Nº de consulta: 6/2026
Órgano: Dirección General de Finanzas y Política Tributaria.
Fecha salida: 02/11/2026

NORMATIVA

Artículo 27 del Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado regulado por Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre.

DESCRIPCIÓN - HECHOS

Aplicación del tipo de gravamen reducido del 3 por ciento del artículo 27 a la adquisición de una vivienda que conservará su condición de protegida en la fecha del devengo, pero que carece de precio máximo de venta en segundas transmisiones por aplicación del artículo 2.1 del Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas y posteriores transmisiones.

CUESTIÓN PLANTEADA

Se solicita aclaración, con carácter principal, sobre si resulta aplicable el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 27 del Texto Refundido a la adquisición de una vivienda de protección oficial que conservará su condición de protegida en la fecha del devengo en 2026, pero que no está sujeta a precio máximo de venta en segundas transmisiones, al resultarle de aplicación el artículo 2.1 del Decreto 11/2006, de 24 de enero, conforme al cual el precio de venta de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes.

CONTESTACIÓN COMPLETA

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un impuesto estatal cedido a las Comunidades Autónomas. Conforme a lo establecido en el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda.

El artículo 27 del Texto Refundido, bajo la rúbrica «Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos», establece lo siguiente:

1. El tipo de gravamen aplicable a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, será del 3 por ciento siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto:

a) No hayan perdido la condición de viviendas protegidas, y se encuentren sujetas a precio máximo de venta.

b) El adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.

2. Para la aplicación del presente tipo reducido, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de adquisición salvo que medie justa causa y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

c) Cuando se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente. En este caso el plazo para su ocupación será de 3 meses desde la finalización de las obras, con el límite de un año desde la fecha de adquisición.

La letra a) del apartado 1 contiene dos requisitos distintos y cumulativos, unidos por la conjunción copulativa "y": que la vivienda no haya perdido la condición de protegida y que se encuentre sujeta a precio máximo de venta. No basta, por tanto, con que la vivienda conserve su calificación, sino que es necesario, además, que su transmisión esté sometida a la limitación de precio propia del régimen de protección. Ambos requisitos deben concurrir en la fecha del devengo del impuesto.

Esta exigencia es coherente con la finalidad del precepto. El tipo reducido no se vincula a la mera condición formal de vivienda protegida, sino a aquellas transmisiones en las que el precio sigue limitado administrativamente, de modo que la vivienda mantiene su función de facilitar el acceso a la vivienda a un precio asequible y queda al margen del mercado libre. Cuando el precio se fija libremente por las partes, la transmisión se produce en condiciones de mercado y desaparece el fundamento del beneficio fiscal.

A ello se añade que, conforme al artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales. Aplicar el tipo reducido a una vivienda que no se encuentra sujeta a precio máximo de venta supondría prescindir de uno de los requisitos expresamente exigidos por la norma.

En el supuesto planteado, el artículo 2.1 del Decreto 11/2006, de 24 de enero, dispone que el precio de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes. La vivienda no se encuentra, por tanto, sujeta a precio máximo de venta, por lo que no se

cumple el requisito establecido en la letra a) del apartado 1 del artículo 27, aun cuando conserve su condición de protegida en la fecha del devengo.

Debe precisarse que la existencia o no de un precio máximo de venta es una cuestión regulada por la normativa sectorial en materia de vivienda, cuya acreditación corresponde a la Consejería competente en dicha materia. La presente contestación parte del presupuesto de hecho expuesto en la consulta.

En consecuencia, debe concluirse que no resulta aplicable el tipo reducido del 3 por ciento previsto en el artículo 27 del Texto Refundido. La transmisión tributará, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, conforme a la tarifa establecida con carácter general en el artículo 26 del mismo texto legal, sin perjuicio de la aplicación de cualquier otro tipo reducido cuyos requisitos pudieran concurrir en el adquirente.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.