



**CONSULTA:** 63/2026

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

**FECHA SALIDA:** 14/04/2026

## DESCRIPCIÓN

El consultante, de 31 años, plantea la adquisición de un terreno a un particular con la intención de construir en él su primera vivienda habitual, y solicita conocer qué impuesto debe pagar y qué tipo impositivo resultaría aplicable a dicha operación.

## NORMATIVA APLICABLE

- 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.
- 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 de 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 tributación de la adquisición de un terreno a un particular con la finalidad de construir la futura vivienda habitual, procede indicar lo siguiente.

En primer lugar, debe indicarse que, al tratarse de una transmisión onerosa de un bien inmueble realizada entre particulares, la operación queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

En cuanto al tipo de gravamen aplicable en Castilla-La Mancha, el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, establece, con carácter general, un tipo del 9 por ciento para las transmisiones de bienes inmuebles.

Junto a este tipo general, la norma contempla determinados tipos reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo. En su redacción vigente, tras la modificación introducida por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, se prevé la aplicación de un tipo del 6 por ciento cuando se trate de la adquisición de la primera vivienda habitual cuyo valor no exceda de 240.000 euros y se cumplan determinados requisitos de financiación y valoración, y un tipo del 3 por ciento cuando el adquirente sea menor de 36 años, igualmente condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos.

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.*

(...)



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 240.000 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 de crédito a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

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, en el supuesto de que no exista valor de referencia 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.

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 legal mencionado en la letra anterior.

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:

1º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 5 por ciento.

2º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 4 por ciento.

3º. Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento”.

(...)

9. Se aplicará el tipo reducido del 3 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo cuando sea menor de 36 años, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 240.000 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 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio.

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, en el supuesto de que no exista valor de referencia 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.



*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 legal mencionado en la letra anterior”.*

Todos estos tipos reducidos tienen como característica esencial que la transmisión tenga por objeto una vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del adquirente. La norma se refiere de manera expresa y reiterada a la adquisición de la primera vivienda habitual, sin contemplar la extensión de dichos beneficios fiscales a otros bienes inmuebles distintos.

En el supuesto planteado, el objeto de la adquisición es un terreno. Desde el punto de vista jurídico y tributario, el terreno no tiene la consideración de vivienda, sino de suelo susceptible de edificación. Aunque la intención del consultante sea construir en él su futura vivienda habitual, esta circunstancia no altera la naturaleza del bien en el momento de la transmisión, que es el elemento relevante a efectos de determinar el régimen fiscal aplicable.

Debe tenerse en cuenta, además, que los beneficios fiscales han de ser objeto de interpretación estricta, no siendo posible su aplicación a supuestos distintos de los expresamente previstos por la norma. En consecuencia, no cabe extender los tipos reducidos previstos para la adquisición de vivienda habitual a la adquisición de terrenos, aun cuando estos se destinen posteriormente a la construcción de una vivienda.

En consecuencia, la operación tributará al tipo general del 9 por ciento, sin que resulte aplicable ningún beneficio fiscal previsto para la adquisición de vivienda habitual, ya que la futura construcción no modifica la calificación fiscal de la compra del terreno como una transmisión ordinaria de inmueble.

## **CONCLUSIÓN**

La adquisición del terreno por parte del consultante quedará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, resultando de aplicación el tipo general del 9 por ciento previsto en el artículo 19 de la Ley 8/2013.

No procede la aplicación de los tipos reducidos establecidos para la adquisición de la primera vivienda habitual, al no tratarse de una vivienda en el momento de la adquisición, con independencia de su destino futuro.

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