Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-186/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 15/09/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante (menor de 36 años) tiene previsto adquirir en diciembre de 2026 una vivienda en Esquivias (Toledo), que constituirá su nueva vivienda habitual, si bien, anteriormente, durante su matrimonio, adquirió juntamente con su entonces cónyuge una vivienda que constituyó la vivienda habitual familiar, siendo titular de un 37 % de la misma.

Que en el momento de dicha adquisición no se aplicó ningún tipo reducido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por adquisición de primera vivienda habitual.

Manifiesta que, como consecuencia de la ruptura matrimonial, la vivienda habitual anterior será transmitida a un tercero, estando prevista dicha transmisión para finales de noviembre de 2026, dejando la consultante de ser titular de cualquier porcentaje sobre la misma. Una vez transmitida la vivienda anterior, la consultante tiene previsto adquirir, exclusivamente a su nombre, una nueva vivienda que constituirá su residencia habitual.

Añade que dicha vivienda tendrá un valor inferior a 240.000 euros y que la adquisición será financiada mediante un préstamo hipotecario cuyo importe será superior al 50 % del precio de adquisición.

CUESTIONES PLANTEADAS

Se solicita pronunciamiento vinculante sobre:

Primera. Si, a efectos de la aplicación del tipo reducido del 3 % previsto para la adquisición de la primera vivienda habitual por contribuyentes menores de 36 años, la nueva vivienda puede ser considerada “primera vivienda habitual” cuando la consultante fue anteriormente titular de un 37 % de otra vivienda que constituyó su vivienda habitual, si bien dicha vivienda habrá sido transmitida íntegramente a un tercero con carácter previo a la nueva adquisición, perdiendo la consultante cualquier derecho de propiedad sobre la misma.

Segunda. Si el hecho de que la vivienda anterior se transmita a finales de noviembre de 2026 y la nueva vivienda se adquiera en diciembre de 2026 impide, por la proximidad temporal entre ambas operaciones, la aplicación del citado tipo reducido, o si no existe un período mínimo de tiempo que deba transcurrir entre ambas operaciones.

Tercera. Si resulta relevante, a efectos de la aplicación del referido beneficio fiscal, que la transmisión de la vivienda anterior se produzca como consecuencia directa del divorcio aprobado judicialmente y no por una decisión voluntaria de sustitución de una vivienda por otra.

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

Cuarta. Si el hecho de haber sido titular únicamente del 37 % de la vivienda anterior, adquirida juntamente con el entonces cónyuge, afecta de alguna manera a la consideración de la nueva adquisición como primera vivienda habitual a efectos del tipo reducido.

Quinta. Si, en caso de que la nueva adquisición no pudiera acogerse al tipo reducido del 3 % por incumplirse el requisito de «primera vivienda habitual», la circunstancia de que la consultante ostente la guarda y custodia exclusiva de una hija menor, reconocida judicialmente, permite aplicar el tipo reducido previsto para la adquisición de vivienda habitual por personas integrantes de una familia monoparental, siempre que se cumplan el resto de requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Sexta. Si la circunstancia de que la transmisión de la vivienda anterior tenga lugar como consecuencia de las medidas derivadas de una sentencia firme de divorcio y que la consultante ostente la guarda y custodia exclusiva de su hija menor debe considerarse relevante para la interpretación y aplicación de los beneficios fiscales autonómicos destinados a favorecer el acceso a una nueva vivienda habitual.

Séptima. Si la ubicación de la vivienda objeto de adquisición en el municipio de Esquivias (Toledo) permite la aplicación de algún beneficio fiscal autonómico adicional o alternativo al tipo reducido del 3 %, o si dicha circunstancia resulta relevante para determinar el tipo de gravamen aplicable a la operación.

Octava. En definitiva, se solicita que se indique expresamente qué tipo o tipos de gravamen reducidos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales resultarían aplicables a la adquisición descrita, teniendo en cuenta conjuntamente la edad de la consultante, su situación derivada del divorcio, la transmisión previa de la anterior vivienda habitual, su anterior participación del 37 % en dicha vivienda, la guarda y custodia exclusiva de su hija menor y la ubicación de la nueva vivienda en el municipio de Esquivias (Toledo).

