



**CONSULTA:** 35/2026

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

**FECHA SALIDA:** 23/03/2026

## DESCRIPCIÓN

La consultante indica que adquirió en marzo de 2025 su vivienda habitual en un municipio de extrema despoblación en Castilla-La Mancha y pretende aplicar la deducción autonómica correspondiente. Plantea si los honorarios del bróker hipotecario pueden incluirse en la base de la deducción, al considerarlos similares a los gastos de intermediación inmobiliaria, y solicita también confirmación sobre la inclusión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

## 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 (en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012).

## 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”*.

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 las consultas tributarias a las que se refiere el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 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.

La competencia de este Centro Directivo para contestar consultas tributarias escritas, en materia del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas y del Impuesto sobre



Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentra limitada al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en el espacio de sus competencias, conforme a lo establecido en el artículo 55.2 a) 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, en relación con los artículos 46 y 49 de dicha ley.

De acuerdo con el citado artículo 49, tales competencias se circunscriben en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 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.

Por su parte, el artículo 46 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 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, 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 planteada, relativa a la deducción autonómica por adquisición de vivienda habitual en zonas de extrema despoblación, prevista en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, procede señalar lo siguiente:

El artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, regula la deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales. Según dicho precepto:

*“1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades que durante el período impositivo satisfagan por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:*

*a) Que la vivienda esté 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, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, y que la población del mismo sea inferior a 5.000 habitantes.*

*b) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda se haya producido a partir del 1 de enero de 2021.*

*2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.*

*(...).”*

La redacción de este precepto coincide sustancialmente con la del artículo 68.1. 1.º de la Ley 35/2006 del IRPF, en su versión vigente a 31 de diciembre de 2012, que regulaba la antigua deducción estatal por inversión en vivienda habitual, posteriormente suprimida por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, con efectos desde el 1 de enero de 2013. Esta similitud permite acudir a la doctrina elaborada por la Dirección General de Tributos durante la vigencia y/o aplicación de dicha deducción estatal como criterio interpretativo para determinar el alcance de la deducción autonómica. Hay que recordar que, aunque a nivel



estatal esta deducción desapareció el 1 de enero de 2013, como se ha dicho anteriormente, se la pueden seguir aplicando aquellos contribuyentes que con anterioridad ya se la estaban aplicando.

Así, del propio precepto se desprende que la base de la deducción comprende dos categorías de gastos: de un lado, los directamente vinculados a la adquisición de la vivienda, esto es, el precio y los gastos que se generan con ocasión de la compraventa y que asume el adquirente; de otro, los derivados de la financiación, entre los que la norma incluye expresamente la amortización, los intereses y otros gastos asociados al préstamo. A partir de esta distinción, la duda es si los honorarios del bróker hipotecario pueden encajar en alguno de estos dos tipos de gastos.

En relación con los gastos vinculados a la adquisición, la Consulta Vinculante V0926-18, de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, definió los gastos inherentes a la adquisición en los siguientes términos:

*“Por gastos inherentes a las operaciones de adquisición y transmisión cabe entender aquellos que correspondan a actuaciones directamente relacionadas con la compra y la venta del inmueble.”*

Aplicando este criterio, la propia consulta clasificó como gastos inherentes a la adquisición los siguientes:

*“Adquisición: gastos de notaría, registro, gestoría e impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados correspondientes a la compraventa; los mismos gastos correspondientes a la hipoteca, así como los gastos de tasación.”*

Por su parte, la Consulta Vinculante V0168-18, de 29 de enero de 2018, reiteró este criterio:

*“Como gastos y tributos inherentes a la adquisición cabe citar, entre otros, los gastos de notaría, registro de la propiedad, gestoría, abogado, así como el importe satisfecho por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, o, en su caso, el Impuesto sobre el Valor Añadido.”*

Asimismo, la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en su Manual Práctico del IRPF 2024, al desarrollar las cantidades satisfechas con derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, enumera como gastos y tributos originados por la adquisición que integran la base de deducción, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el IVA, los honorarios de arquitecto y aparejador, la licencia de obras, la declaración de obra nueva, los gastos de notaría y registro, y los gastos de agencia.

