

**CONSULTA:** 110/2025

**ÓRGANO:** DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

**FECHA SALIDA:** 10/12/2025

## **DESCRIPCIÓN**

El consultante solicita aclaración sobre la posible aplicación del tipo reducido del 1 % previsto en el artículo 19.5 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, a la adquisición de un inmueble ubicado en una zona de extrema despoblación de Castilla-La Mancha, cuando dicho inmueble tendrá un uso mixto: por un lado, se destinará parcialmente a actividades cinegéticas, agrícolas y de hostelería, con creación de un centro de trabajo y alta de trabajadores, y por otro, tendrá un uso particular por parte del propietario.

Asimismo, pregunta si, en caso de resultar aplicable el tipo reducido, éste debería limitarse proporcionalmente a la parte del inmueble dedicada a la actividad empresarial.

## **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 el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

## **CONSIDERACIÓN PREVIA**

La competencia para contestar consultas tributarias escritas corresponde, conforme al artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los órganos con funciones normativas o interpretativas.

En el ámbito de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.1 g) del Decreto 104/2023, de 25 de julio por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y en el artículo 27 de la Orden 128/2025, de 4 septiembre, de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, por la que se desarrolla en el ámbito de la administración tributaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la estructura y competencias de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital y se dictan otras normas en materia tributaria, esta Dirección General es competente para contestar consultas tributarias escritas relativas a tributos propios o a la aplicación de las



disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma 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, 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, 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 del artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, conforme al procedimiento previsto en los artículos 65 a 68 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, **la presente contestación carece de valor jurídico y se emite como mera información tributaria** a los efectos del artículo 87 de la Ley General Tributaria.

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

## CONTESTACIÓN

En relación con la cuestión planteada sobre la posible aplicación del tipo reducido del 1 por ciento a la transmisión de un inmueble ubicado en un municipio incluido en zona de extrema despoblación, y que estará destinado a un uso mixto, esto es, tanto empresarial como particular, resulta necesario examinar el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. Dicho precepto establece con carácter general un tipo del 9 por ciento para las transmisiones de inmuebles, y prevé en su apartado 5 la aplicación de tipos reducidos cuando concurren dos requisitos: en primer lugar, que el inmueble transmitido esté destinado a sede social, centro de trabajo de empresas o a locales de negocios; y, en segundo lugar, que se ubique en alguno de los municipios incluidos en las zonas definidas en los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, relativas al reto demográfico.

En concreto, el artículo 19 en sus apartados 1 y 5 establece:

*“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.*



(...)

*5. En las transmisiones de inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocios, y estén ubicados 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, se aplicarán los siguientes tipos impositivos:*

*a) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: 3 por ciento.*

*b) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 2 por ciento.*

*c) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 1 por ciento.”*

En la consulta no se cuestiona el cumplimiento del segundo requisito, pues tal y como indica el interesado, el inmueble se encuentra ubicado en un municipio calificado como municipio incluido en zona de extrema despoblación. Por tanto, el análisis debe centrarse, en el primero de los requisitos, esto es, en el destino del inmueble.

Del tenor literal del artículo 19.5 no se desprende que el inmueble deba estar íntegramente dedicado a sede social, centro de trabajo o local de negocio, únicamente se exige que el bien sea destinado a tales fines, sin establecer que ese destino deba ser único ni excluyente de otros usos simultáneos. Si el legislador hubiera querido limitar la aplicación del incentivo a inmuebles con afectación total o exclusiva, lo habría indicado expresamente. Por tanto, nada impide entender que el requisito se cumple respecto de la parte del inmueble que sí se afecta a la actividad económica.

En el caso planteado, el hecho de que una parte del inmueble se utilice para el desarrollo de actividades cinegéticas, agrícolas y de hostelería, con la correspondiente creación de un centro de trabajo, permite apreciar que el inmueble cumple el destino empresarial requerido por el precepto, aun cuando coexista con otros usos de carácter particular. No debe olvidarse que el incentivo fiscal fue introducido en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, a través de una modificación recogida en la Ley 2/2021, de 7 de mayo, cuyo propósito es favorecer la población en los lugares menos poblados. Su Exposición de Motivos lo expresa de forma clara cuando indica que *“las medidas tributarias incluidas en esta ley tienen como objetivo luchar contra el fenómeno de la despoblación y son parte esencial del ejercicio de la autonomía financiera y del principio de territorialidad de Castilla-La Mancha.”* Resultaría contrario al espíritu de esta norma negar la aplicación del beneficio fiscal en aquellos supuestos en los que el inmueble sirve como centro de trabajo o espacio para el desarrollo de una actividad económica, aun cuando también tenga un uso particular. Difícilmente puede fomentarse la fijación de población activa en estas zonas si no se incentiva, precisamente que los contribuyentes vivan, trabajen y desarrollen su actividad económica en los mismos municipios. Por ello, mientras el inmueble esté destinado, al menos parcialmente a sede social, centro de trabajo o local de negocio, se cumple el requisito exigido en el artículo 19.5.



En cuanto a la determinación de la base imponible, el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece que la base imponible está constituida por el valor del bien transmitido. Esto implica que la base imponible debe fijarse en función del objeto real del negocio jurídico. En la práctica del impuesto, significa que, cuando la transmisión recae únicamente sobre una parte del inmueble o sobre una unidad susceptible de valoración independiente, la base imponible se determina por el valor de esa parte concreta y no por el del inmueble en su conjunto. Así ocurre, por ejemplo, cuando se transmite un local integrado en un edificio sometido a división horizontal, en cuyo caso el impuesto grava exclusivamente el valor del local y no el del edificio completo; cuando se transmite una cuota indivisa de un inmueble, tributándose solo por el valor proporcional de la participación transmitida y no del inmueble entero; o cuando se enajena un elemento privativo con valoración autónoma, como ocurre con naves, anexos o dependencias independientes dentro de una finca mayor, cuyo valor puede determinarse separadamente. En todos estos supuestos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados no grava el inmueble en su conjunto, sino únicamente la parte que constituye el verdadero objeto de la transmisión.

Por tanto, si en el caso concreto es posible determinar objetivamente qué parte del inmueble se destinará a actividad empresarial y cuál permanecerá afecta a uso particular, mediante su delimitación precisa en la escritura de compraventa, por ejemplo, podría admitirse que la parte efectivamente destinada a sede social, centro de trabajo de empresas o local de negocio constituye una unidad susceptible de valoración autónoma y, por tanto, un bien diferenciado a efectos de la aplicación del tipo reducido.

## CONCLUSIÓN

El artículo 19.5 no exige que el inmueble se destine exclusivamente a sede social, centro de trabajo o local de negocios, sino simplemente que tenga dicho destino, aunque coexista con otros usos.

En el caso planteado, la utilización del inmueble para actividades cinegéticas, agrícolas y de hostelería, con creación de un centro de trabajo, permite aplicar el tipo reducido del 1 por ciento, exclusivamente sobre el valor de esa parte afectada al negocio, dado que constituiría el bien que reúne los requisitos previstos en la norma. Por el contrario, la parte destinada a vivienda habitual o uso particular del propietario no reúne las condiciones exigidas para la aplicación del incentivo fiscal y debería tributar al tipo general del 9 por ciento.

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