Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-199/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 16/10/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, manifiesta que tiene previsto adquirir una vivienda para destinarla a su residencia habitual, cuyo valor no supera el límite establecido para la aplicación de los tipos reducidos en el ITP-AJD. Señala que, desde 2013, carece del uso y disfrute de su anterior vivienda habitual, atribuido judicialmente a sus hijos y a su excónyuge como consecuencia de su divorcio.

Considera que esta circunstancia debería permitir calificar la nueva adquisición como primera vivienda habitual, en línea con la interpretación que se realiza en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la exención por reinversión en supuestos similares, y consulta si puede aplicar el tipo reducido del 6 por ciento o si debe tributar al tipo general del 9 por ciento.

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.
- 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.

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.

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 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, el artículo 19 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, dispone en sus apartados 1 y 2:

"1. A las transmisiones de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, con excepción de los derechos reales de garantía, a que se refiere el artículo 11.1.a) 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, se les aplicará, con carácter general, el tipo de gravamen del 9 por ciento.

(…)

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.

(…).”

Por su parte, el artículo 22.1 de la misma Ley 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.”

Este artículo 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 la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que establece:

“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.”

A su vez, 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, que dispone:

“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.

(…)”.

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 la normativa expuesta se desprende que, para aplicar el tipo reducido del 6 por ciento, no basta con que la vivienda adquirida vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, sino que es necesario, además, que se trate de su primera vivienda habitual.

En este sentido, para que una vivienda se considere la primera vivienda habitual, es necesario que el contribuyente no haya sido anteriormente propietario de otra vivienda que también hubiera sido su residencia habitual en los términos de la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas antes citada, esto es, que hubiera constituido su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años, salvo que concurrieran las circunstancias previstas en dicha normativa.

Por tanto, si el consultante ya tuvo una vivienda en propiedad en la que residió habitualmente, la compra de otra no puede considerarse su primera vivienda habitual, aunque haya dejado de vivir en la anterior o haya perdido su uso o su propiedad.

En el supuesto planteado, el uso de la vivienda familiar fue atribuido a los hijos menores de edad, sin que, de la información aportada en la consulta, pueda determinarse si el consultante era propietario de dicha vivienda. Esta cuestión resulta importante, ya que, si fue propietario, total o parcialmente, de aquella vivienda y ésta constituyó su residencia habitual, no podrá aplicar el tipo reducido del 6 por ciento a la nueva adquisición.

Por el contrario, si nunca fue propietario de aquella vivienda ni de ninguna otra que hubiera constituido su residencia habitual, podrá aplicar dicho tipo reducido, siempre que cumpla los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

En cuanto a la interpretación propuesta por el consultante, que considera que la pérdida del uso de la vivienda familiar por sentencia de divorcio permitiría considerar la nueva adquisición como su primera vivienda habitual, cabe señalar que la atribución del uso de aquella vivienda a sus hijos menores de edad no cambia el hecho de que ya hubiera tenido una vivienda habitual, si era propietario de ella. Por tanto, lo que debe tenerse en cuenta para aplicar el tipo reducido es si anteriormente fue propietario de una vivienda que constituyó su residencia habitual, y no si actualmente puede disponer de ella.

Asimismo, la referencia que hace el consultante a la exención por reinversión en vivienda habitual del IRPF tampoco cambia esta conclusión, pues, aunque el artículo 22.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, remite a la normativa del IRPF, lo hace únicamente para determinar qué se entiende por vivienda habitual. El requisito de que se trate de la primera vivienda habitual viene establecido por la propia normativa autonómica, en concreto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, que dispone que el tipo reducido del 6 por ciento se aplicará a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo. Por tanto, las reglas previstas en el IRPF para la exención por reinversión no pueden utilizarse para considerar como primera vivienda habitual una nueva adquisición cuando el contribuyente ya fue propietario de otra vivienda que tuvo ese carácter.

En conclusión, si el consultante fue propietario o lo sigue siendo actualmente, total o parcial, de la vivienda que constituyó su residencia habitual hasta el año 2013, no podrá aplicar el tipo reducido del 6 por ciento previsto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21

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 noviembre, a la adquisición de una nueva vivienda, por no tratarse de su primera vivienda habitual. En tal caso, resultará aplicable el tipo general del 9 por ciento, previsto en el artículo 19.1 de la misma ley.

Por el contrario, si no fue propietario de aquella vivienda ni de ninguna otra que hubiera constituido su residencia habitual, podrá aplicar el tipo reducido del 6 por ciento, siempre que se cumplan los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.2.

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