



CONSULTA: 167/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 24/08/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante manifiesta que, junto con otra persona (ambos menores de 35 años), ha adquirido su primera vivienda habitual, habiendo firmado con fecha 13 de agosto de 2026 el acta de conformidad con las condiciones del préstamo hipotecario.

El precio total de la adquisición asciende a 219.109 euros, desglosado en 176.190 euros correspondientes a la vivienda, 20.000 euros a dos plazas de garaje, 3.000 euros al trastero y 19.919 euros en concepto de IVA. El préstamo hipotecario asciende a 170.100 euros.

Los adquirentes desconocen el valor de referencia de los inmuebles, aunque disponen de los valores de tasación, que ascienden a 236.729,59 euros para la vivienda, 17.236,44 euros para cada plaza de garaje y 6.679,57 euros para el trastero.

Solicitan conocer si cumplen los requisitos para la aplicación de la bonificación prevista, qué porcentaje les correspondería en la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados y si dicho beneficio se aplica sobre el valor de la vivienda o sobre el conjunto de los bienes adquiridos.

NORMATIVA APLICABLE

- Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en la redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y 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 de 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.



La competencia de este Centro Directivo para contestar consultas tributarias vinculantes, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentra limitada al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en el espacio de sus competencias, conforme a lo establecido en el artículo 55.2 a), en relación con el 49, ambos de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

De acuerdo con el citado artículo 49, tales competencias se circunscriben 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 para las consultas tributarias escritas, 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

Con carácter previo debe precisarse que el beneficio fiscal por el que pregunta la consultante no constituye una bonificación en la cuota, sino un tipo impositivo reducido aplicable a la base imponible de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Dado que la entrega de la vivienda está sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como se desprende de la información facilitada por la consultante, cuando indica que el importe de 19.919 euros corresponde a dicho impuesto, la operación no queda sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Si bien, la primera copia de la escritura pública quedará sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, conforme al artículo 31.2 del citado Texto Refundido, que establece:

“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo



1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, (...) haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. (...)

En Castilla-La Mancha, el artículo 21 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, en la redacción dada por la Ley 1/2026, de 26 de marzo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha, establece en su apartado 1 el tipo general del 1,50 por ciento y regula en su apartado 2 los tipos reducidos aplicables a la adquisición de la primera vivienda habitual, en los siguientes términos:

“2. Se aplicará el tipo reducido del 0,75 por ciento a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten 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.

Cuando el sujeto pasivo del impuesto, cumpliendo las anteriores condiciones tenga un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrado en una familia numerosa o en una familia monoparental, se aplicará el tipo reducido del 0,50 por ciento.

En el caso de que el sujeto pasivo sea menor de 36 años, cumpliendo las anteriores condiciones, se aplicará el tipo reducido del 0,25 por ciento.

No obstante, cuando la vivienda cuya adquisición se documenta radique 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, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 0,50 por ciento.

2º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,25 por ciento.

3º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,15 por ciento.”

De este precepto se desprende que las letras b) y c) no operan simultáneamente, sino de forma alternativa y excluyente, en función de que exista o no valor de referencia a la fecha de devengo. Así resulta del propio tenor literal de ambos preceptos: la letra b) se aplica “en el supuesto de que no exista valor de referencia”, y la letra c) “en caso de existir este”.

Por su parte, el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, establece:

“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 conjunta de ambos preceptos, resulta que el tipo reducido por el que se pregunta, para sujetos pasivos menores de 36 años, es el 0,25 por ciento, y los requisitos exigidos en el artículo 21.2 deben concurrir en cada uno de los adquirentes considerados individualmente.

Respecto a la segunda cuestión planteada, relativa a si el tipo reducido se aplica únicamente a la vivienda o también a los elementos accesorios adquiridos conjuntamente con ésta, este Centro Directivo mantiene el siguiente criterio interpretativo respecto de la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 21.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, a las operaciones de adquisición conjunta de vivienda habitual y sus elementos accesorios:

Primero. - El tipo reducido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados podrá aplicarse no solo a la vivienda habitual propiamente dicha, sino también a sus anexos, con un máximo de dos plazas de garaje y un trastero, siempre que se cumplan determinados requisitos. En primer lugar, es necesario que la adquisición de la vivienda y de dichos anexos se realice en un mismo acto, entendiendo por tal que exista unidad de operación, aunque conste en autoliquidaciones separadas. Además, los anexos deberán encontrarse ubicados en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda y estar destinados al uso privativo del adquirente como elementos accesorios de esta.

