Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-157/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 12/08/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, menor de 36 años, es propietario de una parcela urbana situada en un municipio de Toledo sobre la que está promoviendo, en régimen de autopromoción individual, la construcción de la que constituirá su primera vivienda habitual.

Tiene previsto otorgar una escritura pública en la que se formalicen conjuntamente, la declaración de obra nueva y la constitución de un préstamo con garantía hipotecaria destinado a financiar la construcción de la vivienda.

CUESTIÓN PLANTEADA

Se solicita pronunciamiento vinculante sobre:

Primera. Si una escritura pública de **declaración de obra nueva** correspondiente a una vivienda unifamiliar destinada a constituir la primera vivienda habitual del auto promotor puede acogerse al tipo reducido del **0,25 %** previsto en el artículo 21 de la Ley de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, cuando el sujeto pasivo es menor de treinta y seis años y concurren el resto de requisitos establecidos en dicho precepto.

Segunda. En caso de respuesta afirmativa, se indique cuál debe ser el concepto tributario aplicable en el Modelo 600 y la forma correcta de practicar la autoliquidación.

Tercera. En caso de respuesta negativa, se confirme expresamente que la escritura de declaración de obra nueva debe tributar al tipo general del **1,50 %**, indicando el fundamento jurídico por el que la autopromoción de vivienda habitual queda excluida del ámbito de aplicación del tipo reducido.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en la redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

- Disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Artículo 41 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas."

CONSIDERACIÓN PREVIA

El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), establece que la competencia para contestar a consultas tributarias escritas corresponde *"a los órganos de la Administración Tributaria que tengan atribuida la iniciativa para la elaboración de disposiciones en el orden tributario, su propuesta o interpretación".*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.1 g) del Decreto 104/2023, de 25 de julio, y en el artículo 27 de la Orden 128/2025, de 4 septiembre, esta Dirección General es competente para contestar las consultas tributarias a las que se refiere el artículo 88 de la LGT en materia de tributos propios y de aplicación de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en el ejercicio de sus competencias normativas sobre tributos cedidos.

La competencia de este Centro Directivo para contestar consultas tributarias vinculantes, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentra limitada al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en el espacio de sus competencias, conforme a lo establecido en el artículo 55.2 a), en relación con el 49, ambos de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

De acuerdo con el citado artículo 49, tales competencias se circunscriben a la regulación de los tipos de gravamen y de deducciones y bonificaciones de la cuota que puedan establecerse en relación con determinados actos, negocios o documentos, así como a aspectos de gestión y liquidación del impuesto.

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego emite la presente contestación con carácter vinculante.

CONTESTACIÓN

El artículo 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, en la redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, dispone:

"*2. Se aplicará el tipo reducido del 0,75 por ciento a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten las transmisiones de inmuebles que tengan por*

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 240.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio.
b) Que el valor de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca, en el supuesto de que no exista valor de referencia previsto en el artículo 10.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.
c) Que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia, en caso de existir este, previsto en el artículo 10.2 del texto legal mencionado en la letra anterior.

Cuando el sujeto pasivo del impuesto, cumpliendo las anteriores condiciones tenga un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrado en una familia numerosa o en una familia monoparental, se aplicará el tipo reducido del 0,50 por ciento.

En el caso de que el sujeto pasivo sea menor de 36 años, cumpliendo las anteriores condiciones, se aplicará el tipo reducido del 0,25 por ciento.

No obstante, cuando la vivienda cuya adquisición se documenta radique en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 0,50 por ciento.
2º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,25 por ciento.
3º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,15 por ciento."

El artículo 22.1 remite al concepto de vivienda habitual establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Dicho concepto se recoge, en primer término, en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que dispone:

"A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

ventajoso u otras análogas. Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha."

Este precepto legal es desarrollado por el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en los siguientes términos:

"1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

(…)".

La presente consulta plantea, como única cuestión, la existencia o no, del derecho del consultante a que en su autoliquidación por la que va a proceder al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, se pueda aplicar el tipo reducido del 0,25 % o si, por el contrario, debe aplicarse el tipo general del 1,50 % previsto en el artículo 22.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

Esta cuestión ya ha sido tratada en otras comunidades autónomas que disponen de similar legislación a la castellano-manchega, es decir, tipos reducidos en la modalidad de AJD por adquisición de la primera vivienda habitual. En concreto, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana tiene varias sentencias donde asimila la declaración de obra nueva a la adquisición de la vivienda habitual.

