

CONSULTA: 132/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 03/07/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante, menor de 36 años y sin haber sido titular de ninguna vivienda, está casada en régimen de gananciales con un cónyuge titular de una vivienda privativa adquirida antes del matrimonio. Tiene previsto adquirir una vivienda usada en un municipio de Toledo, que constituirá su vivienda habitual y cuya adquisición se financiará mediante préstamo hipotecario, planteando si puede aplicar el tipo reducido del 3 por ciento en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y si la titularidad previa de la vivienda privativa de su cónyuge impide su aplicación.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

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 consulta planteada, relativa a la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, para la adquisición de la primera vivienda habitual por personas menores de 36 años, en el supuesto de una adquisición conjunta por una persona casada en régimen de sociedad de gananciales con un cónyuge titular de una vivienda privativa adquirida con anterioridad al matrimonio, procede señalar que el citado artículo 19.9, en la redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, establece:

“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.”*

Por su parte, el artículo 22 de la Ley 8/2013 dispone:

“1. 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.

2. 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.

(...)"

De la lectura de estos preceptos, se desprende que el elemento determinante en el caso planteado se centra en la interpretación del requisito consistente en 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 vivienda habitual, remitiéndose al concepto establecido en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A este respecto, 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 concurran 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.

(...)"

En cuanto a la situación individual de la consultante, procede señalar que, no habiendo sido titular de ninguna vivienda que hubiera constituido su residencia habitual con anterioridad, reuniría el requisito de primera vivienda habitual exigido por el artículo 19.9. No obstante, al tratarse de una adquisición conjunta conforme a la información facilitada en la consulta, resulta de aplicación el artículo 22.2, que exige el cumplimiento de todos los requisitos por cada uno de los adquirentes, sin que el cumplimiento individual por parte de uno solo de ellos resulte suficiente, no permitiéndose la aplicación proporcional del tipo reducido a la parte correspondiente al coadquirente que sí cumple los requisitos.



Siendo lo anterior así, resulta necesario determinar si el cónyuge de la consultante reúne igualmente el requisito de primera vivienda habitual, lo que depende de si la vivienda de la que ya es titular, adquirida con carácter privativo antes del matrimonio, ha reunido las condiciones establecidas en el artículo 41 bis del Reglamento del IRPF.

En el supuesto de que dicha vivienda haya reunido tales condiciones y, por tanto, haya constituido la residencia habitual del cónyuge, éste no reuniría el requisito de primera vivienda habitual exigido por el artículo 19.9, en la medida en que dicho precepto exige que la vivienda cuya adquisición motiva la aplicación del beneficio fiscal constituya la primera vivienda habitual del sujeto pasivo. En tal caso, y no reuniendo el cónyuge individualmente todos los requisitos exigidos, resultaría de aplicación el artículo 22.2, conforme al cual la falta de cumplimiento de los requisitos por parte de uno de los adquirentes conjuntos impide la aplicación del tipo reducido a la totalidad de la adquisición, con independencia de que la consultante los reúna individualmente.

En el supuesto contrario, esto es, si la vivienda de la que el cónyuge es titular no ha reunido las condiciones del artículo 41 bis del Reglamento del IRPF y, por tanto, no ha constituido su residencia habitual, dicho cónyuge no habría agotado aún su derecho a la aplicación del beneficio, de manera que la vivienda que se pretende adquirir conjuntamente con la consultante constituiría, también para él, su primera vivienda habitual. En tal caso, y siempre que ambos cónyuges reúnan el resto de las condiciones establecidas en el artículo 19.9, esto es, que sean menores de 36 años y la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario, que el valor de la vivienda no exceda de 240.000 euros y que se cumplan las condiciones relativas al valor de tasación y al valor de referencia, resultaría de aplicación el tipo reducido del 3 por ciento a la totalidad de la adquisición, en aplicación conjunta de los artículos 19.9 y 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

En consecuencia, la aplicación del tipo reducido dependerá de que la vivienda privativa titularidad del cónyuge hubiera o no tenido la consideración de vivienda habitual conforme al artículo 41 bis del Reglamento del IRPF.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.