



**CONSULTA:** 39/2026

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

**FECHA SALIDA:** 25/03/2026

## DESCRIPCIÓN

El consultante, menor de 36 años, está interesado en comprar su primera vivienda habitual por un importe de 170.000 €, con una hipoteca que cubre más del 50% del valor. La tasación hipotecaria ha salido por 172.000 € y el inmueble no tiene valor de referencia.

Plantea si puede acogerse al tipo reducido del 5% previsto en el artículo 19.6 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, dado que el precio de compra (170.000 €) es inferior al valor de tasación (172.000 €), y no tiene claro si cumple el requisito del apartado b), que exige 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”.

## 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 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 a la aplicación del tipo reducido del 5% 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 artículo 19 de la citada ley regula los tipos de gravamen aplicables en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, estableciendo, entre otros, un tipo reducido para la adquisición de la primera vivienda habitual por menores de 36 años que cumplan los requisitos previstos en la norma.

En concreto, dicho artículo 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.*

(...)

*6. 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.

(...).”

Dicho precepto exige, entre otros requisitos, que “el valor de la vivienda no exceda de 180.000 euros”. Esta expresión debe interpretarse en conexión con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que es el que determina la base imponible del impuesto.

El citado artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece:

“1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

(...)

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

**Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.”**

De acuerdo con este último precepto, la base imponible es el valor del inmueble transmitido, que, en el caso de inmuebles será el valor de referencia; si este no existe, será la mayor entre el valor declarado, el precio pactado o el valor de mercado.



Por lo que respecta al requisito previsto en el artículo 19.6.b), debe entenderse referido al valor declarado a efectos del impuesto. Así, si el valor declarado coincide con el precio de adquisición (170.000 €), este sería inferior al valor de tasación (172.000 €), por lo que no se cumpliría dicho requisito. Para su cumplimiento, será necesario declarar un valor igual o superior a 172.000 €.

En este caso, dado que el valor de tasación (172.000 €) es inferior al límite de 180.000 euros establecido por la norma, resulta posible aplicar el tipo reducido del 5 %, siempre que el valor declarado a efectos del impuesto sea, como mínimo, igual al de tasación y no supere dicho umbral, y se cumplan el resto de requisitos establecidos. Es decir, si se declara una base imponible de al menos 172.000 €, se cumple el requisito previsto en la letra b), sin exceder el límite máximo exigido de 180.000 euros.

No obstante, debe señalarse que, de la información facilitada en la consulta, no queda claro si la adquisición se realiza por un único adquirente o de forma conjunta con otra persona. A este respecto, conviene recordar que el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, establece que, en los supuestos de adquisición conjunta, los requisitos exigidos para la aplicación de los tipos reducidos deben cumplirse por todas y cada una de las personas adquirentes. Por tanto, si existiera cotitularidad y alguno de los adquirentes no reuniera los requisitos (por ejemplo, el requisito de edad o primera vivienda habitual), el tipo reducido no resultaría aplicable a la operación en su conjunto, por lo que, la aplicación efectiva del tipo reducido del 5 % quedará condicionada no solo al cumplimiento del requisito relativo al valor declarado en relación con la tasación, sino también a que, en su caso, todos los adquirentes cumplan íntegramente las condiciones exigidas por la normativa autonómica.

## CONCLUSIÓN

La operación podrá acogerse al tipo reducido del 5 % siempre que el valor declarado a efectos del impuesto sea igual o superior al valor de tasación (172.000 €) y no exceda de 180.000 €, cumpliéndose además el resto de requisitos exigidos por la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

No obstante, en caso de adquisición conjunta, será necesario que todos los adquirentes cumplan íntegramente dichos requisitos, ya que, en caso contrario, no resultará aplicable el tipo reducido, sino el general del 9%.

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