Así, la Sentencia de 08-11-2017, nº 1406 (Roj: STSJ CV 8098/2017), en su FD 3º señala:

"*Al respecto, procede resolver el presente recurso, siguiendo el principio de unidad de doctrina. Así expuesta la controversia entre las partes, resulta que la cuestión planteada ha sido ya resuelta por esta Sala y Sección en anteriores Sentencias en el mismo sentido, cuyo criterio debemos tomar en cuenta para fallar el presente litigio, tanto por aplicación del principio de unidad de doctrina y seguridad jurídica como por considerarlo ajustado al ordenamiento jurídico.*

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

Así, cabe citar la Sentencia de esta Sala y Sección nº 1.166, de 26-9-2012 (R. 1415/2009), la nº 1844, de20-12-2007 (R. 2274/06), la nº 182, de 13-2-2008 (R. 906/06), 211, de 31-3-2010 (R. 511/08), 1508, de25-11-2009 (R. 2552/07), la nº 15, de 12-1-2010 (R. 3350/07), la 70, de 31-1-2013 (R. 819/10), la 1166, de26-9- 2012 (R. 1415/09), la nº 4064, de 13-11-2014 (R. 1645/11), y la 128, de 28-1-2014 (R. 1424/10), entre otras, explicando esta última en sus Fundamentos de Derecho Segundo a Cuarto:

"SEGUNDO. - El interesado presentó en su momento autoliquidación al tipo reducido del 0,1 %, al considerar que la ***obra nueva*** estaba destinada vivienda habitual y que era equiparable a la adquisición de vivienda habitual. La Oficina Liquidadora giró, a la vista de la documentación presentada, la liquidación referenciada anteriormente al tipo del 1 %.

El TEAR tiene en cuenta el art. 14 de la Ley 13/1997 de 23 de diciembre de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos (en su redacción por el art. 40 de la Ley 10/2001 de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2002) que dispone:

"De conformidad con lo dispuesto en el art. 41.1.a) in fine de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre , por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y en el art. 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los tipos de gravamen aplicables serán:

Uno. El 0,1 por 100 en los siguientes casos:

1) Las primeras copias de escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual...
Tres. En los demás casos, el 1 por 100".

Según el TEAR, la controversia se centra en la procedencia o no de aplicar el tipo reducido en el supuesto de declaración de ***obra nueva*** de una vivienda sobre la que se manifiesta que constituye el domicilio habitual.

Para ello acude a la normativa del IRPF, que aclara que se entiende por vivienda habitual. Concretamente al art. 52 del del RD 214/1999, Reglamento del IRPF. Y considera que el supuesto de declaración de ***obra nueva*** referida a la construcción de una vivienda, que se dice es la habitual del sujeto adquirente, debe aplicarse el tipo reducido, sin perjuicio de que ulteriormente puedan efectuarse las comprobaciones necesarias. Otra interpretación constituiría una discriminación inaceptable de la construcción de vivienda propia respecto de otras formas de vivienda ajena que si vendría protegida.

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas
y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

TERCERO. - La Generalitat Valenciana considera que tal equiparación no es posible; pues el art. 14 de la Ley13/1997 de 23 de diciembre de la Generalitat Valencia es muy claro, según tal precepto se aplicará el tipo reducido del 01 % en los supuestos de adquisición de vivienda habitual. La única remisión que hace el legislador autonómico a la normativa del IRPF se refiere al concepto vivienda habitual (art.51 del RD 214/1999). La remisión, en ningún caso incluye asimilaciones a la adquisición de vivienda que establece el art. 52.1 del Reglamento del IRPF, y que son la construcción y ampliación de vivienda en los términos descritos.

CUARTO. - La cuestión planteada ha sido ya resuelta por esta Sala y Sección en anteriores sentencias, entre ellas la nº 182/2008; cuyo criterio debemos tomar en cuenta para fallar el presente litigio, tanto por aplicación del principio de unidad de doctrina como por considerarlo ajustado al ordenamiento jurídico; la citada sentencia declara:

"PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contencioso-administrativo contra el acto administrativo citado sobre la base de que estima la Generalidad Valenciana que el tipo aplicable es el del 1%, y no el del 0,1% (que es lo que consideró el contribuyente y acogió el TEARV) porque considera que la remisión que efectúa el art.14.1 de la Ley 13/1997 de la Generalitat Valenciana (por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos) se refiere al concepto de vivienda habitual regulado en el art. 51 del Real Decreto 214/1999 EDL1999/60101 y no al art. 52 del mismo Reglamento, de manera que no resultaría viable la analogía que aplica el TEARV en su resolución para estimar la reclamación económico- administrativa.

La Administración demandada se opone en base a la corrección del expediente administrativo y resolución en él recaída.

SEGUNDO. - A la vista de este planteamiento de la litis, debemos destacar que esta misma Sala y Sección, con fecha 20.12.07, en sentencia 1844/07, recaída en el recurso contencioso administrativo núm. 2274/06, en un caso idéntico, dictó la siguiente sentencia:

"SEGUNDO. - Debe procederse a la desestimación del recurso, y ello en atención a los siguientes datos y consideraciones:

El apartado 1 del art. 14 de la Ley 13/1997, al regular los tipos de gravamen aplicables, textualmente dice "Tratándose de primeras copias de escrituras que documenten adquisiciones de vivienda habitual, el 0,1%. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas".

