

CONSULTA: 171/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 26/08/2026

DESCRIPCIÓN

La consultante, de 26 años, va a adquirir su primera vivienda habitual en Toledo por un precio de 240.000 euros, financiada con un préstamo hipotecario de unos 220.000 euros. Indica que residirá en ella de forma efectiva y permanente, y que tiene previsto arrendar una de las habitaciones, conservando la residencia en la vivienda y el uso del resto.

Pregunta si ese arrendamiento impide aplicar el tipo reducido del 3 por ciento, si afecta al cumplimiento del requisito de vivienda habitual, si debe residir un tiempo mínimo antes de arrendar la habitación, si los ingresos del alquiler repercuten en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y qué ocurriría si más adelante dejara de residir en la vivienda y la arrendara entera.

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.
- Disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- 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 en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a la adquisición de la primera vivienda habitual por una persona menor de 36 años, cuando se pretende arrendar una habitación de dicha vivienda, 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 vivienda habitual del sujeto pasivo. Este Centro Directivo ya ha fijado su criterio sobre ese concepto, entre otras, en la consulta C-164/2026, cuyo contenido, en lo que aquí interesa, se reproduce a continuación:

“El artículo 22 de la Ley 8/2013, bajo la rúbrica “Definición de vivienda habitual y supuestos de cotitularidad”, establece:

“1. 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.

(...)”

El artículo 22.1 remite, por tanto, al concepto de vivienda habitual establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Dicho concepto se recoge, en primer término, en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que dispone:

“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. Cuando 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.”

Este precepto legal es desarrollado por 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, en los siguientes términos:

“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.

(...)”.

Como se observa, ambos preceptos exigen que la vivienda sea ocupada de manera efectiva y permanente por el contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años, salvo que concurra el fallecimiento del contribuyente o alguna circunstancia, tasada o análoga a las expresamente previstas, que exija necesariamente el cambio de domicilio antes de completarse dicho plazo.”

De la lectura de dicho criterio, se desprende que lo que la norma exige es que la consultante resida en la edificación de manera efectiva y permanente, dentro de los doce meses siguientes a la adquisición, y que esa residencia se prolongue durante un plazo continuado de al menos tres años. Los artículos 19.9 y 22 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, así como la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la que este último precepto se remite, no exigen que el sujeto pasivo destine a su uso exclusivo la totalidad de la superficie de la vivienda, ni excluyen que convivan en ella terceras personas.

Por ello, y respondiendo conjuntamente a las cuatro primeras cuestiones planteadas, el arrendamiento de una habitación mientras la consultante sigue habitando la vivienda de manera efectiva y permanente no impide aplicar el tipo reducido del 3 por ciento ni afecta al cumplimiento del requisito de vivienda habitual. Solo lo afectaría el hecho de que la consultante dejara de residir en ella en los términos que acaban de exponerse. Tampoco existe ningún plazo mínimo de residencia previo al arrendamiento de una habitación. Los únicos plazos que la normativa contempla son los dos ya señalados, ambos referidos a la residencia de la propia consultante.

Asimismo, la percepción de ingresos derivados del alquiler de una habitación no afecta, por sí misma, al tipo reducido aplicado en la adquisición. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece en su artículo 7.1.A), que están sujetas *“las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas”*.

Por tanto, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava la adquisición de la vivienda. Para determinar si en dicha adquisición puede aplicarse el tipo reducido del 3 por ciento deben cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 19.9 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, relativos, entre otros aspectos, a la edad de la adquirente, al carácter de primera vivienda habitual, a su valor y a las condiciones de financiación y valoración. Entre dichos requisitos no se encuentra la ausencia de ingresos procedentes del arrendamiento parcial de la vivienda.

Cuestión distinta es la tributación de las cantidades obtenidas por dicho alquiler, que deberá efectuarse, cuando proceda, conforme a la normativa reguladora del Impuesto



sobre la Renta de las Personas Físicas, sin que dicha tributación determine, por sí misma, la pérdida del tipo reducido aplicado en la adquisición.

Por último, respecto a la quinta cuestión, si la consultante dejara de residir en la vivienda y la arrendara íntegramente antes de completar el plazo continuado de los tres años de residencia, sin concurrir una circunstancia que necesariamente exija el cambio de vivienda, deberá pagar la parte del impuesto que hubiera dejado de ingresar más los intereses de demora, conforme al artículo 22.3 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, que establece:

“3. En el caso de que no se cumplieran las condiciones establecidas en esta ley, los sujetos pasivos deberán pagar la parte del impuesto que hubieran dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del tipo reducido, más los intereses de demora correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades en las que pudieran incurrir con arreglo a lo previsto en el título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.”

Transcurrido el plazo continuado de tres años de residencia, computado desde la ocupación efectiva de la vivienda en los términos previstos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, antes transcrita y en el Reglamento de desarrollo de dicha Ley, ésta habrá adquirido la condición de habitual, por lo que el posterior cese de la residencia de la consultante y el arrendamiento íntegro del inmueble no determinarán la pérdida del tipo reducido aplicado.

La presente contestación se emite atendiendo exclusivamente a los datos facilitados por la consultante, 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.