Castilla-La Mancha

CONSULTA: 227/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 30/10/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante -menor de 36 años- manifiesta que va a comprar una vivienda nueva por 191.000 € más IVA. Constituirá una hipoteca de 152.800 €, siendo la tasación hipotecaria de 287.000 €. La vivienda no tiene valor de referencia.

Solicita confirmación sobre qué tipo en AJD le corresponde aplicar y si puede beneficiarse del tipo reducido por ser menor de 36 años y cuál sería la base imponible correcta.

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 (TRLITPAJD).

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

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

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 el presente caso, al no haberse acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 88 de la Ley General Tributaria para las consultas tributarias escritas, 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

Dado que la entrega de la vivienda (nueva) está sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, la operación no queda sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP-AJD de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.5 del TRLITPAJD. Si bien, la primera copia de la escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, conforme al artículo 31.2 del citado Texto Refundido, que establece:

"2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, (…) haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. (…)"

En Castilla-La Mancha, el artículo 21 de la 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, establece en su apartado 1 el tipo general del 1,50 por ciento y regula en su apartado 2 los tipos reducidos aplicables a la adquisición de la primera vivienda habitual, en los siguientes términos:

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. 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 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."

De este precepto se desprende que las letras b) y c) del apartado segundo no operan simultáneamente, sino de forma alternativa y excluyente, en función de que exista o no valor de referencia a la fecha de devengo. Así resulta del propio tenor literal de ambos preceptos: la letra b) se aplica *"en el supuesto de que no exista valor de referencia"*, y la letra c) *"en caso de existir este"*.

Resulta que el tipo reducido por el que se pregunta, para sujetos pasivos menores de 36 años, es el 0,25 por ciento, y los requisitos exigidos son los determinados en dicho artículo 21.2. La aplicación de dicho tipo depende del cumplimiento íntegro de todos los requisitos.

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

Asociado al cumplimiento de esos requisitos está la determinación de la base imponible.

El párrafo tercero del artículo 30.1 del TRLITPAJD, establece cual será la base imponible en la modalidad de actos jurídicos documentados por la compra de inmuebles:

"Cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido."

Para la determinación de la base imponible debemos acudir al artículo 10 del TRLITPAJD, que 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.

(…)

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".

De acuerdo con este precepto, cuando exista valor de referencia, este fija el importe mínimo por el que debe tributar la operación, de modo que no puede declararse un valor inferior al mismo. No obstante, si el precio de compraventa o el valor declarado por el contribuyente son superiores, la base imponible deberá determinarse por ese mayor importe.

Cuando no exista valor de referencia, la ley nos da hasta tres magnitudes para determinar la base imponible, el valor declarado, el precio pactado de compraventa y el valor de mercado. La mayor de estas magnitudes sería la base imponible.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, relacionado con el artículo 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, antes transcrito y atendiendo a lo planteado en la consulta hemos de prever dos supuestos:

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

1. Si el inmueble dispusiera de valor de referencia.

El 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.

2. Si el inmueble no dispusiera de valor de referencia.

Distinta es la situación cuando no existe valor de referencia. En estos casos, la base imponible se determina por el mayor entre el valor declarado por el contribuyente y el precio de compraventa consignado en la escritura o el valor del mercado.

Aquí, la tasación hipotecaria sí adquiere relevancia como requisito adicional para acceder al tipo reducido, ya que la norma autonómica exige que el valor declarado sea igual o superior al valor de tasación hipotecaria, y por lo tanto servirá como elemento para fijar directamente la base imponible.

En el supuesto objeto de consulta, el precio de adquisición de la vivienda asciende a 191.000 euros más IVA (210.100 euros). No existe valor de referencia por lo que la base imponible debe ser igual o superior al valor asignado en la tasación hipotecaria, en este caso, 287.000 euros. Valor superior a 240.000 euros que impide que se aplique alguno de los tipos reducidos del artículo 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, estando sujeta la operación al tipo general del 1,50 por ciento del apartado primero del mismo precepto y sobre una base imponible de 287.000 euros.

La presente contestación se emite atendiendo exclusivamente a los datos facilitados por el consultante, correspondiendo a los órganos de gestión e inspección tributaria la comprobación de las circunstancias fácticas concurrentes.

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