



CONSULTA: 24/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 11/03/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante indica que un familiar, residente en una pedanía perteneciente a un municipio de la provincia de Albacete, clasificado como zona de extrema despoblación, necesita realizar obras de rehabilitación en el tejado de su vivienda y desea saber qué requisitos deben cumplirse para poder aplicar la deducción autonómica del 15 % por rehabilitación de vivienda habitual en zonas rurales, prevista en la normativa de Castilla-La Mancha. Asimismo, solicita información sobre la posible existencia de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y sobre la compatibilidad entre dichas ayudas y el citado beneficio fiscal.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- 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.

CONSIDERACIÓN PREVIA

El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 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”*.

El artículo 46 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, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuyo apartado 1 señala que:

“En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:

(...) c) Deducciones en la cuota íntegra autonómica por:

Circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta.



Subvenciones y ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma, con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro.

En relación a las deducciones señaladas en esta letra c), las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:

La justificación exigible para poder practicarlas.

Los límites de deducción.

Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.

Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (...).”

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

Antes de entrar en el fondo de la consulta, conviene aclarar la diferencia entre dos conceptos que la consultante plantea: las subvenciones y los beneficios fiscales, ya que se trata de figuras distintas.

Una subvención es una ayuda económica directa que una Administración Pública concede a un ciudadano o entidad para financiar una actividad determinada (en este caso, la rehabilitación de una vivienda). Se trata de una entrega de dinero público, generalmente sujeta a una convocatoria, a unos requisitos y a la justificación del gasto realizado.

Un beneficio fiscal (como la deducción que nos ocupa) es una ventaja establecida por la normativa tributaria que permite al contribuyente reducir la cantidad de impuestos que debe pagar. No implica recibir dinero, sino pagar menos impuestos al presentar la declaración de la renta, siempre que se cumplan los requisitos legalmente establecidos.

Desde esta Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego únicamente podemos informar sobre beneficios fiscales, que es materia de nuestra competencia. En relación con la posible existencia de subvenciones destinadas a la rehabilitación de viviendas, se recomienda consultar a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que es el órgano competente para informar sobre la existencia, requisitos y tramitación de dichas ayudas.



Dicho esto, pasamos a dar contestación a la consulta planteada sobre la deducción fiscal.

El artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, establece una deducción en la cuota íntegra autonómica del IRPF del 15% de las cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales.

Para poder aplicar esta deducción deben cumplirse simultáneamente varios requisitos. En primer lugar, la vivienda debe estar situada en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo (zonas de intensa y extrema despoblación), y la población de dicho municipio debe ser inferior a 5.000 habitantes. En el caso planteado, la vivienda se ubica en una pedanía perteneciente a un municipio clasificado como zona de extrema despoblación, que según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2026 cuenta con una población inferior a 5.000 habitantes, por lo que cumple este requisito.

En segundo lugar, la rehabilitación debe haberse producido a partir del 1 de enero de 2021.

En tercer lugar, es necesario que la vivienda constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, entendiéndose como tal, según el apartado 6 a) del artículo 12 ter: *“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 concurren 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. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por éste, 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 produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el párrafo anterior. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los dos párrafos anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma”*.

Finalmente, el patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo debe exceder del que tenía al comienzo del mismo, al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar intereses y gastos de financiación.

Por otro lado, la base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente y, en caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma. La norma establece una base máxima total de 180.000 euros (o el importe de la rehabilitación si fuera menor) y una base máxima anual de 12.000 euros por cada ejercicio fiscal.

Conviene destacar en el caso planteado qué se entiende por obras de rehabilitación de la vivienda habitual a efectos de esta deducción, dado que el familiar desea realizar obras en el tejado de su vivienda. En este punto, el apartado 6.c) del artículo 12 ter define este concepto con claridad:



“Se considerarán obras de rehabilitación de la vivienda habitual aquellas que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.”

De acuerdo con este apartado, las obras en el tejado encajarían en este concepto al tratarse de una cubierta. No obstante, la norma requiere además que el coste global de dichas obras supere el 25% del precio de adquisición de la vivienda (si se adquirió en los dos años anteriores) o, en otro caso, del valor de mercado en el momento de inicio de las obras, descontando en ambos supuestos la parte proporcional del suelo.

Por tanto, para que las obras del tejado puedan considerarse rehabilitación a efectos de esta deducción, deben cumplirse ambas condiciones: que las obras afecten a la cubierta (lo que en este caso parece cumplirse) y que su coste exceda del citado umbral del 25% del valor de la vivienda.

Por último, en relación con la compatibilidad entre la deducción fiscal y las subvenciones, el propio artículo 12 ter se pronuncia sobre esta cuestión, en concreto, en su apartado 2 establece que *“la base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de adquisición o rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor, minorado por los importes recibidos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en concepto de subvenciones por la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A su vez, la base máxima a aplicar en cada ejercicio será de 12.000 euros”*. Esto significa que, en el supuesto de que el familiar recibiera una subvención de la Junta de Comunidades para la rehabilitación, ambas ayudas serían compatibles, si bien la base sobre la que se calcula la deducción fiscal se reduciría en el importe de la subvención recibida.

CONCLUSIÓN

El municipio en el que se ubica la vivienda del familiar del consultante una pedanía perteneciente a un municipio clasificado como zona de extrema despoblación tiene 2.855 habitantes según el INE (2026), por lo que cumple el requisito de población inferior a 5.000 habitantes. Por ello, si se cumplen el resto de requisitos del artículo 12 ter de la Ley 8/2013, podría aplicarse la deducción del 15 % por rehabilitación de vivienda habitual en zonas rurales.

Las obras en el tejado pueden considerarse rehabilitación si afectan a la cubierta de la vivienda y su coste supera el 25 % del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda.

En cuanto a las subvenciones, esta Dirección General solo puede informar sobre beneficios fiscales, por lo que se recomienda consultar a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento para obtener información sobre posibles ayudas.



En cualquier caso, de recibirse una subvención, ésta sería compatible con la deducción fiscal, minorando la base de la misma en el importe de la subvención recibida.

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