Castilla-La Mancha

CONSULTA: CV-133/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 07/07/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante menor de 36 años a la fecha de devengo, plantea consulta tributaria de carácter vinculante al amparo de los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de los artículos 66 a 68 del Real Decreto 1065/2007, en relación con la adquisición de su primera vivienda habitual mediante escritura pública de compraventa.

Indica que el precio real de adquisición pactado y escriturado asciende a 240.000 euros, mientras que el valor de referencia asignado por la Dirección General del Catastro para el mismo inmueble asciende a 290.000 euros.

Plantea si resulta de aplicación el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, atendiendo al precio efectivamente satisfecho, o si, por el contrario, la existencia de un valor de referencia superior al límite legal de 240.000 euros impide la aplicación de dicho beneficio fiscal.

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.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda V1921-22, de 8 de septiembre de 2022.

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.

Habiéndose 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 e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, la presente contestación tiene carácter vinculante y se emite a los efectos previstos en el artículo 89 de la citada ley.

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 en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:

El artículo 19.9 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:

"*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

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

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****."*

Por su parte, 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.*

(…)

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.

(…)".

Como puede observarse, el artículo 10.2 del TRLITPAJD remite, para la determinación del valor de referencia, a la normativa reguladora del catastro inmobiliario. A este respecto, el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone lo siguiente:

"Artículo 6. Concepto y clases de bienes inmuebles.

(…)

3. A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

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

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el título V de esta Ley."

"Disposición final tercera. Valor de referencia.

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro."

De la lectura conjunta de estos preceptos se desprende que, en las transmisiones de bienes inmuebles **la base imponible estará constituida por el valor de referencia**, salvo que el valor declarado o el precio o contraprestación pactada sean superiores. Por tanto, el mismo criterio debe aplicarse para comprobar si se respeta el límite de

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

240.000 euros del artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, es decir, si existe valor de referencia, será éste el que deba compararse con dicho límite y no el precio escriturado.

Esta misma interpretación ha sido confirmada por la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante V1921-22, de 8 de septiembre de 2022, en la que se concluye expresamente que: *"En la transmisión de un inmueble la base imponible está constituida por el valor de referencia salvo que el precio o contraprestación o el valor declarado sean superiores".*

En el supuesto planteado, el precio pactado para la adquisición de la vivienda asciende a 240.000 euros, mientras que el valor de referencia determinado por la Dirección General del Catastro es de 290.000 euros, siendo este último valor el que, de acuerdo con el artículo 10.2 del TRLITPAJD, debe tomarse en consideración a efectos del impuesto.

Por ello, dado que el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, exige que *"el valor de la vivienda no exceda de 240.000 euros"* y que el valor del inmueble, a efectos del impuesto, viene determinado por el valor de referencia cuando éste sea superior al precio pactado, debe entenderse que el cumplimiento del citado requisito ha de verificarse atendiendo al valor de referencia del inmueble y no al precio efectivamente satisfecho por el adquirente.

En consecuencia, al ascender el valor de referencia del inmueble a 290.000 euros, importe superior al límite de 240.000 euros establecido en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, no resultará aplicable el tipo reducido del 3 por ciento previsto para la adquisición de la primera vivienda habitual por contribuyentes menores de 36 años**,** debiendo tributar la operación al tipo general del 9 por ciento establecido en el artículo 19.1 del mismo texto legal.

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.

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