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.
- 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."

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

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

En relación con la consulta planteada, relativa a si la titularidad previa ostentada por la consultante sobre el 37 por ciento en pleno dominio de otra vivienda que constituye actualmente su vivienda habitual impide la calificación como primera vivienda habitual de la vivienda que la propia consultante pretende adquirir en Esquivias, y sobre la consiguiente aplicabilidad del tipo reducido del 3 por ciento, procede partir de la redacción vigente del artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, dada por el artículo 18 de la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, que dispone lo siguiente:

"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:*

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

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."

El artículo 22 de la Ley 8/2013, bajo la rúbrica "Definición de vivienda habitual y supuestos de cotitularidad", establece:

"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."

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

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.

(…)".

Como se observa, ambos preceptos exigen que la vivienda sea ocupada de manera efectiva y permanente por el contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años, salvo que concurra el fallecimiento del contribuyente o alguna circunstancia, tasada o análoga a las expresamente previstas, que exija necesariamente el cambio de domicilio antes de completarse dicho plazo.

En el escrito de consulta se manifiesta que la vivienda de la que es propietaria en un 37 % junto a su ex cónyuge, ha constituido el domicilio familiar y constituye actualmente su vivienda habitual hasta la adquisición de una nueva vivienda a la que se pretende aplicar el tipo reducido del 3 por ciento.

A la vista de los hechos expuestos, la cuestión radica en determinar si las circunstancias descritas permiten considerar como vivienda habitual, a efectos de la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la vivienda que la consultante compartió con su marido durante el matrimonio y en la que, tras la separación, continúa residiendo junto con su hija hasta la adquisición de una nueva vivienda.

En este caso, no hay duda de que dicha vivienda ha sido la primera vivienda habitual de la consultante, que si bien no señala cuánto tiempo lleva residiendo en ella, el hecho de adquirir otra por divorcio no impide considerar que tuvo y tiene el carácter de vivienda habitual.

Teniendo en cuenta estas premisas podemos ir contestando a cada una de las cuestiones planteadas:

Primera. Si, a efectos de la aplicación del tipo reducido del 3 % previsto para la adquisición de la primera vivienda habitual por contribuyentes menores de 36 años, la nueva vivienda puede ser considerada "primera vivienda habitual" cuando la consultante fue anteriormente titular de un 37 % de otra vivienda que constituyó su vivienda habitual, si bien dicha 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

habrá sido transmitida íntegramente a un tercero con carácter previo a la nueva adquisición, perdiendo la consultante cualquier derecho de propiedad sobre la misma.

La nueva vivienda NO puede ser considerada como primera vivienda habitual, dado que la consultante ya ha sido propietaria anteriormente de otra vivienda que constituyó su vivienda habitual, independientemente del porcentaje de participación que tuviera y si dicha vivienda se transmite a un tercero con carácter previo a la nueva adquisición, dado que la primera vivienda ha tenido la consideración de vivienda habitual.

Segunda. Si el hecho de que la vivienda anterior se transmita a finales de noviembre de 2026 y la nueva vivienda se adquiera en diciembre de 2026 impide, por la proximidad temporal entre ambas operaciones, la aplicación del citado tipo reducido, o si no existe un período mínimo de tiempo que deba transcurrir entre ambas operaciones.

La Ley 8/2013 no establece ningún período mínimo que deba transcurrir entre la transmisión de la vivienda anterior y la adquisición de la nueva. El hecho que impide la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento es haber sido titular de una vivienda anterior que ha tenido la consideración de vivienda habitual. Las circunstancias expuestas en la cuestión planteada son irrelevantes en este caso.

Tercera. Si resulta relevante, a efectos de la aplicación del referido beneficio fiscal, que la transmisión de la vivienda anterior se produzca como consecuencia directa del divorcio aprobado judicialmente y no por una decisión voluntaria de sustitución de una vivienda por otra.

Lo relevante, a efectos de determinar si la vivienda adquirida durante el matrimonio tuvo la consideración de vivienda habitual, es el tiempo durante el cual constituyó la residencia de la consultante. Si constituyó su residencia habitual durante, al menos, tres años continuados, la vivienda adquirió dicha consideración, sin que el posterior divorcio altere esta circunstancia.

