Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-217/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 27/10/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, de 38 años, y su pareja, de 32 años, tienen previsto adquirir conjuntamente, por mitades indivisas, el pleno dominio de una vivienda en el municipio de Miguelturra (Ciudad Real), que destinarán a su residencia habitual.

El consultante es cotitular, junto con sus hermanos, de otra vivienda familiar situada en el mismo municipio, en la que actualmente no reside. Por su parte, su pareja no ha sido anteriormente titular de una vivienda habitual.

La vivienda que pretenden adquirir tiene asignado un valor de referencia catastral de 192.449,51 euros, según consulta de fecha 19-10-2026. El precio anunciado es de 259.000 euros, aunque están valorando negociar su reducción a 240.000 euros, sin que por el momento exista un acuerdo. La adquisición se financiaría mediante un préstamo hipotecario de aproximadamente 200.000 euros, pendiente de aprobación. La compraventa todavía no se ha formalizado.

CUESTIONES PLANTEADAS

Se plantean las siguientes cuestiones:

1. Qué requisitos deben cumplir ambos adquirentes para aplicar el tipo reducido del 6 por ciento por la adquisición de su primera vivienda habitual, si el precio de compra fuera de 240.000 euros y cómo afecta el hecho de que el consultante sea copropietario de otra vivienda en Miguelturra.

2. Si el requisito de ser menor de 36 años, previsto para aplicar el tipo reducido del 3 por ciento, debe cumplirse por ambos adquirentes, conforme al artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, y si es posible aplicar el 3 por ciento a la mitad adquirida por su pareja y el 6 por ciento a la del consultante.

3. Qué valor debe tenerse en cuenta para comprobar el límite de 240.000 euros y si en su cálculo se incluyen el impuesto y los gastos de notaría, registro y tasación.

4. Si, con un precio de compra de 259.000 euros, la adquisición tributaría al tipo general del 9 por ciento o podría aplicarse algún beneficio fiscal autonómico.

5. Si la normativa autonómica prevé otros tipos reducidos, bonificaciones o deducciones en el ITPAJD aplicables a la adquisición y qué requisitos exigen.

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

6. A qué Administración u organismo debe dirigirse para consultar las ayudas a la adquisición de vivienda u otros beneficios fiscales que no sean competencia de esta Dirección General.

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.

- 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.

- Decreto 108/2021, de 19 de octubre, por el que se determinan las zonas rurales de Castilla-La Mancha.

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 de 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 se encuentra limitada a la normativa dictada por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en el ejercicio de sus competencias normativas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55.2.a) 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.

En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, estas competencias se concretan, conforme al artículo 49 de dicha ley, en la regulación de los

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

tipos de gravamen, determinadas deducciones y bonificaciones de la cuota y aspectos relacionados con la gestión y liquidación del impuesto.

Por todo ello, esta Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego emite la presente contestación con carácter vinculante, salvo en lo relativo a la sexta cuestión, que se contesta con carácter meramente informativo.

CONTESTACIÓN

Para dar contestación a la consulta planteada, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en su redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, cuyos apartados 1, 2 y 9 disponen lo siguiente:

"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.
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.

No obstante, cuando las transmisiones de inmuebles tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual radicada 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, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 5 por

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

ciento.
2º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 4 por ciento.
3º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento.

(…)

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."

De acuerdo con dicho precepto, para poder aplicarse el tipo reducido del 6 por ciento, es necesario que la vivienda sea la primera vivienda habitual de ambos adquirentes, que su valor no supere los 240.000 euros y que la compra se financie en más del 50 por ciento mediante un préstamo hipotecario sobre el propio inmueble, concertado con una entidad de crédito de las previstas en el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio. Además, como la vivienda tiene valor de referencia, el valor declarado debe ser igual o superior a dicho valor, conforme a la letra c). La letra b), que se remite a la tasación hipotecaria, solo se aplica a las viviendas que carecen de valor de referencia, lo que no ocurre en este caso.

En el supuesto planteado, si el precio de adquisición fuera de 240.000 euros y el préstamo hipotecario ascendiera a 200.000 euros, se cumpliría el requisito de financiación exigido, siempre que dicho préstamo estuviera garantizado con hipoteca sobre la propia vivienda y se hubiera concertado con una entidad de crédito de las previstas en el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio. Asimismo, al tener la vivienda un valor de referencia de 192.449,51 euros, el valor declarado de 240.000 euros sería superior a dicho valor, por lo que también se cumpliría la condición establecida en la letra c) del precepto, sin que resultara aplicable la letra b), relativa a la tasación hipotecaria, prevista para los inmuebles que carecen de valor de referencia.

En cuanto al requisito de primera vivienda habitual, el artículo 22 de la Ley 8/2013 establece en su apartado 1:

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. 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."

El concepto de vivienda habitual al que remite el apartado 1 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 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 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.

(…)".