En relación con la posible inclusión de los honorarios del intermediario de crédito inmobiliario, conocido habitualmente como “bróker hipotecario”, cabe señalar que el artículo 12 ter.2 de la Ley 8/2013 incluye, junto con la amortización y los intereses, “los demás gastos derivados de la financiación ajena”, sin limitar expresamente su alcance a los gastos generados exclusivamente en el seno de la relación jurídica con la entidad prestamista. Esta expresión constituye una cláusula abierta que no establece una



enumeración cerrada, sino que permite entender comprendidos no solo los gastos estrictamente derivados de la formalización, mantenimiento o cancelación del préstamo, sino también aquellos otros que, estando vinculados a la financiación ajena, resulten necesarios para su obtención en relación con la adquisición de la vivienda.

El intermediario de crédito inmobiliario (bróker hipotecario), se define en el artículo 4.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, como aquella persona física o jurídica que, sin actuar como prestamista ni como fedatario público, desarrolla una actividad profesional consistente en poner en contacto a una persona física con una entidad prestamista. Además, puede intervenir ofreciendo o presentando contratos de préstamo, asistiendo en los trámites previos o incluso actuando en nombre del prestamista en la formalización del contrato.

El servicio prestado por el bróker hipotecario no puede considerarse ajeno a la financiación, en la medida en que su intervención ha resultado determinante para el acceso al préstamo en las condiciones finalmente obtenidas. Existe, por tanto, un nexo causal directo entre la actuación del bróker y la financiación ajena destinada a la adquisición de la vivienda habitual, lo que permite encuadrar sus honorarios dentro del concepto de “*demás gastos derivados de la misma*” a que se refiere el artículo 12 ter.2 de la Ley 8/2013.

En consecuencia, los honorarios del bróker hipotecario pueden calificarse como gastos derivados de la financiación ajena, al constituir una contraprestación por un servicio directamente orientado a la obtención del préstamo hipotecario, debiendo integrarse en la base de la deducción prevista en el artículo 12 ter de la Ley 8/2013. A estos efectos, debe tenerse en cuenta que la norma establece una base máxima total de la deducción de 180.000 euros, así como una base máxima anual de 12.000 euros por ejercicio fiscal.

Por lo que se refiere a los honorarios de la agencia inmobiliaria abonados por el comprador, tal y como se señala en la consulta, tienen la consideración de gasto inherente a la adquisición, al derivar de un servicio de intermediación directamente relacionado con la compraventa del inmueble. Así lo ha reconocido la Dirección General de Tributos en la Consulta Vinculante V3365-20, de 16 de noviembre de 2020, al incluir expresamente las comisiones de intermediación en la compra dentro de estos gastos. En la misma línea, el Manual Práctico del IRPF 2024 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria contempla los gastos de agencia entre los gastos y tributos originados por la adquisición que forman parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Para finalizar, en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no existe duda sobre su inclusión en la base de la deducción, al tratarse de un tributo directamente vinculado a la transmisión del inmueble, cuyo pago resulta imprescindible para llevar a cabo la adquisición. Por ello, encaja dentro de los gastos originados por la adquisición a los que alude la norma, integrándose en la base de la deducción. Este criterio viene avalado por la doctrina de la Dirección General de Tributos, recogida, entre otras, en las citadas Consultas Vinculantes V0926-18 y V0168-18, así como por el Manual Práctico del IRPF 2024 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, donde se incluye expresamente como gasto inherente a la adquisición.



## CONCLUSIÓN

Los honorarios del bróker hipotecario pueden incluirse en la base de la deducción del artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, como gastos derivados de la financiación ajena, al existir una relación directa con la obtención del préstamo. Asimismo, los honorarios de la agencia inmobiliaria y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales forman parte de dicha base como gastos inherentes a la adquisición de la vivienda.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.