

CONSULTA: 170/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 25/08/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante, junto con su pareja, ambos menores de 36 años, plantea diversas cuestiones relativas a los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la adquisición conjunta de su primera vivienda habitual, situada en Los Cerralbos (Toledo), por un precio de 190.000 euros, susceptible de ser inferior.

Indica que su pareja es titular de una finca situada en el mismo municipio, en la que existe una construcción que figura en el Catastro como vivienda y que se describe en el Registro de la Propiedad como obra nueva terminada. Añade que se trata de una construcción de aproximadamente de 1902, actualmente en estado de ruina, sin que exista en la finca vivienda habitable, y que dicho inmueble no constituye la residencia habitual de ninguno de los adquirentes.

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.
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.
- 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.

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

En relación con la consulta realizada, relativa a la posible aplicación del tipo reducido del 3 por ciento a la adquisición de una primera vivienda habitual por contribuyentes menores de 36 años en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, procede señalar lo siguiente.

El artículo 19.9 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:

“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.

La determinación de lo que debe entenderse por “primera vivienda habitual” a efectos de la aplicación de los beneficios fiscales previstos en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, ha sido objeto de análisis por este Centro Directivo en diversas consultas, entre ellas, la consulta C-91/2026, cuyo criterio se reproduce a continuación:

“La Ley 8/2013, de 21 de noviembre, no contiene una definición propia de este concepto. No obstante, el artículo 22.1 de la citada norma remite expresamente al concepto de vivienda habitual de la normativa del IRPF al establecer que “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”.

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, 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 vivienda 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.

(...)”.



No obstante, el requisito relativo a la adquisición de la primera vivienda habitual exige que el contribuyente no haya ostentado con anterioridad la titularidad de otra vivienda que hubiera tenido la consideración de habitual.

En este sentido, la expresión “primera vivienda habitual” no se refiere únicamente al destino que vaya a darse a la vivienda adquirida, sino también a la inexistencia de una previa titularidad sobre otra vivienda habitual por parte del adquirente. Por tanto, no resulta suficiente con que la nueva vivienda vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, sino que debe tratarse de la primera vivienda que ostente en propiedad con tal carácter.”

De acuerdo con el criterio expuesto, la circunstancia determinante a efectos del cumplimiento del requisito de primera vivienda habitual no es la mera titularidad previa de un inmueble que figure formalmente como vivienda, sino que el adquirente haya sido anteriormente propietario de una vivienda que hubiera tenido para él la consideración de habitual, en los términos del artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por tanto, el hecho de que la construcción existente sobre la finca figure en el Catastro Inmobiliario como vivienda o se describa en el Registro de la Propiedad como obra nueva terminada no determina, por sí solo, el cumplimiento o incumplimiento del requisito de primera vivienda habitual, del mismo modo que tampoco lo determina su actual estado físico. Lo relevante es si dicha construcción llegó a constituir, en algún momento anterior, la vivienda habitual de su titular en los términos señalados.

Si la construcción nunca tuvo para su titular la consideración de vivienda habitual, la titularidad de la finca no impedirá que la vivienda que ahora se pretende adquirir pueda tener la consideración de primera vivienda habitual. En tal caso, a efectos exclusivamente de la aplicación del beneficio fiscal analizado, no resultará necesario modificar previamente la descripción catastral o registral de la finca, hacerla constar como solar ni proceder a su transmisión.

Por el contrario, si la construcción hubiera constituido anteriormente la vivienda habitual de su titular, no se cumpliría el requisito de que la nueva adquisición tuviera por objeto su primera vivienda habitual. En este supuesto, al tratarse de una circunstancia referida a la existencia de una previa titularidad sobre una vivienda con tal carácter, una posterior modificación de la descripción catastral o registral de la finca, su eventual constancia como solar o su transmisión a un tercero no alteraría dicha conclusión.

En cuanto al empadronamiento, la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, no exige que los adquirentes se encuentren empadronados previamente en el municipio en el que se sitúa la vivienda. Lo relevante es que la vivienda adquirida llegue a constituir su residencia habitual en los términos anteriormente señalados, debiendo ser habitada de manera efectiva y permanente dentro del plazo de doce meses desde su adquisición y mantenerse como residencia durante, al menos, tres años, salvo que concurra alguna de las circunstancias excepcionales previstas en la normativa.

Respecto al valor de la vivienda, el artículo 19.9 establece un límite de 240.000 euros. Además, deberán cumplirse las condiciones previstas en sus letras b) y c), esto es, en caso



de existir valor de referencia previsto en el artículo 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el valor declarado por los contribuyentes deberá ser igual o superior a aquel. En caso de no existir dicho valor, deberá cumplirse la condición relativa a la tasación hipotecaria prevista en la letra b) del citado artículo. Debe tenerse en cuenta que, de existir valor de referencia superior al precio pactado, será aquel el que deba declararse y, en consecuencia, el que se tome en consideración a efectos del límite de 240.000 euros.

Para la aplicación del tipo reducido será necesario que los adquirentes sean menores de 36 años en la fecha de devengo del impuesto y 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 que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio.

Asimismo, al tratarse de una adquisición conjunta, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley 8/2013, conforme al cual:

“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.”

En consecuencia, la previa titularidad de la finca descrita no constituye, por sí misma, un impedimento para la aplicación del tipo reducido del 3 por ciento. Si la construcción existente sobre aquella nunca tuvo para su titular la consideración de vivienda habitual, no será necesario, a estos efectos, modificar su descripción catastral o registral, hacerla constar como solar ni proceder a su transmisión. Por el contrario, si hubiera constituido anteriormente su vivienda habitual, dichas actuaciones no permitirían considerar la nueva adquisición como primera vivienda habitual. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento por ambos adquirentes de los restantes requisitos establecidos en los artículos 19.9 y 22 de la Ley 8/2013.

La presente contestación se emite atendiendo exclusivamente a los datos facilitados por los consultantes, correspondiendo a los órganos de gestión e inspección tributaria la comprobación de las circunstancias fácticas concurrentes.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.