



CONSULTA: 111/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 21/05/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante (de 31 años) señala que el pasado mes de abril adquirió, junto con su pareja (40 años), una vivienda en un municipio de Toledo. Añade que hace 3 o 4 años adquirió otra vivienda en el mismo municipio, si bien asegura nunca ha sido su vivienda habitual a pesar de estar empadronada en ella para optar a unas ayudas que finalmente no le concedieron.

Solicita información sobre el tipo de gravamen aplicable en el ITP-AJD y si es posible acogerse al tipo reducido con estas condiciones a pesar de disponer de una vivienda ya en propiedad por lo que en principio se aplicaría el 9 por ciento, “pero también nos han dicho que si demuestro de alguna forma que esa no ha sido mi vivienda habitual podríamos optar a un % menos por ser una zona de extrema despoblación”.

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 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

La consultante plantea si, en una adquisición conjunta con otra persona de una vivienda y siendo uno de ellos propietario de otra vivienda, si bien, nunca ha sido vivienda habitual, cabe aplicar un tipo reducido en el ITP-AJD, teniendo edades de 31 y 40 años.

Los apartados 1 y 2 del artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, recoge los tipos de gravamen reducidos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en los siguientes términos en cuando aquí interesa:

“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 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.

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:

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

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

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

La finalidad del artículo 19.2 es facilitar el acceso a la primera vivienda habitual mediante la aplicación de un tipo reducido del 6 %, condicionado al cumplimiento de determinados requisitos que permiten verificar el valor de la operación y las condiciones económicas de la adquisición. Junto a ello, el precepto introduce un incentivo adicional para favorecer el asentamiento de población en municipios afectados por despoblación, como es la aplicación de tipos aún más reducidos cuando la vivienda se ubique en dichas zonas.

Ese incentivo fiscal no suprime ni modifica los requisitos exigidos para aplicar el tipo reducido del 6 %, sino que se limita a reducir el porcentaje de gravamen una vez comprobado que dichos requisitos se cumplen. En consecuencia, la ubicación de la vivienda en una zona despoblada no constituye un supuesto independiente, sino una circunstancia que únicamente permite aplicar un tipo más bajo dentro del mismo régimen jurídico, manteniéndose, en todo caso, las condiciones establecidas por la norma para acceder al tipo reducido.

Atendiendo al principio de interpretación estricta de los beneficios fiscales, recogido en el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según el cual “no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales”, no resulta jurídicamente admisible extender la aplicación de los tipos superreducidos a supuestos no expresamente previstos por el legislador. En ausencia de una previsión clara que dispense del cumplimiento de las condiciones a), b) y c) en los supuestos de despoblación, debe entenderse que dichos requisitos resultan igualmente exigibles.

En el caso de la consultante, la vivienda está ubicada en un municipio calificado como de intensa despoblación y no de extrema como se señala en la consulta, por lo que, reuniendo requisitos, el tipo de gravamen aplicable sería el 4 por ciento.



Ahora bien, entre dichos requisitos se encuentra que la adquisición debe corresponder a la “primera vivienda habitual”, y según la propia consultante ella es propietaria de otra vivienda en la que se empadronó si bien añade que no ha sido su vivienda habitual

El elemento determinante en el supuesto planteado es la interpretación del requisito de que la vivienda adquirida constituya la primera vivienda habitual del sujeto pasivo. La Ley 8/2013, de 21 de noviembre, no contiene una definición propia de este concepto. No obstante, el artículo 22.1 de la citada norma remite expresamente al concepto de vivienda habitual de la normativa del IRPF al establecer que “*en la aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 21 se atenderá al concepto de vivienda habitual establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*”.

Por su parte, el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, establece que se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de al menos tres años, debiendo ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en el plazo de doce meses contados desde la fecha de adquisición o terminación de las obras.

En particular, dicho precepto dispone:

“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto 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.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

(...)”.

No obstante, el requisito relativo a la adquisición de la primera vivienda habitual exige que el contribuyente no haya ostentado con anterioridad la titularidad de otra vivienda que hubiera tenido la consideración de habitual.

En este sentido, la expresión “primera vivienda habitual” no se refiere únicamente al destino que vaya a darse a la vivienda adquirida, sino también a la inexistencia de una previa titularidad sobre otra vivienda habitual por parte del adquirente. Por tanto, no resulta suficiente con que la nueva vivienda vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, sino que debe tratarse de la primera vivienda que ostente en propiedad con tal carácter.



En el supuesto planteado, nos encontramos ante una persona que ya es titular de un inmueble en el momento de la consulta, si bien ahora se trata de determinar si dicho inmueble tiene la consideración de vivienda habitual. De los datos de la consulta no podemos sino acreditar que hay una propiedad anterior pero no podemos ni afirmar ni negar que tiene o tuvo la consideración de vivienda habitual, por lo que será la consultante la que determine dicha consideración.

Insistimos que el tipo reducido del artículo 19.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, está reservado a quienes acceden por primera vez, en condición de propietarios, a una vivienda habitual. La norma configura el beneficio fiscal como un incentivo vinculado al acceso inicial a la vivienda habitual en propiedad.

Si la consultante considera que no cumple el requisito deberá declarar por el tipo general del 9 por ciento. En caso contrario, es decir, si considera que cumple todos los requisitos podría aplicarse el tipo reducido del 4 por ciento, si bien hay que advertir de la posibilidad de verse sometida a una posterior comprobación limitada por parte de la Administración sobre el tipo aplicable y donde deberá probar que la vivienda adquirida con anterioridad no tuvo el carácter de habitual.

Finalmente, 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 es propietario de una vivienda con anterioridad, podría verse impedida la aplicación del tipo del 4 por ciento a ambos adquirentes y en ese caso la totalidad de la operación quedaría sujeta al tipo general del 9 por ciento.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.