

**CONSULTA:** 112/2025

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

**FECHA SALIDA:** 04/12/2025

## **DESCRIPCIÓN**

La persona consultante plantea si puede aplicarse el tipo reducido en la adquisición de una primera vivienda habitual cuando el precio escriturado es inferior al valor de tasación hipotecaria, y si el requisito relativo al “valor de la vivienda” debe entenderse referido al valor declarado en la autoliquidación. Asimismo, pregunta si para aplicar el tipo del 3% por extrema despoblación es necesario cumplir previamente los requisitos establecidos para el tipo reducido general por primera vivienda habitual.

## **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 consulta relativa a la posible aplicación del tipo reducido del 6% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la adquisición de la primera vivienda habitual, se informa lo siguiente:

El artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en sus apartados 1 y 2 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.*

(...)

*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 180.000 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 segundo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, cuyo importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.*

*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.*

*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 refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.*

*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:*

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

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

*3.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento.”*

En relación con el requisito previsto en la letra b) del artículo 19.2, relativo a 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, debe interpretarse que la expresión “valor de la vivienda” se refiere al valor declarado por el sujeto pasivo como base imponible en su autoliquidación del impuesto. Esta interpretación se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según el cual, la base imponible viene constituida por el valor del bien transmitido, que, tratándose de bienes inmuebles, será el valor de referencia catastral, salvo que el valor declarado, el precio pactado o ambos sean superiores, en cuyo caso prevalecerá la mayor de estas magnitudes. En concreto, el artículo 10 dispone:

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

*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, aun cuando el precio escriturado de la compraventa fuese inferior al valor de tasación hipotecaria, el requisito establecido en el artículo 19.2.b) se consideraría cumplido si el contribuyente declarase en su autoliquidación un valor que fuera igual o superior a dicho valor de tasación, y ello con independencia de que el valor de referencia catastral, en su caso, fuese también inferior. Por tanto, siempre que se cumplan el resto de requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013 de 21 de noviembre, resultaría posible aplicar el tipo del 6 %.

En cuanto a la posibilidad de aplicar el tipo reducido del 3 % por la adquisición de la primera vivienda habitual en un municipio incluido en zona de extrema despoblación, debe señalarse que dicho beneficio fiscal no suprime ni modifica los requisitos exigidos para aplicar el tipo reducido del 6 %, sino que se limita a reducir el porcentaje de gravamen una vez comprobado que dichos requisitos se cumplen. En consecuencia, la ubicación de la vivienda en una zona despoblada no constituye un supuesto independiente, sino una circunstancia que únicamente permite aplicar un tipo más bajo dentro del mismo régimen jurídico, manteniéndose, en todo caso, las condiciones establecidas por la norma para acceder al tipo reducido.

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