



CONSULTA: 80/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 23/04/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante plantea si para aplicar el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, que afecta a menores de 36 años, el valor de la vivienda no puede ser superior a 240.000 euros, esto es, teniendo en cuenta el valor de compraventa o el valor de tasación.

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 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 cuestión planteada en la consulta sobre la determinación de la base imponible en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, así como sobre la aplicación de los tipos reducidos previstos en la normativa de Castilla-La Mancha para la adquisición de primera vivienda habitual por parte de contribuyentes menores de 36 años, procede realizar las siguientes consideraciones.

El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), 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.

(...).”

Por tanto, la existencia o no de valor de referencia resulta determinante, ya que condiciona tanto la forma de calcular la base imponible como los requisitos que deben cumplirse para poder aplicar los tipos reducidos previstos en la normativa autonómica.



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

(...)

“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”.

El tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 resultaría aplicable a su operación si se tratara de la adquisición de la primera vivienda habitual por un precio inferior a 240.000 euros y siendo el sujeto pasivo menor de 36 años.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y atendiendo a lo planteado en la consulta hemos de prever dos supuestos:

1. El inmueble dispone de valor de referencia.

El valor de referencia actúa como mínimo a partir del cual debe determinarse la base imponible. Ahora bien, ello no implica que necesariamente sea el valor que deba tomarse,



ya que, si el precio de compraventa o el valor declarado por el contribuyente, o ambos, son superiores, la base imponible vendrá determinada por el mayor de dichos importes.

Por su parte, el valor de tasación hipotecaria no tiene incidencia alguna en la determinación de la base imponible cuando existe valor de referencia, ya que no forma parte de las magnitudes que el artículo 10 del TRLITPAJD establece a efectos de su cálculo en estos supuestos.

En cuanto al umbral de 240.000 euros al que se refiere el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, este debe asociarse con la base imponible así determinada, es decir, con el mayor entre el valor de referencia, el valor declarado y el precio de compraventa. De este modo, si el valor resultante no supera los 240.000 euros, el requisito se entiende cumplido, sin que el hecho de que la tasación hipotecaria sea superior tenga relevancia alguna, ya que no es un elemento que la norma tenga en cuenta en estos supuestos. Por el contrario, si es el valor de referencia o el precio o valor declarado, cuando resulte superior, el que excede de dicho umbral, la base imponible quedará necesariamente por encima del límite y, en consecuencia, no podrá aplicarse el tipo reducido, con independencia del valor de la tasación.

2. El inmueble no dispone de valor de referencia.

Distinta es la situación cuando no existe valor de referencia. En estos casos, la base imponible se determina por el mayor entre el valor declarado por el contribuyente, el precio de compraventa consignado en la escritura o el valor de mercado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Aquí, la tasación hipotecaria sí adquiere relevancia como requisito adicional para acceder al tipo reducido, ya que la norma exige que el valor declarado sea igual o superior al valor de tasación, y por lo tanto servirá como elemento para fijar directamente la base imponible.

Esta exigencia tiene una consecuencia práctica importante y es que, si la tasación supera los 240.000 euros, el contribuyente se ve obligado a declarar un valor, al menos, igual a dicha tasación para cumplir el requisito, lo que sitúa la base imponible por encima de ese límite y, en consecuencia, impide la aplicación del tipo reducido.

CONCLUSIÓN

Cuando existe valor de referencia, la tasación hipotecaria carece de relevancia tanto para la determinación de la base imponible como para el acceso al tipo reducido, siendo determinante el mayor entre el valor de referencia, el precio o valor declarado. Por el contrario, cuando no existe valor de referencia, la tasación adquiere relevancia como requisito adicional y puede impedir la aplicación del tipo reducido cuando su importe supera el límite de 240.000 euros establecidos en la norma.

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