

CONSULTA: 134/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 06/07/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, menor de 29 años, tiene previsto adquirir una vivienda usada ubicada en la provincia de Toledo, que constituirá su vivienda habitual y cuya compra se financiará mediante préstamo hipotecario por más del 50 por ciento de su valor.

Indica que en 2023 adquirió otra vivienda aplicando un tipo reducido del impuesto, si bien la transmitió antes de consolidar su condición de vivienda habitual por motivos familiares, regularizando posteriormente la situación tributaria mediante la presentación de la correspondiente autoliquidación complementaria.

El consultante manifiesta no ser en la actualidad propietario de vivienda alguna que constituya su vivienda habitual, y plantea si, en tales circunstancias, puede aplicar a la nueva adquisición el tipo reducido del 3 por ciento previsto para la adquisición de la primera vivienda habitual por menores de 36 años.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.
- 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.
- 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, 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.”*

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, la disposición adicional vigésima tercera establece los plazos y circunstancias en que ha de ocuparse una vivienda para tener la consideración de habitual, y lo realiza en los siguientes términos:

“A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.”

Quando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.”

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, 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.

(...).”

De la lectura de estos preceptos se desprende que una edificación solo alcanza la condición jurídica de vivienda habitual cuando concurre, alternativamente, el requisito de permanencia continuada durante tres años, o bien una causa tasada, o análoga a las tasadas, que justifique el cambio de domicilio antes de completarse dicho plazo. Fuera de estos supuestos, la vivienda no adquiere o no consolida la condición de vivienda habitual a efectos tributarios.

En cuanto al alcance de estas causas, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en su consulta vinculante número V1472-15, de 12 de mayo de 2015 ha establecido que: *“La necesidad de concurrencia de tales circunstancias implica que no basta la concurrencia de cualquier circunstancia de las citadas u otras análogas que pueda llevar a cambiar de domicilio, sino que es preciso, que esa circunstancia sea de*



tal entidad que exija necesariamente dicho cambio, debiendo ser, en todo caso, una circunstancia ajena a la mera voluntad o conveniencia del contribuyente. El cambio anticipado requiere de una obligatoriedad en la relación causa – efecto que lo ocasiona.

El término “necesariamente” es un adverbio de modo que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia, significa con o por necesidad o precisión. A su vez, el término necesidad puede indicar todo aquello a lo que es imposible substraerse, faltar o resistir. Aún es más esclarecedor el sustantivo precisión, incluido en la definición de necesariamente, pues supone obligación o necesidad indispensable que fuerza y precisa a ejecutar a una cosa. Por último, confirma lo anterior una de las definiciones de necesario: dicese de lo que se hace y ejecuta obligado de otra cosa, como opuesto a voluntario y espontáneo.”

En el supuesto planteado, el consultante no menciona cuál fue el motivo familiar concreto por el que la vivienda adquirida en 2023 fue transmitida antes de cumplirse el plazo de tres años, circunstancia que resulta determinante para resolver la cuestión planteada.

Por tanto, si la transmisión anticipada de dicha vivienda obedeció a alguna de las circunstancias previstas en el citado artículo 41 bis del Reglamento del IRPF, o a otras análogas debidamente justificadas que exigieran necesariamente el cambio de domicilio, dicha vivienda conservaría la consideración de vivienda habitual pese a no haberse mantenido la residencia durante el plazo de tres años.

En tal supuesto, la citada vivienda tendría la consideración de primera vivienda habitual del consultante, por lo que la adquisición ahora proyectada no podría calificarse como su primera vivienda habitual y, en consecuencia, no resultaría de aplicación el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

Por el contrario, si la transmisión de la vivienda se produjo por motivos distintos de los contemplados en el artículo 41 bis del Reglamento del IRPF y, en consecuencia, aquella vivienda no llegó a adquirir la condición de vivienda habitual, la regularización efectuada mediante la presentación de la correspondiente autoliquidación complementaria determinaría la pérdida de los beneficios fiscales inicialmente aplicados, resultando ello coherente con la inexistencia de una causa que permitiera excepcionar el requisito de permanencia exigido para la consolidación del carácter habitual de la vivienda.

En este último supuesto, y siempre que concurran el resto de requisitos legalmente exigidos, la adquisición ahora proyectada podría tener la consideración de primera vivienda habitual del consultante y resultar de aplicación el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 19.9 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.