Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-182/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 16/09/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, de 25 años, manifiesta que tiene previsto contraer matrimonio en diciembre de 2027 en régimen de separación de bienes. Tanto él como su futura esposa, de 26 años, proyectan adquirir, en momentos distintos, una vivienda de segunda mano en Castilla-La Mancha, financiada en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario.

Indica que ninguno de los dos ha sido titular con anterioridad de vivienda alguna. Asimismo, el consultante plantea adquirir previamente un inmueble destinado exclusivamente al arrendamiento.

Plantea diversas cuestiones sobre la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en particular sobre el concepto de primera vivienda habitual, los efectos de una adquisición previa destinada al alquiler, su aplicación en adquisiciones conjuntas, el período de mantenimiento de la vivienda y el cumplimiento del requisito de financiación cuando concurren un préstamo hipotecario y un préstamo público sin intereses.

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 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- 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".*

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 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

En relación con las cuestiones planteadas por el consultante, procede analizar cada una de ellas de forma separada, atendiendo a los requisitos exigidos por la normativa autonómica para la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, conforme a la redacción dada en el apartado Nueve del artículo 18 de la Ley 1/2026, de 26 de marzo de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha.

En primer lugar, por lo que se refiere a qué debe entenderse por "primera vivienda habitual", a efectos de la aplicación de dicho beneficio fiscal, el citado artículo 19.9 establece:

"*9. Se aplicará el tipo reducido del 3 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo cuando sea menor de 36 años, 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

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

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".

Por su parte, el artículo 22 de la Ley 8/2013, bajo la rúbrica "Definición de vivienda habitual y supuestos de cotitularidad", dispone:

"1. En la aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 21 se atenderá al concepto de vivienda habitual establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. En el caso de que sean varias las personas físicas que de forma conjunta adquieran o suscriban la promesa u opción de compra del inmueble, para que pueda hacerse efectiva la aplicación de los tipos reducidos definidos en los artículos 19 y 21 de esta ley, los requisitos establecidos habrán de cumplirse para todas y cada una de ellas. Estos requisitos se entenderán cumplidos con la simple declaración responsable de los sujetos pasivos, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.

3. En el caso de que no se cumplieran las condiciones establecidas en esta ley, los sujetos pasivos deberán pagar la parte del impuesto que hubieran dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del tipo reducido, más los intereses de demora correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades en las que pudieran incurrir con arreglo a lo previsto en el título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria."

El artículo 22.1 remite, por tanto, 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 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

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

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.

(…)".

Como se observa, en ambos preceptos se establecen unos plazos determinados que el contribuyente ha de cumplir para que el inmueble adquirido tenga la consideración de vivienda habitual. Sin embargo, tanto el plazo de los doce meses para ocupar la vivienda desde la adquisición, como el de los tres años posteriores de permanencia pueden no cumplirse bajo la concurrencia de unas circunstancias concretas que determinen la necesidad de cambiar de domicilio.

En cuanto a la posible adquisición previa de un inmueble destinado exclusivamente al arrendamiento, cabe señalar que si dicho inmueble no llegase en ningún momento a constituir la vivienda habitual del consultante, su adquisición no impediría que una vivienda adquirida posteriormente pudiera tener la consideración de primera vivienda habitual a efectos de la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, siempre que ésta pasase a constituir su vivienda habitual y se cumpliesen los restantes requisitos establecidos en dicho precepto.

Respecto de la adquisición conjunta de la vivienda por varias personas, el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, exige que los requisitos establecidos para la aplicación del tipo reducido definido en el artículo 19 se cumplan en todas y cada una de ellas. La norma no contempla, por tanto, la posibilidad de aplicar el beneficio fiscal de forma parcial o proporcional en función de la cuota adquirida por cada uno de los adquirentes. De este modo, en el caso de que el consultante adquiriese la vivienda conjuntamente con su cónyuge, resultaría aplicable el tipo reducido sobre la totalidad de la base imponible si ambos cumplen los requisitos exigidos, incluido el relativo a la edad.

Por el contrario, si alguno de ellos no los cumpliese, no resultaría aplicable el tipo reducido del 3 por ciento, sin que el adquirente que sí reúna los requisitos pueda aplicarlo sobre la parte de la vivienda que adquiere.

En cuanto a la posibilidad de aplicar el tipo reducido cuando uno de los cónyuges hubiera adquirido previamente, con carácter exclusivo, la vivienda habitual del matrimonio y hubiera aplicado en dicha adquisición el tipo reducido del 3 por ciento, debe tenerse en cuenta que el requisito relativo a la adquisición de la primera vivienda habitual tiene carácter personal y debe analizarse respecto de cada sujeto pasivo, de tal forma que el hecho de haber residido en una vivienda perteneciente exclusivamente al otro cónyuge no supone que el consultante haya adquirido una vivienda habitual.

