



**CONSULTA:** 102/2026

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

**FECHA SALIDA:** 14/05/2026

## DESCRIPCIÓN

El consultante plantea que junto a otra persona (sin relación entre ambos, ni casados, ni pareja de hecho, ni nada y ambos jóvenes menores de 36 años) van a adquirir su primera vivienda habitual por un importe de 230.000 euros en Ciudad Real. Añade que sólo va a pedir hipoteca el propio consultante por valor de 70.000 euros y a su nombre, ya que la otra persona no necesita financiación. Y pregunta por el tipo de gravamen aplicable a la operación y según él, la Ley 1/2026 no recoge nada de financiación, entendiéndose que dicho tipo es del 3% y el valor de la vivienda puede ser hasta 240.000 euros.

## NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

## 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

El consultante plantea si, en una adquisición conjunta con otra persona de la primera vivienda habitual de ambos, en la que sólo uno de ellos va a solicitar préstamo hipotecario, cabe aplicar el tipo reducido del 3 por ciento al ser ambos menores de 36 años y cumplir todos los requisitos.

En primer lugar hemos de matizar al consultante que la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, que introduce una modificación en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, respecto de los tipos de gravamen reducidos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si recoge entre otras condiciones, la financiación mediante préstamo hipotecario de la adquisición de la vivienda.

Es conveniente transcribir los apartados 1 y 9 del artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, que son los que nos interesan para contestar a esta consulta:

“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.*



Con respecto al cumplimiento de todos los requisitos en supuestos de cotitularidad, el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, es tajante a este respecto. Establece literalmente que, cuando varias personas físicas adquieran conjuntamente el inmueble, los requisitos establecidos “*habrán de cumplirse para todas y cada una de ellas*”, por lo que ha de entenderse que el legislador autonómico ha optado por un sistema de cumplimiento íntegro y no fraccionable, ya que no se permite la aplicación proporcional del tipo reducido a la parte correspondiente al coadquirente que sí cumple los requisitos. Si alguno de los adquirentes no reúne todas las condiciones exigidas, el beneficio fiscal queda excluido para la totalidad de la operación.

En concreto el citado precepto establece:

*“En el caso de que sean varias las personas físicas que de forma conjunta adquieran o suscriban la promesa u opción de compra del inmueble, para que pueda hacerse efectiva la aplicación de los tipos reducidos definidos en los artículos 19 y 21 de esta ley, los requisitos establecidos habrán de cumplirse para todas y cada una de ellas. Estos requisitos se entenderán cumplidos con la simple declaración responsable de los sujetos pasivos, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.”*

En el caso objeto de consulta, dado que uno de los compradores no va a financiar la adquisición de la vivienda en más del 50 % mediante préstamo hipotecario, no cumple el requisito previsto en la letra a) del artículo 19.9 antes transcrito y por lo tanto no es posible aplicar el tipo del 3 por ciento a ambos adquirentes. Al no resultar aplicable el tipo reducido por las razones expuestas, la totalidad de la operación quedaría sujeta al tipo general del 9 por ciento.

## CONCLUSIÓN

Con la información facilitada por el consultante, la operación no puede acogerse a ninguno de los tipos reducidos previstos en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, ya que el 3 por ciento queda descartado por no cumplir simultáneamente la condición de que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido, al no reunir ambos cónyuges dicho requisito conforme exige el art. 22.2.

La transmisión tributaría, por tanto, al tipo general del 9%.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.