



CONSULTA: 26/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 10/03/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante plantea dudas sobre el significado del concepto de primera vivienda habitual a efectos de la aplicación del tipo reducido del ITP para menores de 36 años previsto en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. En concreto, expone dos supuestos: uno en el que se posee el 50 % de una vivienda en nuda propiedad en la que se reside y otro en el que se posee el 50 % de una vivienda en pleno dominio en la que nunca se ha residido, preguntando si en estos casos una vivienda que se adquiriera posteriormente podría considerarse primera vivienda habitual.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

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 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.

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

En relación con la consulta planteada, relativa al concepto de “primera vivienda habitual” a efectos de la aplicación del tipo reducido del 5 % en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, procede señalar lo siguiente:

El citado precepto establece que *“se aplicará el tipo reducido del 5 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo cuando el contribuyente sea menor de 36 años, o tenga un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrado en una familia numerosa o en una familia monoparental, 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, 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.

Se entenderá por familia numerosa aquella reconocida conforme a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

Se entenderá por familia monoparental aquella definida en el artículo 2 bis.”

Por su parte, el artículo 22.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, dispone que, a efectos de la aplicación de lo previsto en los artículos 19 y 21 de dicha ley, el concepto de vivienda habitual será el establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En este sentido, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, se considera vivienda habitual del contribuyente a la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años, debiendo ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses desde la adquisición o terminación de las obras.

De la interpretación conjunta de estos preceptos se desprende que, para poder aplicar el tipo reducido previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, deben concurrir dos circunstancias: por un lado, que el contribuyente adquiera la vivienda en propiedad, y por otro, que dicha vivienda llegue a constituir su vivienda habitual conforme al concepto definido en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Realizadas estas aclaraciones, procede analizar los supuestos planteados en la consulta.

En el primer supuesto, se plantea el caso de una persona que ostenta el 50 % de una vivienda en nuda propiedad como consecuencia del fallecimiento de uno de sus progenitores, siendo dicha vivienda aquella en la que reside y en la que se encuentra empadronada.

De acuerdo con los artículos 467 y siguientes del Código Civil, el nudo propietario carece de las facultades de uso y disfrute de la cosa, que corresponden al usufructuario. El nudo propietario mantiene la propiedad jurídica del bien, pero no puede utilizarlo ni obtener sus frutos o rendimientos mientras exista el usufructo, encontrándose limitado su derecho de propiedad hasta que el usufructo se extinga.



Esta circunstancia resulta determinante, pues pese a que el contribuyente reside efectivamente en la vivienda, está empadronado en ella y la declara como domicilio fiscal, su título jurídico no le confiere el derecho a residir en calidad de propietario pleno, sino que lo hace en virtud de una situación de hecho o de la tolerancia del titular del usufructo. Tanto la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como el Reglamento que desarrolla la misma, al definir la vivienda habitual, presupone que el contribuyente que adquiere una vivienda y la habita lo hace en ejercicio de las facultades que conlleva el pleno dominio. Quien solo ostenta la nuda propiedad no reúne esta condición, puesto que su título no incluye la facultad de goce que es inherente al concepto de residencia habitual desde el punto de vista jurídico-tributario.

En consecuencia, si posteriormente adquiriera una vivienda en pleno dominio y estableciera en ella su residencia efectiva y permanente, en los términos previstos en la normativa del IRPF, dicha vivienda podría tener la consideración de primera vivienda habitual a efectos de la aplicación del tipo reducido, y siempre que concurren las demás condiciones del artículo 19.6, podrá acogerse al tipo reducido del 5% en el ITP.

En el segundo supuesto, la situación se invierte, pero la conclusión es la misma. El contribuyente posee el 50 % de una vivienda en pleno dominio, pero nunca ha residido en ella, al tratarse de una vivienda destinada a uso vacacional.

La citada normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es taxativa al exigir que la vivienda sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente y que constituya su residencia durante un plazo continuado de al menos tres años. Si el contribuyente jamás ha residido en dicha vivienda, resulta jurídicamente imposible que esta cumpla la definición legal de vivienda habitual, con independencia de que sea su propietario.

Por tanto, si el contribuyente adquiere posteriormente otra vivienda y establece en ella su residencia habitual en los términos exigidos por la normativa citada, esta podrá considerarse su primera vivienda habitual a efectos de la aplicación del beneficio fiscal previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

En conclusión, la expresión “primera vivienda habitual” debe entenderse referida a la primera vivienda que el contribuyente adquiere en propiedad y que pasa a constituir su residencia habitual conforme al concepto establecido en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En consecuencia, ni la mera titularidad de una vivienda en nuda propiedad ni la titularidad de una vivienda en la que nunca se ha residido impiden, por sí mismas, que una vivienda posteriormente adquirida y destinada a residencia habitual pueda tener la consideración de primera vivienda habitual a efectos de la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.



CONCLUSIÓN

En los supuestos planteados en la consulta, la persona interesada podría acogerse al tipo reducido del 5 % previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, ya que la vivienda que adquiriera podrá considerarse su primera vivienda habitual, y ello porque dicho concepto exige que concurren conjuntamente la propiedad plena de la vivienda y su utilización como residencia habitual en los términos en la normativa reguladora del IRPF, circunstancia que no se produce en ninguno de los dos casos, pues en el primero, únicamente se ostenta la nuda propiedad, y en el segundo, no se ha residido nunca en la vivienda de la que es copropietaria.

Todo ello sin perjuicio de que, para poder aplicar efectivamente el beneficio fiscal, deberán cumplirse además los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, y las condiciones de habitualidad previstas tanto en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como en el Reglamento que desarrolla la misma.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.