalmente puede considerar reinvertido. La referencia es la participación que adquiere en la nueva vivienda habitual.

En una frase: para aplicar la exención hay que mirar no solo quién pone el dinero, sino qué porcentaje de la nueva vivienda adquiere quien obtuvo la ganancia.

Fuentes normativas y doctrinales

- [TEAC, Resolución 00/05896/2025/00/00, de 13/07/2026, unificación de criterio.](#)
- [Ley 35/2006, del IRPF: artículos 11 y 38.1.](#)
- [Real Decreto 439/2007, Reglamento del IRPF: artículo 41.](#)

Nota: el ejemplo es didáctico y simplifica otros elementos que pueden afectar a la exención (gastos, financiación pendiente, plazos de reinversión, consideración de vivienda habitual y demás requisitos del artículo 38 LIRPF y su desarrollo reglamentario).

Alquiler vacacional y exención por la venta de la vivienda habitual

Consulta Vinculante V1034-26, de 7 de mayo de 2026

IDEA CLAVE

Alquilar de forma vacacional una vivienda que venía siendo habitual puede hacer que pierda esa condición a efectos fiscales. La exención para mayores de 65 años no desaparece necesariamente de inmediato: el artículo 41 bis.3 RIRPF permite transmitirla si tuvo la condición de habitual en cualquier día de los dos años anteriores. Superado ese plazo, para recuperar la exención la vivienda debe volver a cumplir los requisitos de vivienda habitual.

1. ¿Qué analiza la consulta?

La Dirección General de Tributos analiza el caso de un contribuyente **mayor de 65 años** que posee una vivienda desde 2011 y que, durante 2023, la alquiló en tres ocasiones por periodos cortos como vivienda vacacional. La cuestión es si esos alquileres afectan a la exención de la ganancia patrimonial prevista para la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años.

2. La exención del artículo 33.4.b) LIRPF

El artículo 33.4.b) de la Ley del IRPF declara exenta la ganancia patrimonial obtenida por una persona mayor de 65 años cuando transmite su vivienda habitual. Por tanto, el elemento decisivo no es únicamente la edad del contribuyente, sino que el inmueble transmitido tenga, a estos efectos, la consideración de **vivienda habitual**.

3. ¿Qué ocurre al alquilarla por días?

El criterio de la DGT es que el destino de la vivienda al alquiler vacacional rompe la utilización efectiva y permanente propia de la vivienda habitual. En consecuencia, desde que el inmueble se destina a ese uso, deja de reunir la condición de vivienda habitual a estos efectos, aunque el alquiler sea puntual o de corta duración.

4. La regla de los dos años

La pérdida de la condición de vivienda habitual no supone, por sí sola, que la exención resulte inmediatamente inaplicable. El artículo 41 bis.3 RIRPF dispone, para las exenciones de los artículos 33.4.b) y 38 LIRPF, que se entiende que se transmite la vivienda habitual cuando lo sea en ese momento o **hubiera tenido esa consideración en cualquier día de los dos años anteriores a la transmisión**.

REGLA PRÁCTICA

Si la vivienda perdió su condición de habitual por el alquiler vacacional, el contribuyente conserva una ventana de dos años para transmitirla y aplicar la exención, siempre que cumpla los demás requisitos legales.

EJEMPLO PRÁCTICO • FECHAS 2024-2026

CFM alquila su vivienda habitual en 2024 y plantea venderla en 2026

CFM y la vivienda	CFM, 68 años. Vivienda adquirida en 2012 por 150.000 € y utilizada como residencia habitual durante más de diez años
Alquileres vacacionales	10 de agosto de 2024; septiembre de 2024; octubre de 2024
Venta	300.000 €. Ganancia simplificada: 150.000 €, sin considerar gastos, tributos, mejoras ni otros ajustes fiscales

Con el primer alquiler vacacional, el 10 de agosto de 2024, la vivienda deja de reunir la condición de habitual a efectos de la consulta. Tras finalizar los alquileres, CFM vuelve a residir en ella.

Caso 1 • Venta dentro de los dos años

CASO 1
01/07/2026

EXENCIÓN APLICABLE

La vivienda había sido habitual dentro de los dos años anteriores a la transmisión. CFM puede aplicar la exención del artículo 33.4.b) LIRPF si cumple los restantes requisitos. En el ejemplo simplificado, los 150.000 € de ganancia quedarían exentos.

Caso 2 • Venta una vez superados los dos años

CASO 2
01/09/2026

EXENCIÓN NO APLICABLE EN ESTE MOMENTO

La antigua condición de vivienda habitual queda fuera de la ventana de los dos años. CFM ya no puede basarse en el uso habitual anterior a agosto de 2024 para aplicar la exención.

No basta con que CFM haya vuelto a vivir en la vivienda después de los alquileres. Para aplicar nuevamente la exención, el inmueble debe volver a adquirir fiscalmente la condición de vivienda habitual.

¿CÓMO RECUPERA LA CONDICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL?

Con carácter general, el artículo 41 bis RIRPF exige residencia continuada durante, al menos, tres años. Si CFM termina los alquileres en octubre de 2024 y vuelve a residir entonces en el inmueble, en septiembre de 2026 todavía no habrá completado un nuevo período de tres años. Salvo que concurra una excepción reglamentaria, la vivienda no habrá recuperado aún la condición de habitual.