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

Por ello, si el consultante no hubiera adquirido anteriormente ninguna vivienda que hubiese tenido para él la consideración de vivienda habitual, la circunstancia de que su cónyuge hubiera aplicado el tipo reducido en la adquisición de la que fue residencia habitual del matrimonio no le impediría aplicar dicho tipo en una posterior adquisición realizada exclusivamente a su nombre, siempre que la nueva vivienda pasase a constituir su vivienda habitual y se cumpliesen los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

Por lo que se refiere al período durante el cual la vivienda debe mantener la consideración de habitual y a las consecuencias derivadas de su incumplimiento, de acuerdo con la remisión que hace el citado artículo 22.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, a la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición y constituir su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

Dicho plazo forma parte del propio concepto de vivienda habitual al que remite la normativa autonómica. Por tanto, si la vivienda dejase de constituir la residencia del adquirente antes del transcurso de los tres años sin que concurriera alguna de las circunstancias previstas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, anteriormente citadas, que necesariamente exijan el cambio de domicilio, la vivienda perdería la consideración de habitual, dejando de cumplirse uno de los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

En tal supuesto, al haberse aplicado un tipo reducido sin que finalmente concurran los requisitos exigidos para su aplicación, el sujeto pasivo deberá proceder a la regularización de su situación tributaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, ingresando la diferencia entre la cuota resultante de la aplicación del tipo general que corresponda y la satisfecha mediante la aplicación del tipo reducido, junto con los intereses de demora que, en su caso, resulten exigibles.

No obstante, la exigencia de permanencia durante un período continuado de tres años admite determinadas excepciones. Así, el artículo 41 bis.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que la vivienda mantiene su carácter habitual cuando, aun no habiendo transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias análogas que necesariamente exijan el cambio de domicilio, citando, entre otras, la celebración de matrimonio, la separación matrimonial, el traslado laboral, la obtención del primer empleo o el cambio de empleo.

A estos efectos, cabe recordar que no basta con que se produzca alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 41 bis.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sino que resulta necesario que dicha circunstancia exija necesariamente el cambio de domicilio.

En este sentido, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, en su consulta vinculante número V1472-15, de 12 de mayo de 2015, se pronuncia sobre el alcance de la expresión *"circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio*" prevista en el artículo 41 bis.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, indicando al respecto:

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

"La necesidad de concurrencia de tales circunstancias implica que no basta la concurrencia de cualquier circunstancia de las citadas u otras análogas que pueda llevar a cambiar de domicilio, sino que es preciso, que esa circunstancia sea de tal entidad que exija necesariamente dicho cambio, debiendo ser, en todo caso, una circunstancia ajena a la mera voluntad o conveniencia del contribuyente. El cambio anticipado requiere de una obligatoriedad en la relación causa – efecto que lo ocasiona.

El término "necesariamente" es un adverbio de modo que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia, significa con o por necesidad o precisión. A su vez, el término necesidad puede indicar todo aquello a lo que es imposible substraerse, faltar o resistir. Aún es más esclarecedor el sustantivo precisión, incluido en la definición de necesariamente, pues supone obligación o necesidad indispensable que fuerza y precisa a ejecutar a una cosa. Por último, confirma lo anterior una de las definiciones de necesario: dícese de lo que se hace y ejecuta obligado de otra cosa, como opuesto a voluntario y espontáneo."

Finalmente, en relación con el cumplimiento del requisito de la financiación recogido en la letra a) del artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, cabe señalar que la misma exige 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, de tal modo que, si como indica el consultante, la adquisición se financiase mediante un préstamo hipotecario bancario por importe equivalente al 80 por ciento del precio de la vivienda, se cumpliría el porcentaje de financiación exigido por el citado precepto, sin que la existencia de un préstamo complementario sin intereses alterase dicho cumplimiento.

En cuanto a la compatibilidad entre ambas medidas, la normativa tributaria autonómica no establece incompatibilidad alguna entre el tipo reducido del artículo 19.9 y la percepción de ayudas o préstamos públicos destinados a la adquisición de vivienda. El préstamo sin intereses concedido al amparo del Programa de Fomento del Acceso de las Personas Jóvenes a una Vivienda en Propiedad en Castilla-La Mancha no impide, por tanto, aplicar el tipo reducido.

CONCLUSIÓN

En consecuencia, el consultante podrá aplicar el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, siempre que la vivienda adquirida constituya su primera vivienda habitual y se cumplan los restantes requisitos exigidos por dicho precepto.

La adquisición previa de un inmueble destinado exclusivamente al arrendamiento, así como el hecho de haber residido en una vivienda adquirida exclusivamente por su cónyuge, no impedirán por sí solos la aplicación del beneficio fiscal. No obstante, si la nueva vivienda se adquiriese conjuntamente, todos los adquirentes deberán cumplir los requisitos exigidos, sin que resulte posible aplicar el tipo reducido únicamente sobre la cuota de quien los reúna.

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

Asimismo, la vivienda deberá ocuparse en el plazo de doce meses desde su adquisición y constituir la residencia habitual del adquirente durante un período continuado de, al menos, tres años, salvo que concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio. El incumplimiento de este requisito determinará la obligación de regularizar la situación tributaria en los términos previstos en el artículo 22.3 de la Ley 8/2013.

Por último, la financiación de la adquisición del inmueble mediante un préstamo hipotecario bancario equivalente al 80 por ciento del precio de la vivienda cumple el porcentaje exigido por la norma, sin que la obtención de un préstamo público complementario sin intereses impida la aplicación del tipo reducido, siempre que se cumplan los demás requisitos legalmente establecidos.

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 que se realice.

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