



CONSULTA: 34/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 20/03/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante adquirió una vivienda en un municipio de Cuenca clasificado como zona de intensa despoblación y considera que debería aplicarse el tipo reducido del 4 % en lugar del 9 %, defendiendo que los tipos por despoblación constituyen un régimen independiente del tipo reducido del 6 % y que, por tanto, no deben exigirse requisitos como la financiación mediante préstamo hipotecario superior al 50 %.

Solicita aclaración sobre la interpretación correcta del artículo 19.2 de la Ley 8/2013.

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.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

CONSIDERACIÓN PREVIA

La competencia para contestar consultas tributarias escritas corresponde, según el artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a los órganos de la Administración Tributaria con atribuciones para la elaboración, propuesta o interpretación de disposiciones tributarias.

En el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con 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 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, esta Dirección General es competente para responder consultas tributarias relativas a tributos



propios y a la aplicación de disposiciones autonómicas dictadas en el ejercicio de competencias normativas sobre tributos cedidos.

En materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dicha competencia se limita exclusivamente a las disposiciones autonómicas dictadas dentro del marco competencial 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. Estas competencias se reducen a la regulación de tipos de gravamen, deducciones y bonificaciones de la cuota, así como a 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 para las consultas tributarias escritas, 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

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y en relación con la consulta relativa a la interpretación y aplicación del artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en un supuesto de adquisición de primera vivienda habitual en un municipio de la provincia de Cuenca clasificado como zona de intensa despoblación, se informa lo siguiente:

El artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, 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.”

Esta Dirección General ya se ha pronunciado en varias ocasiones sobre la misma cuestión interpretativa, entre otras en la consulta 2/2026, de 16 de enero de 2026, relativa a un supuesto de adquisición de primera vivienda habitual en un municipio clasificado como zona de extrema despoblación, sin financiación hipotecaria. El criterio allí establecido resulta plenamente aplicable al presente caso, y se reitera a continuación.

El artículo 19.2 de la Ley 8/2013 configura un régimen de tributación reducido para la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, regulado íntegramente dentro de un mismo apartado. En la primera parte del precepto se delimita el supuesto de hecho que permite la aplicación del tipo reducido del 6 %, exigiéndose de forma expresa que el valor de la vivienda no exceda de 180.000 euros y que se cumplan las condiciones establecidas en las letras a), b) y c).

A continuación, el propio apartado introduce, mediante la expresión “No obstante”, una previsión específica para aquellos supuestos en los que la adquisición de la primera vivienda habitual se localice en municipios incluidos en las zonas afectadas por la despoblación (zonas en riesgo de despoblación, intensa despoblación y extrema despoblación), a las 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, estableciendo en tales supuestos tipos



de gravamen inferiores en función del grado de despoblación del municipio. Por tanto, esta previsión no redefine el supuesto de hecho ni establece un régimen jurídico autónomo, sino que se limita a modular el tipo de gravamen aplicable dentro del mismo régimen previamente definido.

La finalidad del artículo 19.2 es facilitar el acceso a la primera vivienda habitual mediante la aplicación de un tipo reducido del 6 %, condicionado al cumplimiento de determinados requisitos que permiten verificar el valor de la operación y las condiciones económicas de la adquisición. Junto a ello, el precepto introduce un incentivo adicional para favorecer el asentamiento de población en municipios afectados por despoblación, como es la aplicación de tipos aún más reducidos cuando la vivienda se ubique en dichas zonas.

Ese incentivo 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.

Atendiendo al principio de interpretación estricta de los beneficios fiscales, recogido en el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según el cual "*no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales*", no resulta jurídicamente admisible extender la aplicación de los tipos superreducidos a supuestos no expresamente previstos por el legislador. En ausencia de una previsión clara que dispense del cumplimiento de las condiciones a), b) y c) en los supuestos de despoblación, debe entenderse que dichos requisitos resultan igualmente exigibles.

En consecuencia, el artículo 19.2 debe interpretarse en el sentido de que los tipos del 5 %, 4 % y 3 % aplicables a la adquisición de la primera vivienda habitual en municipios afectados por despoblación no constituyen un régimen independiente, sino una modulación del tipo reducido general, quedando su aplicación condicionada al cumplimiento previo de todos los requisitos establecidos en dicho apartado. Al no haberse financiado la adquisición mediante préstamo hipotecario en los términos del artículo 19.2.a), no resulta aplicable el tipo reducido del 4 % correspondiente a municipios en zona de intensa despoblación, resultando procedente la aplicación del tipo general del 9 % previsto en el artículo 19.1 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

CONCLUSIÓN

El artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, debe interpretarse en el sentido de que los tipos reducidos aplicables en municipios afectados por despoblación no constituyen un régimen autónomo, sino una modulación del tipo reducido general del 6 %. Por ello, su aplicación queda condicionada al cumplimiento previo de todos los requisitos establecidos para el tipo del 6 %, sin que la mera ubicación del inmueble en una zona despoblada permita prescindir de dichas condiciones.



Castilla-La Mancha

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