5. Conclusión

Un alquiler turístico de corta duración puede afectar a la condición fiscal de vivienda habitual. Para vender con la exención de mayores de 65 años hay que comprobar la regla de los dos años. Si ese plazo ha transcurrido, volver a ocupar la vivienda no basta: deberá recuperar nuevamente la condición de habitual, con carácter general mediante un nuevo período continuado de residencia de tres años.

EN UNA FRASE

Alquilar la vivienda habitual por días puede iniciar una cuenta atrás fiscal: durante los dos años siguientes aún puede mantenerse la exención; después, será necesario que la vivienda recupere nuevamente la condición de habitual.

La recaudación tributaria acelera en junio: 13.934 millones, un 9,1% más

Los ingresos aumentan en 1.161 millones respecto a junio de 2025, impulsados principalmente por el IRPF y el IVA.

13.934 M€

Ingresos en junio

+1.161 M€

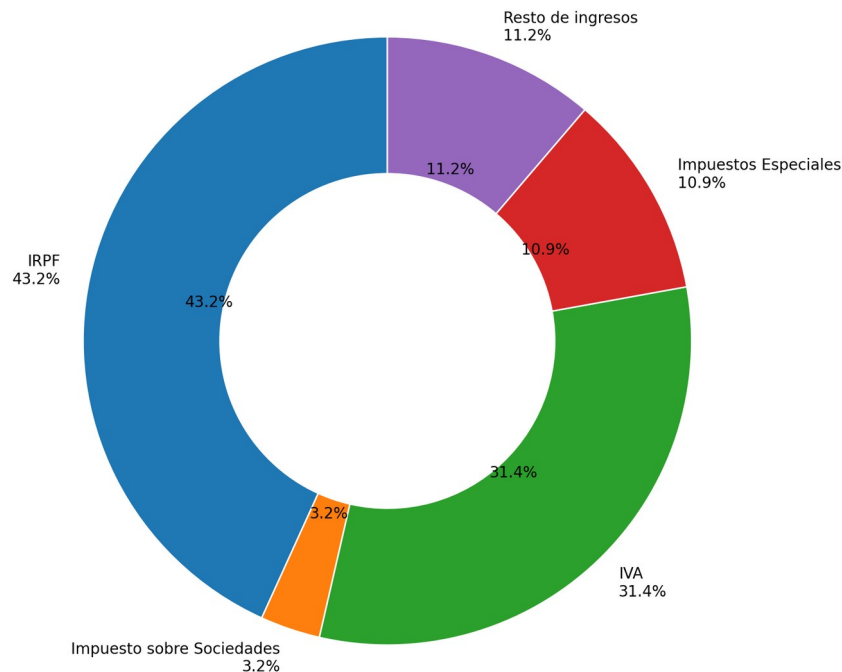
Incremento nominal

+9,1%

Variación interanual

La Agencia Tributaria cifra en **13.934 millones de euros** los ingresos tributarios obtenidos en junio de 2026, frente a los 12.773 millones del mismo mes de 2025. El aumento interanual asciende a **1.161 millones de euros**, un 9,1%. El resultado combina un crecimiento de los ingresos brutos del 4,7% con un descenso de las devoluciones del 1,7%.

Procedencia de los ingresos tributarios - Junio 2026
Total: 13.934 millones de euros



Distribución de la recaudación tributaria de junio de 2026. Fuente: AEAT.

¿De dónde proceden principalmente los ingresos?

El **IRPF** fue la principal fuente de recaudación, con 6.023 millones de euros (43,2% del total), seguido del **IVA**, con 4.381 millones (31,4%). Entre ambos impuestos concentraron cerca del **75% de todos los ingresos tributarios del mes**. Los Impuestos Especiales aportaron 1.519 millones (10,9%), el Impuesto sobre Sociedades 444 millones (3,2%) y el resto de conceptos 1.567 millones (11,2%).

Qué explica el crecimiento

La AEAT atribuye el dinamismo de junio al aumento de las retenciones del trabajo, a la resistencia del IVA bruto y al fuerte crecimiento de las retenciones sobre capital mobiliario y ganancias patrimoniales en fondos de inversión. Las retenciones del trabajo y actividades económicas crecieron un 10,4%; las de capital mobiliario, un 20,7%; y las vinculadas a ganancias patrimoniales en fondos de inversión, un 29,4%.

Conclusión

Junio mantiene un ritmo elevado de crecimiento recaudatorio: se ingresaron 1.161 millones más que un año antes. La mayor parte de la recaudación procede del IRPF y del IVA, con especial protagonismo de las retenciones sobre las rentas del trabajo como uno de los principales motores del avance del mes.



oposicionesdehacienda.com

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

Newsletter especializada en Fiscalidad y Derecho Tributario

WEB	www.oposicionesdehacienda.com
TELÉFONO	682 851 713
CORREO	info@oposicionesdehacienda.com
INSTAGRAM	@cfmopo



Acceso directo a oposicionesdehacienda.com

Contenido de carácter informativo y formativo.