Pues bien, el TEARV estimó la reclamación al entender, en aplicación de determinada sentencia del Tribunal Supremo (concretamente, la de fecha 12.11.1998), que la declaración de ***obra nueva*** *de una construcción que va a ser dedicada a vivienda*

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 º
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

habitual debe considerarse como un supuesto de adquisición de vivienda habitual. Por tanto, el TEARV no realiza -contrariamente a lo afirmado por la Administración recurrente- ninguna interpretación extensiva ni analógica de ningún otro precepto normativo (de hecho, no se cita ninguno de los arts del RD214/1999 a que se refiere la demanda), sino que directamente aplica el primer inciso de dicho apartado 1 del art. 14 de la Ley 13/1997, utilizando una determinada doctrina jurisprudencial que la recurrente no ha rebatido en esta litis.

Pero es que, en cualquier caso, la remisión que se realiza en el segundo inciso de mencionado apartado 1del art. 14 de la Ley 13/1997 lo es a los efectos de lo que haya de entenderse por vivienda habitual (que, de acuerdo con el art. 51 del RD 214/1999 , lo es la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante determinado plazo); más aquí no se está poniendo en cuestión lo que sea la vivienda habitual, sino simplemente si la declaración de ***obra nueva*** puede o no considerarse, a efectos fiscales, como una adquisición de vivienda habitual, lo que -por lo más arriba expuesto- así puede ser entendido; y ello amén de que no se ve cuál sea el inconveniente de la aplicación del *art. 52 del precitado cuerpo normativo (que asimila la adquisición de vivienda a la construcción de la misma) aun cuando el art. 14 de la Ley 13/1997 no haya se haya remitido expresamente a dicho art. 52."*

Tratándose de un caso idéntico el presente, manteniéndose por la Sala los mismos criterios y en aras al principio de unidad de doctrina, debe procederse igualmente a la desestimación del presente recurso, manteniendo la resolución objeto de impugnación".

Por todo lo expuesto, tratándose de casos idénticos al presente, puesto que la escritura de 11-2-2011 contiene tres actos u operaciones jurídicas tendentes y, por tanto, equiparables a supuestos de adquisición de una vivienda habitual, entre otras cosas, por manifestar los contribuyentes que el destino de tales operaciones era el indicado, por lo que deberá mantenerse por la Sala los mismos criterios y, en aras del principio de unidad de doctrina y seguridad jurídica, procederá la desestimación del presente recurso de la Administración de la Generalitat Valenciana, habida cuenta que resulta aplicable el tipo de gravamen del 0,1%, en vez del tipo del1% aplicado en las liquidaciones."

También el Tribunal Económico-Administrativo Central mantiene la misma doctrina que las sentencias mencionadas. En la Resolución: 00/798/2010, de 28/04/2011, dictada como consecuencia de un recurso de alzada para la unificación de criterio, se pronuncia sobre la aplicación del tipo reducido en AJD establecido para la adquisición de vivienda habitual al otorgamiento de escrituras públicas de declaración de obra nueva de la que vaya a constituir la vivienda habitual y señala de forma expresa:

"*De conformidad con la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1998 (n° de recurso 9882/1992) la declaración de obra nueva de un inmueble es un requisito que completa el ciclo para que pueda estimarse adquirido, al menos en el aspecto documental y de titulación. Supone la adquisición de un "derecho", de exacta e idéntica categoría que si el mismo hubiera sido adquirido de un tercero (y digno, por tanto, de*

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 °
45071 Toledo
Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es
www.castillalamancha.es

idéntica protección fiscal). Consecuentemente, resulta de aplicación al otorgamiento de escrituras públicas de declaración de obra nueva de la que vaya a constituir la vivienda habitual el tipo reducido establecido para la adquisición de la misma. Igual criterio manifiesta el TS en sentencias de 14 de marzo de 2008 (n° recurso 74/2006) y 17 de enero de 2011 (n° recurso 421/2007).

Cambio de criterio del TEAC respecto de la unificación de criterio 00-3665-2006, de 10 de septiembre de 2008."

Aplicado al caso concreto la misma doctrina hemos de determinar que una escritura pública de **declaración de obra nueva** correspondiente a una vivienda unifamiliar destinada a constituir la primera vivienda habitual del auto promotor puede acogerse al tipo reducido del **0,25 %** previsto en el artículo 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, cuando el sujeto pasivo es menor de treinta y seis años **y concurren el resto de requisitos establecidos en dicho precepto**.

Por su parte, en el modelo 600 se debe indicar el concepto DN75. La forma más correcta de practicar la autoliquidación es a través del portal tributario de esta Administración en el siguiente enlace 600.Transmisiones patrimoniales, operaciones societarias y actos jurídicos documentados, en general. | Portal Tributario de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de CLM o bien acudir o pedir cita previa a la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital de Toledo.

La presente contestación se emite conforme a los hechos y circunstancias manifestados por el consultante, sin perjuicio de que la existencia de otras circunstancias no mencionadas, o distintas de las manifestadas, pueda ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a usted con carácter vinculante, conforme a lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego
Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas
y Transformación Digital
Cuesta de Carlos V, 5 – 1 °
45071 Toledo

Tel. 925 248 851
e-mail: dgtributos@jccm.es

www.castillalamancha.es