

CONSULTA: 173/2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ORDENACIÓN DEL JUEGO

FECHA SALIDA: 27/08/2026

DESCRIPCIÓN

El consultante manifiesta su intención de adquirir una vivienda por importe de 232.000 euros, a la que podría añadirse la compra, mediante compraventa independiente, de dos plazas de garaje y un trastero por importe de 27.000 euros.

La operación se financiaría mediante un único préstamo hipotecario por 259.000 euros, que gravaría todas las fincas.

Consulta si esta estructura permitiría aplicar el tipo reducido del 3 por ciento exclusivamente a la vivienda, al no superar ésta individualmente el límite de 240.000 euros, tributando los garajes y el trastero al tipo correspondiente.

NORMATIVA APLICABLE

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

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

Para dar contestación a la consulta planteada, 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 una primera vivienda habitual junto con dos plazas de garaje y un trastero, procede determinar qué valor debe computarse a efectos del límite de 240.000 euros establecido para la aplicación de dicho tipo reducido en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.

En relación con esta cuestión, esta Dirección General ya puso de manifiesto, en la consulta C-158/2026, el criterio de este Centro Directivo en relación con la tributación de las operaciones de adquisición conjunta de vivienda habitual y sus elementos accesorios, como plazas de garaje y trasteros. En lo que aquí interesa, dicho criterio establece lo siguiente:

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.

De la lectura de este criterio se desprende que las plazas de garaje, con un máximo de dos, y el trastero, adquiridos junto con la vivienda, integran el concepto de vivienda habitual cuando concurren tres requisitos: que exista una unidad de operación en la adquisición, que las plazas de garaje y el trastero se hallen en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda y que se destinen al uso privativo del adquirente. Cuando concurren tales requisitos, el valor que debe computarse, a efectos del límite de 240.000 euros, es el del conjunto de la vivienda y de sus anexos.

En el supuesto planteado, para el caso de que la adquisición de la vivienda y la de las plazas de garaje y el trastero se realizasen de forma simultánea, dichos inmuebles se hallen ubicados en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda y se destinen al uso privativo del adquirente, el valor que debe computarse es el valor del conjunto de los inmuebles, esto es, 259.000 euros, importe que excede del límite de 240.000 euros, por lo que la totalidad de la operación quedaría sujeta al tipo general, sin que resultase posible aplicar el tipo reducido exclusivamente a la vivienda.

Por el contrario, si las plazas de garaje y el trastero se hallasen fuera del mismo edificio o complejo inmobiliario donde se encuentre la vivienda, no integrarían el concepto de vivienda habitual a estos efectos y su valor quedaría al margen del cómputo. En tal caso, el valor a considerar sería el correspondiente a la vivienda, esto es, 232.000 euros, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes requisitos legalmente exigidos para la aplicación del tipo reducido.

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

Atentamente, reciba un cordial saludo.