Castilla-La Mancha

CONSULTA: 158/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 04/08/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante pregunta sobre el tipo reducido del 3 por ciento que se aplica a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de 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 en concreto sobre la base imponible, teniendo en cuenta las condiciones previstas en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, que hay que cumplir. En el caso planteado se indica que el inmueble dispone de valor de referencia.

Añade también que si la compra de la vivienda incluye trastero y garaje, tiene que desglosar los valores y solo se aplica el tipo reducido al valor de la vivienda o se aplica a la compra de las tres cosas.

Los datos que proporciona son los siguientes:

- Vivienda: valor de referencia:145.462,44 euros y se compra por un importe de 160.408,87 euros.
- Trastero: no existe valor de referencia y se compra por el mismo valor de tasación en hipoteca que es de 4.629,46 euros.
- Garaje: no existe valor de referencia y se compra por el mismo valor de tasación en hipoteca que es de 14.961,67 euros.
- La operación total es de 180.000 euros y se va a financiar con un préstamo hipotecario en más del 50 % y será la primera vivienda habitual.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas 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.

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.

En materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la competencia de este Centro Directivo para contestar a consultas tributarias escritas se limita a los aspectos regulados por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha dentro del marco establecido por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, concretamente 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 el presente caso, al no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 88 de la Ley General Tributaria, conforme al procedimiento establecido en los artículos 65 a 68 del Reglamento General de las Actuaciones y los procedimientos de gestión en inspección tributaria de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, **esta contestación carece de valor jurídico y es meramente informativa,** y se emite a los efectos previstos en el artículo 87 LGT.

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

CONTESTACIÓN

Son dos las cuestiones que se plantean, la primera de ellas relacionada con la base imponible para poderse aplicar el tipo reducido del 3 por ciento y la segunda relativa a si junto a la vivienda, se puede aplicar dicho tipo reducido al garaje y al trastero.

Respecto a la base imponible y en relación con la consulta que se platea, relativa a la incidencia del valor de tasación hipotecaria en la aplicación del tipo reducido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de la primera vivienda habitual en Castilla-La Mancha, por parte de sujetos pasivos menores de 36 años, procede efectuar las siguientes consideraciones.

El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), establece:

"1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

(…)

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

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

(…)".

Por tanto, la existencia o no de valor de referencia resulta determinante, ya que condiciona tanto la forma de calcular la base imponible como los requisitos que deben cumplirse para poder aplicar los tipos reducidos previstos en la normativa autonómica.

En este sentido, la Ley 1/2026, de 26 de marzo, ha introducido un nuevo apartado en el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, estableciendo un tipo reducido del 3 por ciento cuando los sujetos pasivos son menores de 36 años. Su tenor literal es el 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:

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".

La norma distingue entre dos requisitos alternativos en función de la existencia o no del valor de referencia, de tal forma que, cuando este existe, se exige que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia. En cambio, cuando no existe valor de referencia, se exige que el valor declarado sea igual o superior al valor de tasación hipotecaria. Ambos requisitos no operan simultáneamente, sino que se aplican de forma excluyente según el caso

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 anteriormente expuesto y atendiendo a lo planteado en la consulta, al disponer el inmueble de valor de referencia, actúa como mínimo a partir del cual debe determinarse la base imponible. Ahora bien, ello no implica que necesariamente sea el valor que deba tomarse, ya que, si el precio de compraventa o el valor declarado por el contribuyente, o ambos, son superiores, la base imponible vendrá determinada por el mayor de dichos importes.

Por su parte, el valor de tasación hipotecaria no tiene incidencia alguna en la determinación de la base imponible cuando existe valor de referencia, ya que no forma parte de las magnitudes que el artículo 10 del TRLITPAJD establece a efectos de su cálculo en estos supuestos.

Aplicado lo expuesto al supuesto planteado y teniendo en cuenta que el inmueble tiene valor de referencia, el valor declarado deberá ser igual o mayor a ese valor de referencia (145.462,44 euros). No obstante, dado que el valor de contraprestación pactada o precio de la compra es superior al valor de referencia, la base imponible deberá ser dicho valor, es decir, 160.408,87 euros de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2 del TRLITPAJD.

Respecto a la segunda cuestión planteada, relativa a si se podrían beneficiar del tipo reducido las adquisiciones del garaje y el trastero, este Centro Directivo dispone de un criterio al respecto transcribiendo a continuación las conclusiones del mismo:

"*Tras el análisis realizado y teniendo en cuenta tanto el marco normativo como los criterios interpretativos de otras Comunidades Autónomas,* ***esta Dirección General,*** *con el fin de unificar la interpretación y aplicación de los tipos reducidos previstos en los artículos 19.2 y 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, y de ofrecer mayor seguridad jurídica a los contribuyentes y a los órganos gestores, establece el siguiente criterio en relación con la tributación de las operaciones de adquisición conjunta de vivienda habitual y sus elementos accesorios, como plazas de garaje y trasteros:*

1. *El* ***tipo reducido*** *del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* ***podrá aplicarse no solo a la vivienda habitual propiamente dicha, sino también a sus anexos,*** *con un máximo de dos plazas de garaje y un trastero, siempre que se cumplan determinados requisitos. En primer lugar, es necesario que* ***la adquisición de la vivienda y de dichos anexos se realice en un mismo acto****, entendiendo por tal que exista unidad de operación, aunque conste en autoliquidaciones separadas. Además,* ***los anexos deberán encontrarse ubicados en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda*** *y* ***estar destinados al uso privativo del adquirente como elementos accesorios de esta.***

2. *Se exige que* ***el valor conjunto de la vivienda y de sus anexos no supere el límite de 240.000 euros establecido por nuestra normativa autonómica para poder beneficiarse del tipo reducido****. En caso de superarse dicho umbral, la operación quedará sujeta al tipo general, debiendo tributar en su totalidad al tipo ordinario correspondiente del 9%.*

3. *La existencia de* ***referencias catastrales o registrales independientes para las plazas de garaje o el trastero no impide, por sí sola, la aplicación del tipo reducido,*** *siempre*

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

que se acredite la adquisición conjunta y el cumplimiento del resto de requisitos anteriormente mencionados. De igual modo, el hecho de que ***únicamente exista tasación hipotecaria sobre la vivienda principal no excluye la posibilidad de aplicar el beneficio fiscal al conjunto****, siempre que quede probado que la adquisición de la vivienda y sus anexos constituye una única operación, y que el importe del préstamo hipotecario no excede del valor declarado de todos los bienes adquiridos conjuntamente****.***

4. *No* ***resultará de aplicación el tipo reducido cuando las plazas de garaje o trasteros se adquieran en un momento distinto al de la vivienda****, cuando* ***se encuentren fuera del mismo edificio o complejo inmobiliario*** *o cuando* ***el valor conjunto de todos los inmuebles adquiridos supere el límite cuantitativo establecido en la normativa autonómica****.*

5. *La* ***acreditación de la vivienda habitual*** *no puede basarse en un único documento, sino en una* ***valoración conjunta y razonada de todos los medios de prueba disponibles****, correspondiendo al contribuyente demostrar que se cumplen los requisitos exigidos por la normativa para aplicar el beneficio fiscal, pudiendo hacerlo mediante cualquier elemento admitido en derecho que permita acreditar el uso real, efectivo y continuado del inmueble como residencia habitual."*

Desde esta Dirección General agradecemos que se haya puesto en contacto con nosotros y esperamos haber resuelto sus dudas.

Atentamente, reciba un cordial saludo.

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