Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-172/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 09/09/2026

DESCRIPCIÓN

Los consultantes, ambos mayores de 36 años, tienen previsto adquirir su primera vivienda habitual en el municipio de Castilla-La Mancha situado en una zona de intensa despoblación, por un importe de 120.000 euros, financiando el 90 % del precio mediante un préstamo hipotecario de 108.000 euros.

La vivienda tiene una tasación hipotecaria de 158.309,42 euros y un valor de referencia catastral de 50.646,80 euros. La vivienda constituirá la residencia habitual de ambos adquirentes.

Los consultantes plantean si en una adquisición de primera vivienda habitual situada en un municipio de intensa despoblación, financiada en un 90% mediante préstamo hipotecario, con un precio de adquisición de 120.000 euros y existiendo un valor de referencia catastral de 50.646,80 euros, puede aplicarse el tipo reducido del 4% previsto en el artículo 19; si la existencia de una tasación hipotecaria superior al precio de adquisición afecta a su aplicación cuando el inmueble dispone de valor de referencia; cuáles son los requisitos exigidos para acogerse a dicho tipo reducido; y si la circunstancia de que los adquirentes sean mayores de 36 años incide en su aplicación.

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.
- 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.
- Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.
- Decreto 108/2021, de 19 de octubre, por el que se determinan las zonas rurales de Castilla-La Mancha.

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*

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

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 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, tras la modificación operada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, establece:

"2. Se aplicará el tipo reducido del 6 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por 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 de crédito a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

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.

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

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.

No obstante, cuando las transmisiones de inmuebles tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual radicada 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, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 5 por ciento.
2º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 4 por ciento.
3º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento".

De la lectura de dicho precepto se desprende que los tipos reducidos vinculados a la despoblación no constituyen un beneficio fiscal autónomo, sino una modalidad específica del tipo reducido regulado con carácter general en el artículo 19.2, ya que comparten el mismo presupuesto de hecho, el mismo límite de valor y las condiciones establecidas en las letras a), b) y c), sin que la norma prevea excepción alguna respecto de su cumplimiento para los supuestos de despoblación. La única particularidad prevista para estos supuestos consiste en la aplicación de un tipo de gravamen reducido del 5, 4 o 3 por ciento, en lugar del 6 por ciento, en función de la categoría de zona en la que se ubique el municipio conforme a los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo.

Sentado lo anterior, procede dar contestación a las consultas planteadas por los consultantes.

En cuanto a la aplicación del tipo reducido del 4 por ciento, el municipio donde tienen previsto adquirir su primera vivienda habitual se encuentra clasificado como zona de intensa despoblación, conforme al Decreto 108/2021, de 19 de octubre, por el que se determinan las zonas rurales de Castilla-La Mancha. Por tanto, si concurren los restantes requisitos exigidos por el artículo 19.2 de la Ley 8/2013, resultará aplicable el tipo reducido del 4 por ciento previsto para los inmuebles ubicados en zonas de intensa despoblación.

Por lo que se refiere a la incidencia de la tasación hipotecaria, las letras b) y c) del artículo 19.2 se aplican alternativamente, en función de que el inmueble tenga o no asignado valor de referencia. Así, en ausencia de valor de referencia, resulta aplicable la letra b), que exige que el valor de la vivienda sea igual o superior al asignado en la tasación realizada a efectos de la hipoteca. Si, por el contrario, existe valor de referencia, resulta aplicable la letra c), que exige que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior a aquel. Por tanto, la existencia o inexistencia de valor de referencia determina cuál de las dos condiciones resulta exigible.

En el supuesto planteado, el inmueble dispone de un valor de referencia de 50.646,80 euros, por lo que resulta aplicable la condición prevista en la letra c) del artículo 19.2 de la Ley 8/2013. Por ello, la tasación hipotecaria de 158.309,42 euros, aunque sea superior al

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

precio de adquisición, no impide la aplicación del tipo reducido, ya que la comparación con dicha tasación únicamente resulta exigible, conforme a la letra b), cuando el inmueble no dispone de valor de referencia.

En relación con los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido, cabe señalar, en primer lugar, que el umbral de 180.000 euros al que aluden los consultantes se corresponde con la redacción anterior del precepto. La Ley 1/2026, de 26 de marzo, elevó dicho límite a 240.000 euros, por lo que el precio de adquisición manifestado, 120.000 euros, no supera dicho límite.

En cuanto al requisito de financiación, los consultantes manifiestan que el 90 por ciento del precio de adquisición será financiado mediante un préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido. Por tanto, se cumplirá la condición prevista en la letra a) siempre que dicho préstamo se concierte con alguna de las entidades de crédito a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Por lo que respecta al valor de referencia, como se ha señalado anteriormente, resulta aplicable la condición prevista en la letra c) del artículo 19.2. Ahora bien, la existencia de dicho valor de referencia no significa que este sea el importe que deba declararse, ya que, conforme al artículo 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando el valor del inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos sean superiores al valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Los consultantes manifiestan que el precio de adquisición asciende a 120.000 euros, importe superior al valor de referencia de 50.646,80 euros. En este supuesto, de acuerdo con el artículo 10.2 del Texto Refundido, la base imponible vendrá determinada por el precio pactado de 120.000 euros, al ser superior al valor de referencia. Por tanto, a efectos de aplicación del tipo reducido, deberá tenerse en cuenta dicho importe, que es superior al valor de referencia al que se refiere la letra c) del artículo 19.2

Finalmente, en cuanto a la edad de los consultantes, el artículo 19.2 de la Ley 8/2013 no exige que los adquirentes tengan una edad determinada, por lo que la circunstancia de que sean mayores de 36 años no impide la aplicación del tipo reducido. Dicho requisito de edad se contempla en el supuesto regulado en el artículo 19.9 de la misma ley.

De este modo, y atendiendo a los datos facilitados, la adquisición planteada podrá acogerse al tipo reducido del 4 por ciento previsto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013 para los inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación, siempre que concurran y se acrediten los requisitos establecidos en dicho precepto.

Asimismo, debe precisarse que la presente contestación se formula atendiendo a los hechos y circunstancias manifestados por los consultantes y tiene por objeto la interpretación y aplicación de la normativa tributaria respecto de las cuestiones planteadas. Por tanto, este Centro Directivo no efectúa una comprobación o valoración de la documentación aportada ni se pronuncia sobre la acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido, cuestiones que corresponderán a los órganos competentes de gestión tributaria o, en su caso, de inspección, en el ejercicio

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

de sus funciones de comprobación, a la vista de las circunstancias concurrentes en la operación.

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.

Toledo, a fecha de la firma.

LA DIRECTORA GENERAL DE TRIBUTOS
Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

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