

La vivienda habitual bajo la Ley Beckham: una controversia que ¿podría estar llegando a su fin?



El régimen especial de impatriados, popularmente conocido como "Ley Beckham", permite a ciertos contribuyentes desplazados a España tributar durante hasta seis años conforme a las normas del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR), a pesar de haber adquirido la residencia fiscal en España. Esta particularidad genera una paradoja con consecuencias prácticas injustificables que, a la vista de los últimos pronunciamientos, parece difícil de mantener mucho más tiempo. Principalmente, tras lo señalado por la Dirección General de Tributos en su Consulta vinculante V2467-25, de 11 de diciembre de 2025.

La paradoja de base: un residente tratado como si no lo fuera

La Ley del IRNR no contempla el concepto de "vivienda habitual", por lo que todo inmueble urbano que un no residente posea en territorio español quedaría -en principio- sujeto a una renta imputada del 2% del valor catastral (1,1% si el valor ha sido revisado en los últimos diez años). En cambio, el artículo 85 de la Ley del IRPF exime de esta imputación a los contribuyentes residentes cuando el inmueble constituye su vivienda habitual.

El problema es que, aunque tributen bajo reglas de no residentes, los contribuyentes que aplican la Ley Beckham en realidad sí residen fiscalmente en España y, en muchos casos, son propietarios de una vivienda que constituye su residencia habitual. Se produce así un tratamiento asimétrico que carece de lógica material: se penaliza precisamente aquello que el régimen especial pretende facilitar, la atracción de talento extranjero que se instala en España.

El punto de inflexión judicial

El pasado 6 de mayo de 2024, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid concluyó que la vivienda habitual de los "impatriados" debía quedar exceptuada de tributación, sobre la base de considerar que la normativa de no residentes no puede prever la no sujeción de la vivienda habitual cuando está destinada a personas que no mantienen su residencia en España, siendo así que el régimen establecido en la Ley Beckham está pensado, justamente, para contribuyentes que adquieren la residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento. Es más, la posterior Sentencia nº 665/2025 de ese mismo Tribunal reconoció el derecho de estos contribuyentes a rectificar sus autoliquidaciones ya presentadas, eliminando la imputación de renta por la vivienda habitual y devolviendo los ingresos indebidamente efectuados, con sus intereses.

Sin embargo, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en Resolución de unificación de criterio de 17 de julio de 2025, alcanzó la conclusión opuesta: tras analizar las remisiones normativas entre el IRPF y el IRNR, consideró que, de haber querido extender este beneficio a los impatriados, el legislador lo habría previsto expresamente. Sin embargo, este razonamiento formalista - que aplica con rigor mecánico una normativa pensada para genuinos no residentes - resulta cada vez más difícil de sostener frente a los argumentos de fondo que vienen acumulándose.

Europa podría haber puesto el dedo en la llaga

La Comisión Europea ha enviado un dictamen motivado a España por considerar que infringe la libre circulación de capitales al hacer tributar por sus viviendas habituales a determinados contribuyentes acogidos al



régimen especial de impatriados. En su comunicado de 29 de abril de 2026, la Comisión indica que España puede estar infringiendo el artículo 63 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, al gravar a contribuyentes no residentes por viviendas utilizadas como residencia habitual, cuando los inmuebles utilizados como vivienda habitual por contribuyentes residentes están exentos de esa misma tributación. España dispone de dos meses para responder y adoptar las medidas necesarias; en caso contrario, la Comisión podría remitir el asunto al Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La diferencia de trato, según Bruselas, vulnera las libertades de circulación de trabajadores y capitales del Tratado de Funcionamiento de la UE.

La DGT abre una puerta que debería ser definitiva

En este contexto de acumulación de señales en un mismo sentido, la Dirección General de Tributos ha podido dar un paso que merece una reflexión profunda. En la consulta vinculante V2467-25, de 11 de diciembre de 2025, la DGT ha concluido que, al tener la consideración de residente en un Estado miembro de la Unión Europea, un contribuyente bajo la Ley Beckham podría excluir de gravamen la ganancia patrimonial obtenida por la venta de su vivienda habitual en España, en los términos establecidos en el artículo 38 de la LIRPF.

Este pronunciamiento es de una relevancia excepcional en la presente problemática. El órgano directivo reconoce implícitamente que los impatriados pueden invocar la protección de su vivienda habitual en el ámbito fiscal. Si se advierte que la normativa fiscal vigente protege la vivienda habitual del contribuyente a efectos de la exención por reinversión, resulta difícilmente coherente -y cada vez más insostenible- mantener que

ese mismo inmueble debe tributar como si no existiera el concepto de vivienda habitual.

Una controversia que debería cerrarse pronto

El TSJ de Madrid, la Comisión Europea y ahora la propia DGT apuntan en la misma dirección: el tratamiento que ha venido observando la Inspección de los Tributos bajo la Ley Beckham carece de justificación suficiente. De hecho, la confluencia de estos tres vectores -judicial, europeo e interpretativo- dibuja un escenario en el que la posición contraria del TEAC resulta cada vez más aislada y más vulnerable.

La pregunta ya no es si la controversia se resolverá, sino cuándo y por qué vía: ¿reforma legislativa, cambio de criterio administrativo o condena ante el TJUE? Mientras tanto, los contribuyentes acogidos al régimen especial harán bien en adoptar una postura prudente, pero activa, que les permita conocer la evolución de esta controversia, sin que prescriba su derecho a rectificar -en su caso- los ejercicios susceptibles de ser modificados en su beneficio por haber declarado incorrectamente la imputación de renta inmobiliaria asociada a su vivienda habitual en España (o, lo que sería más grave, por no haber excluido de gravamen la ganancia patrimonial que eventualmente hubieran obtenido por la venta de dicha vivienda habitual).

Para más información puede contactar con:



Borja de Gabriel

Socio | Fiscal

borja.degabriel@es.andersen.com



Jesús Alemany

Socio | Fiscal

jesus.alemany@es.andersen.com