



**Govern de les
Illes Balears**

Conselleria d'Economia,
Hisenda i Innovació

Nº de Consulta: 2- 2025

Data de sortida: 06-03-2025

Normativa:

Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, art. 14 *quater* (segons redacció del Decret Llei 4/2023, de 18 de juliol, posteriorment modificada per la Llei 11/2023, de 23 de novembre).

Descripció dels fets:

Una persona menor de 30 anys, resident a les Illes Balears, sense cap habitatge al seu nom. Vol adquirir una oficina, per fer posteriorment un canvi d'ús a habitatge, que serà el seu habitatge habitual. El preu de compra de l'oficina és de 110.000 euros. La seva base imposable en renda és inferior a 52.800 euros.

Simultàniament a la compra demanarà un préstec hipotecari per un import igual al 60% del valor de taxació de l'oficina, que canviarà d'us a habitatge.

Aquest canvi d'us es realitzarà l'empara del DL de mesures urgents en matèria d'habitatge de 2.10.2023 (Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge; actualment, Llei 3/2024 de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge) i serà un habitatge a preu limitat. El termini per fer el canvi d'ús de local a habitatge s'estima en 6 a 12 mesos.

Qüestió plantejada:

Si a la compra de l'oficina es pot aplicar el tipus bonificat del 100% de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (en endavant ITPAJD), previst a l'article art. 14 *quater* del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat,



aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, si s'acredita amb posterioritat el canvi d'ús a habitatge i se compleixen tots els requisits marcats per la normativa.

Contestació completa:

Als fets descrits, i tot considerant que segons la persona consultant, estan subjectes a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'impost sobre transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats, els són aplicables la següent normativa:

Pel que fa a l'àmbit urbanístic, la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (segons redacció per Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge), segons la qual es poden sol·licitar canvis d'ús a residencial de locals comercials, oficines, en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, i s'executin en un màxim de tres anys des de la data d'inici de les obres. Els nous habitatges, que han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació, creats com a conseqüència d'aquesta disposició tenen la condició d'habitatge a preu limitat. A més, una vegada finalitzades les obres, han d'obtenir la llicència de primera ocupació, i s'han d'inscriure en un registre autonòmic d'habitatges a preu limitat, com a requisit previ a les seves posteriors transmissions.

I pel que fa al àmbit estrictament tributari, en relació amb l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, es precís considerar:

-En relació al tipus de gravamen, que l'article 11 del Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, BOE de 20 d'octubre, (en endavant TRLITPAJD), disposa:

«Article 11.1. La quota tributària s'obtindrà aplicant sobre la base liquidable els següents tipus, sense perjudici del que s'estableix en l'article següent:

- a) Si es tracta de béns mobles o immobles, ...amb el tipus que conforme al que es preveu en la Llei 21/2001 de 27 de desembre, per la qual es regulen les mesures fiscals i administratives del nou sistema de finançament de les Comunitats Autònomes de regim comú i Ciutats amb Estatut d'Autonomia, hagi estat aprovat per la Comunitat Autònoma.

Doncs bé, la Comunitat Autònoma, en ús de les seves competències normatives, va establir per llei (Decret Llei 4/2023, de 18 de juliol, i, posteriorment, modificat per la Llei 11/2023, de 23 de novembre) un tipus bonificat, que textualment indica:

Article 14 quater. Bonificació autonòmica per a l'adquisició del primer habitatge habitual per joves menors de 30 anys i persones amb discapacitat



1. En les transmissions oneroses d'immobles que hagin de constituir el primer habitatge habitual de joves menors de 30 anys, o de persones amb un grau de discapacitat igual o superior al 33%, s'ha d'aplicar una bonificació del 100% de la quota tributària, sempre que hi concorrin els requisits següents:
- a) L'adquirent ha de tenir la residència habitual a les Illes Balears durant almenys els tres anys immediatament anteriors a la data de l'adquisició.
 - b) L'habitatge ha de ser el primer habitatge respecte del qual s'adquireixi, en un percentatge igual o superior al 50%, la plena propietat.
 - c) L'adquirent no pot ser titular o cotitular en un percentatge igual o superior al 50% de cap altre dret de propietat plena o d'ús o gaudi respecte de cap altre habitatge.
 - d) L'habitatge adquirit haurà d'assolir el caràcter d'habitual d'acord amb la definició i els requisits establerts en cada moment per la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques.
 - e) El valor real o declarat -si aquest és superior- de l'habitatge no pot ser superior a 270.151,20 euros.
 - f) La base imposable total per l'impost sobre la renda de les persones físiques del contribuïent corresponent al darrer període impositiu el termini de declaració del qual hagi finalitzat, no pot ser superior a 52.800 euros en el cas de tributació individual o a 84.480 euros en el cas de tributació conjunta.
 - g) L'adquirent ha d'haver contractat amb una entitat financera un préstec amb garantia hipotecària per un import igual o superior al 60% del valor de taxació de l'habitatge.
2. L'incompliment dels requisits establerts en la lletra d) de l'apartat anterior comporta la pèrdua sobrevinguda del benefici fiscal, i el contribuïent haurà de presentar una autoliquidació complementària en el període d'un mes a comptar des de la data en què es produeixi l'incompliment i ingressar, juntament amb la quota que resulti d'aplicar la tarifa a què es refereix la lletra a) de l'article 10 d'aquesta llei, els interessos de demora corresponents.
3. Aquesta bonificació no eximeix de l'obligació de presentar l'autoliquidació de l'impost corresponent."

