



CONSULTA: 149/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 20/07/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante plantea que va a adquirir su primera vivienda habitual en un municipio de Guadalajara junto con otra persona (ambos menores de 36 años).

Los datos de la operación son los siguientes:

- Precio de compraventa: 234.000 €.
- Valor de referencia catastral: 198.000 €.
- Valor de tasación hipotecaria: 286.372,87 €.

Pregunta si el hecho de que la tasación hipotecaria supere los 240.000 € impide aplicar el tipo reducido del 3 %, o si, existiendo valor de referencia catastral inferior a dicho importe y siendo el precio de compraventa también inferior a 240.000 €, podría resultar aplicable dicho beneficio fiscal.

NORMATIVA APLICABLE

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

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 incidencia del valor de tasación hipotecaria en la aplicación del tipo reducido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de la primera vivienda habitual en Castilla-La Mancha, por parte de sujetos pasivos menores de 36 años, procede efectuar las siguientes consideraciones.

El artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), establece:

“1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

(...)

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.



No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

(...)"

Por tanto, la existencia o no de valor de referencia resulta determinante, ya que condiciona tanto la forma de calcular la base imponible como los requisitos que deben cumplirse para poder aplicar los tipos reducidos previstos en la normativa autonómica.

En este sentido, la Ley 1/2026, de 26 de marzo, ha introducido un nuevo apartado en el artículo 19 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, estableciendo un tipo reducido del 3 por ciento cuando los sujetos pasivos son menores de 36 años. Su tenor literal es el siguiente:

"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".*

La norma distingue entre dos requisitos alternativos en función de la existencia o no del valor de referencia, de tal forma que, cuando este existe, se exige que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia. En cambio, cuando no existe valor de referencia, se exige que el valor declarado sea igual o superior al valor de tasación hipotecaria. Ambos requisitos no operan simultáneamente, sino que se aplican de forma excluyente según el caso.



De acuerdo con lo anteriormente expuesto y atendiendo a lo planteado en la consulta hemos de prever dos supuestos:

1. El inmueble dispone de valor de referencia.

El valor de referencia actúa como mínimo a partir del cual debe determinarse la base imponible. Ahora bien, ello no implica que necesariamente sea el valor que deba tomarse, ya que, si el precio de compraventa o el valor declarado por el contribuyente, o ambos, son superiores, la base imponible vendrá determinada por el mayor de dichos importes.

Por su parte, el valor de tasación hipotecaria no tiene incidencia alguna en la determinación de la base imponible cuando existe valor de referencia, ya que no forma parte de las magnitudes que el artículo 10 del TRLITPAJD establece a efectos de su cálculo en estos supuestos.

2. El inmueble no dispone de valor de referencia.

Distinta es la situación cuando no existe valor de referencia. En estos casos, la base imponible se determina por el mayor entre el valor declarado por el contribuyente y el precio de compraventa consignado en la escritura o el valor del mercado.

Aquí, la tasación hipotecaria sí adquiere relevancia como requisito adicional para acceder al tipo reducido, ya que la norma exige que el valor declarado sea igual o superior al valor de tasación, y por lo tanto servirá como elemento para fijar directamente la base imponible.

En consecuencia, cuando exista valor de referencia catastral, el cumplimiento del requisito de valor debe verificarse mediante la comparación entre el valor declarado o precio pactado y dicho valor de referencia, sin que la tasación hipotecaria tenga relevancia alguna, ni para fijar la base imponible ni para acreditar los requisitos necesarios para la aplicación del tipo reducido en estos casos.

Aplicado lo expuesto al supuesto planteado y teniendo en cuenta que el inmueble tiene valor de referencia, el valor declarado deberá ser igual o mayor a ese valor de referencia (198.000 euros). No obstante, dado que el valor de contraprestación pactada o precio de la compra es superior al valor de referencia, la base imponible deberá ser dicho valor, es decir, 234.000 euros de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2 del TRLITPAJD.

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