



**CONSULTA:** 17/2026

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

**FECHA SALIDA:** 13/02/2026

## DESCRIPCIÓN

La persona consultante y su cónyuge van a comprar al 50 % una vivienda en un municipio de Albacete ubicado en zona de intensa despoblación, por un importe inferior a 180.000 €, financiando el 80 %.

Para la persona consultante sería la segunda vivienda en propiedad y para su cónyuge la primera. Plantea si su cónyuge se puede aplicar el tipo reducido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas que le corresponda.

## NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias 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 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 el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la competencia de este Centro Directivo para emitir consultas tributarias escritas se limita a las materias sobre las que la Comunidad Autónoma tiene atribuida capacidad normativa, fundamentalmente la regulación de los tipos de gravamen, deducciones y bonificaciones de la cuota, así como determinados aspectos de gestión y liquidación del impuesto.

En el presente caso, al no haberse 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 en inspección tributaria de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007,



de 27 de julio, **esta contestación carece de valor jurídico y es meramente informativa**, y se emite a los efectos previstos en el artículo 87 LGT.

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

## CONTESTACIÓN

El artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de medidas Tributarias de Castilla-La Mancha 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.*

(...)



A la vista de lo establecido en el citado precepto y teniendo en cuenta que el municipio en el que se halla ubicado el inmueble, está clasificado como zona de intensa despoblación conforme a la Ley 2/2021, de 7 de mayo, la compra de una vivienda ubicada en dicho municipio podrá acogerse al tipo reducido del 4 % en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que se trate de la primera vivienda habitual de los adquirentes y se cumplan todos los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 19, sin que la mera ubicación de la vivienda en una zona de intensa despoblación permita, por sí sola, la aplicación del tipo del 4 %. Cumplidas dichas condiciones, procederá la aplicación del tipo reducido previsto legalmente para este supuesto.

Por otro lado, el artículo 22.2 de la citada Ley establece expresamente:

*“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.”*

De lo expuesto se deduce que para que una pareja que adquiere de forma conjunta una vivienda, pueda aplicarse el tipo reducido previsto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013, ambos deben cumplir todos los requisitos exigidos en la norma. En este sentido, procede analizar si la vivienda de la que ya es titular uno de los adquirentes, tuvo la consideración de vivienda habitual conforme a la normativa del IRPF.

El artículo 22.1 de la Ley 8/2013 remite expresamente al concepto de vivienda habitual de la normativa del IRPF al establecer que *“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.”*

Por su parte, el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo recoge el concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones, según el cual:

*“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.*

*No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:*



*Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.*

*Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.*

*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 apartado anterior se computará desde esta última fecha.*

(...)"

Por tanto, si la vivienda de la que ya es titular la persona consultante tuvo la consideración de vivienda habitual, no se considerará cumplido el requisito de adquisición de la primera vivienda habitual previsto en el artículo 19.2 de la Ley 8/2013.

Dado que, en supuestos de cotitularidad, el artículo 22.2 exige que todos los adquirentes reúnan los requisitos para aplicar los tipos reducidos, el incumplimiento por uno de ellos impide su aplicación. En consecuencia, aunque el cónyuge de la persona consultante reúna las condiciones por tratarse de su primera vivienda habitual, la adquisición conjunta no podrá acogerse al tipo reducido del 4 % y deberá tributar al tipo general del 9 %.

## **CONCLUSIÓN**

Al tratarse de una adquisición en cotitularidad, la aplicación de los tipos reducidos exige que todos los adquirentes cumplan los requisitos de primera vivienda habitual. Si la vivienda de la que ya es titular la persona consultante tuvo la consideración de vivienda habitual, no se cumpliría dicho requisito, por lo que no podrían aplicarse los tipos reducidos, aunque su cónyuge sí los cumpla. En tal caso, la adquisición deberá tributar al tipo general del impuesto.

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