Por tanto, para que la nueva vivienda sea su primera vivienda habitual, el adquirente no debe haber sido titular con anterioridad de otra que haya constituido su residencia habitual en estos términos**,** por lo que el hecho de que el consultante sea cotitular de una vivienda en Miguelturra no impide, por sí solo, aplicar el tipo reducido. Lo determinante es si dicha vivienda constituyó su residencia habitual mientras era titular de ella, bien por haber residido de forma efectiva y permanente durante al menos tres años, bien por un período inferior cuando concurriera alguna de las circunstancias previstas en el artículo 41 bis que exigen necesariamente el cambio de domicilio.

Si, mientras era copropietario de dicha vivienda, ésta constituyó su residencia habitual, la nueva vivienda no tendría para el consultante la consideración de primera 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

aunque actualmente ya no resida en aquella. En ese caso, no podría aplicarse el tipo reducido a la operación, ya que el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, exige que ambos adquirentes cumplan los requisitos establecidos. En concreto, establece:

"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."

Esta misma exigencia de que ambos adquirentes cumplan los requisitos se aplica al tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9, para el que es necesario que ambos sean menores de 36 años. Dado que el consultante tiene 38 años, no procede aplicar este tipo reducido, aunque su pareja, de 32 años, sí cumpla el requisito de edad.

Tampoco es posible aplicar el 3 por ciento a la mitad adquirida por su pareja y el 6 por ciento a la del consultante. Si ambos cumplen los requisitos del artículo 19.2, la adquisición tributará en su totalidad al 6 por ciento. En caso contrario, se aplicará el tipo general del 9 por ciento previsto en el artículo 19.1.

En cuanto a la tercera cuestión, el límite de 240.000 euros se refiere al valor de la vivienda, que es el que constituye la base imponible del impuesto conforme al artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyos apartados 1 y 2 establecen:

"1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. (…).

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.

(…)".

Por tanto, cuando el inmueble tenga valor de referencia, para determinar si se cumple el límite de 240.000 euros deberá tenerse en cuenta dicho valor, salvo que el valor declarado por los interesados o el precio pactado sean superiores, en cuyo caso se tomará el mayor de los tres.

Por su parte, el importe del impuesto y los gastos de notaría, registro y tasación no forman parte del valor de la vivienda transmitida y, por tanto, no se tienen en cuenta para determinar si se cumple dicho límite.

Respecto a la cuarta cuestión, si finalmente el precio de compraventa fuera de 259.000 euros, no podría aplicarse el tipo reducido por adquisición de la primera vivienda habitual, ya que se superaría el límite de 240.000 euros establecido para ello. Esto se debe a que,

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

conforme al artículo 10.2 del TRLITPAJD, cuando el precio de compraventa es superior al valor de referencia, debe tomarse el mayor de ambos, sin perjuicio de que el valor declarado pudiera ser aún superior. Por tanto, en este caso, la adquisición tributaría al tipo general del 9 por ciento previsto en el artículo 19.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

Por lo que se refiere a otros beneficios fiscales autonómicos aplicables a la adquisición, además de los tipos reducidos del 6 y del 3 por ciento ya examinados, el segundo párrafo del artículo 19.2 contempla tipos del 5, 4 y 3 por ciento para la adquisición de la primera vivienda habitual cuando esta se encuentre en municipios situados, respectivamente, en zonas en riesgo de despoblación, de intensa despoblación o de extrema despoblación, conforme a los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo. Para su aplicación no se exige ningún requisito de edad, pero deben cumplirse las mismas condiciones que para el tipo reducido del 6 por ciento. Sin embargo, estos tipos no resultan aplicables en el presente caso, ya que Miguelturra está clasificado por el Decreto 108/2021, de 19-10-2021, como zona rural periurbana, y no se encuentra incluido en ninguna de las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, por lo que dichos tipos no resultan aplicables a la operación consultada.

Asimismo, el artículo 19.6 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.
(…)"

Para aplicar este tipo deben cumplirse también las condiciones de las letras a), b) y c) y, al tratarse de una adquisición conjunta, el artículo 22.2 exige que ambos adquirentes reúnan los requisitos. En la consulta no se indica que ambos tengan reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento o formen parte de una familia numerosa, por lo que, con los datos aportados, tampoco resulta aplicable este tipo reducido.

Por último, en cuanto a las ayudas para la adquisición de vivienda y las deducciones del IRPF, las ayudas públicas a la adquisición de vivienda corresponden a la Consejería de Fomento, por ser el órgano competente en materia de vivienda en Castilla-La Mancha. Por

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

tanto, para conocer las ayudas disponibles, los requisitos exigidos para acceder a ellas y los plazos de solicitud, el consultante deberá dirigirse a dicha Consejería.

Por su parte, las deducciones autonómicas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas están reguladas en los artículos 1 a 13 bis de la Ley 8/2013, cuyo contenido puede consultarse en el Portal Tributario de Castilla-La Mancha (https://portaltributario.jccm.es).

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