

CONSULTA:138/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 10/07/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante, menor de 36 años, va a adquirir una vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general situada en un municipio de Toledo, por un precio de 163.000 euros, destinada a constituir mi vivienda habitual.

Refiere que en el año 2025 dejó de ser propietario de su anterior vivienda como consecuencia de una extinción de condominio, transmitiendo la totalidad de su participación. Dicha vivienda constituyó su vivienda habitual mientras fue copropietario. En la actualidad no es propietario de ninguna vivienda.

Solicita que se le informe si puede aplicarse el tipo reducido del 5% en el ITP por la adquisición de una VPO destinada a constituir su vivienda habitual y si el hecho de haber sido copropietario de una vivienda habitual con anterioridad, habiendo dejado de ser propietario mediante una extinción de condominio, impide o no la aplicación del citado tipo reducido.

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.

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 primer lugar hemos de hacer una pequeña matización porque se requiere información para la aplicación del tipo reducido del 5 por ciento en TPO, que está previsto en el apartado 6 del artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, estando establecido este tipo para aquellos sujetos pasivos que tengan un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o estén integrados en una familia numerosa o en una familia monoparental. Al ser el consultante menor de 36 años podría aplicarse el tipo reducido del 3 por ciento si cumpliera los requisitos por lo que nuestra contestación va a tener en consideración la posible aplicación de este último tipo.

Así, en el apartado 9 del artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, en el supuesto de adquisición de una vivienda habitual por un contribuyente menor de 36 años que, como consecuencia de una extinción de condominio, dejará de ser cotitular de la vivienda anterior, procede señalar lo siguiente:

La Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha ha introducido un nuevo apartado 9 en el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, estableciendo un tipo reducido del 3 por ciento para la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo menor de 36 años, siempre que concurren los requisitos previstos en dicho precepto.

En concreto, el citado artículo 19 establece:

“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”.

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.

A efectos de determinar qué debe entenderse por vivienda habitual, el artículo 22.1 de la propia Ley 8/2013, de 21 de noviembre, remite expresamente a la normativa del IRPF, al disponer: “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”.

Dicho concepto se encuentra recogido en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del IRPF, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, conforme al cual, 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.

(...).

De la lectura conjunta de ambos preceptos se desprende que la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 19.9 exige no solo que la vivienda adquirida vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, sino también que tenga la consideración de primera vivienda habitual.

Por su parte, la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, no contiene una definición específica de qué debe entenderse por “primera vivienda habitual”. No obstante, atendiendo a la finalidad del beneficio fiscal y al tenor del artículo 19.9, debe entenderse que el tipo reducido se reserva para la primera adquisición de una vivienda que llegue a tener la consideración de vivienda habitual del sujeto pasivo. Por ello, la mera titularidad previa de otra vivienda no impide, por sí sola, la aplicación del beneficio fiscal, siendo necesario determinar si dicha vivienda tuvo o no la consideración de vivienda habitual en los términos establecidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por tanto, si la vivienda de la que ha sido copropietario el consultante constituyó su vivienda habitual, como asegura en la consulta, la nueva adquisición no tendría la consideración de primera vivienda habitual a los efectos de la aplicación del artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre.

Efectivamente, según documentación aportada por el propio consultante, su anterior vivienda fue adquirida con fecha 13-05-2022 y firmó la extinción del condominio el 29-12-2025, habiendo transcurrido pues más de tres años.

Esta conclusión no se ve alterada por el hecho de que, con carácter previo a la nueva compra, el consultante deje de ser copropietario de la vivienda anterior como consecuencia de una extinción de condominio, ya que dicho negocio jurídico únicamente pone fin a la situación de cotitularidad existente, pero no elimina el hecho de que el consultante ya adquirió con anterioridad una vivienda que tuvo la consideración de vivienda habitual.

En consecuencia, la posterior pérdida de la titularidad sobre esa vivienda no permite que una adquisición posterior pueda calificarse como la primera vivienda habitual del contribuyente. Por ello, no procedería la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento respecto del consultante ni ningún otro tipo reducido.

En consecuencia, el consultante no puede acogerse al tipo reducido por no tratarse de su primera vivienda habitual. En este supuesto, la adquisición tributaría al tipo general del 9 por ciento previsto en el artículo 19.1 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.