Segundo. - Se exige que el valor conjunto de la vivienda y de sus anexos no supere el límite de 240.000 euros establecido por nuestra normativa autonómica para poder beneficiarse del tipo reducido. En caso de superarse dicho umbral, la operación quedará sujeta al tipo general.

Tercero. - La existencia de referencias catastrales o registrales independientes para las plazas de garaje o el trastero no impide, por sí sola, la aplicación del tipo reducido, siempre que se acredite la adquisición conjunta y el cumplimiento del resto de requisitos anteriormente mencionados.

Cuarto. - No resultará de aplicación el tipo reducido cuando las plazas de garaje o trasteros se adquieran en un momento distinto al de la vivienda, cuando se encuentren fuera del mismo edificio o complejo inmobiliario o cuando el valor conjunto de todos los inmuebles adquiridos supere el límite cuantitativo establecido en la normativa autonómica.

Quinto. - La acreditación de la vivienda habitual no puede basarse en un único documento, sino en una valoración conjunta y razonada de todos los medios de prueba disponibles, correspondiendo al contribuyente demostrar que se cumplen los requisitos exigidos por la normativa para aplicar el beneficio fiscal, pudiendo hacerlo mediante cualquier elemento admitido en derecho que permita acreditar el uso real, efectivo y continuado del inmueble como residencia habitual.



En este caso, la consultante junto con otra persona adquiere dos plazas de garaje y un trastero, número que se ajusta al máximo admitido por el criterio expuesto, si bien de los datos aportados no resulta posible conocer si dichos anexos se ubican en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda, extremo que constituye requisito necesario para su cómputo dentro del beneficio fiscal.

Respecto del cumplimiento de las letras b) o c) del artículo 21.2 y del límite de 240.000 euros, la consultante manifiesta desconocer el valor de referencia de la vivienda. Dado que el desconocimiento de dicho valor no equivale a su inexistencia, y que ambas situaciones determinan la aplicación de requisitos distintos, con los datos facilitados no es posible afirmar si concurren o no los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido, por lo que procede indicar las consecuencias que se derivarían en uno u otro caso.

De no existir valor de referencia de la vivienda, resultaría de aplicación la letra b) del artículo 21.2, que exige que el valor de aquella sea igual o superior al valor asignado en la tasación realizada a efectos de la hipoteca, previsto en el artículo 10.2 del Texto Refundido de la del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, esto es, 236.729,59 euros. Si los adquirentes declarasen la vivienda por su precio de adquisición (176.190 euros), no podrían aplicar el tipo reducido, puesto que dicho importe es inferior al valor de tasación.

De existir valor de referencia de la vivienda a la fecha de devengo, resultaría de aplicación la letra c) del artículo 21.2, que exige que el valor declarado por los contribuyentes sea igual o superior al valor de referencia, previsto en el artículo 10.2 del Texto Refundido de la del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin que el valor de tasación hipotecaria resulte determinante a estos efectos. Además, el valor conjunto de la vivienda y, en su caso, de los anexos que puedan considerarse accesorios de esta, conforme al criterio anteriormente expuesto, no podrá superar el límite de 240.000 euros.

Cumpléndose lo anterior, así como los restantes requisitos exigidos por el artículo 21.2, resultaría aplicable el tipo reducido del 0,25 por ciento a la adquisición de la vivienda y, siempre que tengan la consideración de elementos accesorios, también a las dos plazas de garaje y al trastero.

Finalmente se informa a los consultantes que pueden conocer si los inmuebles adquiridos tienen asignado valor de referencia, así como su importe, a través de la Sede Electrónica del Catastro, facilitando la referencia catastral de cada inmueble.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.