



CONSULTA: 104/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 14/05/2026

DESCRIPCIÓN

La consulta plantea el siguiente supuesto:

“Con el fin de poder aplicar la deducción autonómica "adquisición de vivienda habitual en zonas rurales" y reuniendo el resto de requisitos exigidos en la normativa, queda por determinar si en el caso que se plantea a continuación se contempla la aplicación de dicha deducción aun cuando el interesado dispone de otra vivienda en propiedad, requisito al que se refiere la consulta y en la que se expone lo siguiente:

El interesado es titular del 50% junto con su hermano de la vivienda familiar en la que ha residido desde el año 2004 hasta el 2025. Que dicha vivienda fue otorgada por su madre mediante donación en el año 2017 y en la que continúan todos los miembros de la unidad familiar conviviendo y concretamente el interesado hasta el año 2025, año en el que contrae matrimonio y forma una nueva unidad familiar junto a su cónyuge y actualmente una nueva residencia (propiedad de otro familiar y cedida al matrimonio) hasta finalizar las obras y construcción de la que será su primera vivienda real y que se convertirá en la vivienda habitual del matrimonio. En la vivienda familiar de la que posee el 50% continúa siendo la vivienda habitual de su hermano y en algunas temporadas reside también su madre.

Lo que se pretende transmitir es la situación real y material del interesado y es que la inversión que está realizando junto al cónyuge pueda deducirse a efectos del IRPF como deducción autonómica, al considerarse en este caso la de su primera vivienda ya que la vivienda de la que es cotitular con su hermano al 50% no ha variado en la condición de ser la de su entorno familiar y así la siguen considerando.”

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: artículo 41 bis.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.



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 vinculantes, en materia del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, 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 el artículos 46 de dicha ley.

Dicho precepto 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 LGT.

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego emite la presente contestación.

CONTESTACIÓN

Aunque el consultante no hace mención a ella, entendemos que se pretende aplicar la deducción autonómica en el IRPF prevista en el artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, relativa a la deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales, disponiendo:

*“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 base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de adquisición o rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor, minorado por los importes recibidos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en concepto de subvenciones por la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A su vez, la base máxima a aplicar en cada ejercicio será de 12.000 euros.

(...)

5. La aplicación de esta deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arrojará su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

6. Para la aplicación de la deducción prevista en este artículo se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por éste, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el párrafo anterior.



Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los dos párrafos anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma.

b) Se entenderá por adquisición de vivienda habitual, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine.

Se asimilan a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda: Cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción: Cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que el certificado final de obra se emita en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

c) Se considerarán obras de rehabilitación de la vivienda habitual aquellas que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.”

El consultante entiende que al disponer de una vivienda ya en propiedad junto a su hermano y que ha consolidado su condición de habitual al estar residiendo en ella más de 20 años, pudiera ser un inconveniente para poderse aplicar la deducción descrita anteriormente en el IRPF, intentando motivar que en lugar de haber sido residencia habitual del consultante, lo que realmente fue y es, la residencia familiar.

Independientemente de que la vivienda de la que es propietario junto a su hermano ha consolidado su carácter de habitual para el consultante, lo cierto es que, a diferencia de lo que ocurre en el ITP-AJD donde se exige para poder aplicar los tipos reducidos por adquisición de la vivienda, que sea la primera vivienda habitual, en el IRPF y en concreto, en el artículo transcrito más arriba, no se establece como condición que para poder aplicar la deducción en la cuota íntegra autonómica por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tenga que ser la primera, sólo se pretende “*que constituya o vaya a constituir su residencia habitual*”.



Confirmamos que la ubicación de la vivienda en construcción, el municipio de Piedrabuena (Ciudad Real), está clasificado como extrema despoblación y por tanto dentro del ámbito de aplicación del artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

En conclusión, cumpliendo requisitos, el consultante podrá aplicarse la deducción en la cuota íntegra autonómica por la construcción de la vivienda que vaya a ser su nueva vivienda habitual, en base a lo previsto en el artículo 12 ter de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.