Si, por el contrario, la consultante dejó de residir en la vivienda antes de que transcurrieran los tres años, esta podrá mantener la consideración de vivienda habitual cuando el cambio de domicilio hubiera venido necesariamente motivado por el divorcio.

Cuarta. Si el hecho de haber sido titular únicamente del 37 % de la vivienda anterior, adquirida juntamente con el entonces cónyuge, afecta de alguna manera a la consideración de la nueva adquisición como primera vivienda habitual a efectos del tipo reducido.

El artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, no distingue en función del porcentaje de titularidad que el sujeto pasivo hubiera ostentado sobre la vivienda habitual anteriormente adquirida, por lo que la circunstancia de haber sido titular del 37 % de dicha vivienda no afecta a la conclusión expuesta.

Quinta. Si, en caso de que la nueva adquisición no pudiera acogerse al tipo reducido del 3 % por incumplirse el requisito de «primera vivienda habitual», la circunstancia de que la consultante ostente la guarda y custodia exclusiva de una hija menor, reconocida judicialmente, permite aplicar el tipo reducido previsto para la adquisición de 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 por personas integrantes de una familia monoparental, siempre que se cumplan el resto de requisitos establecidos en la normativa autonómica.

El artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, establece:

"6. Se aplicará el tipo reducido del 5 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto ***la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo*** *con un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrado en una familia numerosa o en una* ***familia monoparental****, 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.

Se entenderá por familia numerosa aquella reconocida conforme a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

Se entenderá por familia monoparental aquella definida en el artículo 2 bis."

Como se puede observar, para la aplicación del tipo reducido del 5 por ciento por familia monoparental, también se exige como requisito que el sujeto pasivo adquiera la primera vivienda habitual, y en este caso, no se cumple dicho requisito.

Sexta. Si la circunstancia de que la transmisión de la vivienda anterior tenga lugar como consecuencia de las medidas derivadas de una sentencia firme de divorcio y que la consultante ostente la guarda y custodia exclusiva de su hija menor debe considerarse relevante para la interpretación y aplicación de los beneficios fiscales autonómicos destinados a favorecer el acceso a una nueva vivienda habitual.

Los tipos reducidos previstos en los apartados 2, 6 y 9 del artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, para la adquisición de vivienda exigen, en todos los casos, que la adquisición tenga por objeto la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, sin que la norma atribuya relevancia, a estos efectos, a que la transmisión de la vivienda anterior derive de una sentencia de divorcio ni a la atribución de la guarda y custodia de hijos menores.

Séptima. Si la ubicación de la vivienda objeto de adquisición en el municipio de Esquivias (Toledo) permite la aplicación de algún beneficio fiscal autonómico adicional o alternativo

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

al tipo reducido del 3 %, o si dicha circunstancia resulta relevante para determinar el tipo de gravamen aplicable a la operación.

El municipio de Esquivias se integra, conforme al Decreto 108/2021, de 19 de octubre, en una zona rural periurbana, y no está incluido en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, por lo que su ubicación no determina la aplicación de ninguno de los tipos reducidos previstos en el párrafo segundo del artículo 19.2. Por otra parte, tanto estos tipos como el tipo reducido del 6 por ciento previsto en el párrafo primero de dicho apartado exigen que la adquisición tenga por objeto la primera vivienda habitual del sujeto pasivo.

Octava. En definitiva, se solicita que se indique expresamente qué tipo o tipos de gravamen reducidos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales resultarían aplicables a la adquisición descrita, teniendo en cuenta conjuntamente la edad de la consultante, su situación derivada del divorcio, la transmisión previa de la anterior vivienda habitual, su anterior participación del 37 % en dicha vivienda, la guarda y custodia exclusiva de su hija menor y la ubicación de la nueva vivienda en el municipio de Esquivias (Toledo).

A la nueva adquisición que se pretende realizar no se le podría aplicar ninguno de los tipos reducidos previstos en los apartados 2, 6 y 9 del artículo 19 de la Ley 8/2013, siendo de aplicación el tipo general del 9 por ciento previsto en el artículo 19.1 de la citada Ley.

La presente contestación se emite conforme a los hechos y circunstancias manifestados por la 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