I essent la bonificació citada un benefici fiscal, l'article 14 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, prohibeix l'analogia per estendre més enllà dels seus termes estrictes l'àmbit del fet imposable, de les exempcions i els demés beneficis o incentius fiscals.

- Sobre la meritació del impost, que en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, l'article 49.1.a del TRLITPAJD, estableix que l'impost es meritarà el dia en que es realitzi l'acte o contracte gravat. Data que, per tant, d'acord amb l'article 21.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, determinarà les circumstàncies rellevants per configurar l'obligació tributària, excepte que la Llei de cada tribut disposi una altra cosa.



- Respecte de la base imposable del impost, en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, l'article 10.2 del repetit TRLIPTAJD, estableix que en cas de béns immobles la base imposable serà el valor de referència del immoble, i que quan no existeixi, o no pugui ser certificat per la Direcció General del Cadastre, la base imposable, sense perjudici de la comprovació administrativa, serà la major de les següents magnituds: el valor declarat pels interessats, el preu o contraprestació pactada o el valor de mercat.

En tal sentit, la Resolució de la Direcció General del Cadastre, de 23.10.2024, sobre elements precisos per determinar els valors de referència dels bens immobles urbans del exercici 2025, a la seva disposició segona, sobre àmbit d'aplicació, disposa que no existirà valor de referència quan en el bé immoble existeixin construccions d'ús industrial, oficial o comercial.

- Pel que fa a la definició d'habitatge, - i deixant al marge la definició comú de la Real Acadèmia Espanyola de la Llengua que la defineix com a: "*lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas*- a manca d'una definició a la normativa tributaria, cal acudir a la definició jurídica que ens dona la pròpia legislació autonòmica sectorial, com es la Llei 5/2018 de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, que al seu article 4 disposa:

"Article 4. Definicions Als efectes prevists en aquesta llei, s'entén per:

a) Habitatge: és qualsevol edificació permanent habitable destinada a residència de les persones físiques, sempre que se n'acrediti el compliment de les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa aplicable. "

- I finalment, pel concepte d'habitatge habitual, atès que el nostre article 14 *quater* del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat reenvia a la normativa del impost sobre la renda de les persones físiques, cal esmentar l'article 41 bis del Reial Decret 439/2007 de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques segons el qual es considera habitatge habitual l'edificació que constitueixi la residència del contribuent durant un termini continuat de al menys tres anys. Especificant que ha de ser habitada de forma efectiva i permanent en un termini de 12 mesos, comptadors a partir de la data d'adquisició o finalització de les obres.

Si apliquem la normativa esmentada als fets enunciats objecte de consulta (compra d'una oficina), es considera que no es pot aplicar la bonificació, per dos motius:

El primer, perquè l'objecte de l'adquisició en el moment de la meritació, no es un habitatge, sinó que es un local. I sense perjudici de que, en un futur indeterminat, si es compleixen tots els requisits establerts a la normativa urbanística, es puguin



iniciar les obres bé amb llicència o bé amb simple declaració responsable, i si les obres s'efectuen segons el projecte presentat, es pugui obtenir la llicència de primera ocupació e inscriure com a habitatge de preu limitat, al registre autonòmic.

I el segon, derivat de l'anterior, es que, atès que es compra un local, - el qual serà objecte d'unes obres amb un valor de cost només determinable una vegada finalitzades (-les quals, si es vol que constin al registre de la propietat, s'hauran de fer constar en escriptura pública, i constituirà un fet imposable independent per la modalitat d'actes jurídics documentats, per la persona que ho declari en escriptura pública, ex art 31.2 del citat TRLITPAJD) -, no es pot determinar en el moment de la meritació que el valor futur de mercat del immoble adquirit com a habitatge sigui inferior a 270.151,20 euros, atès que el valor només serà determinable en un futur, una vegada conclòs el procés urbanístic i constructiu.

CONCLUSIÓ:

Conforme als fets i preceptes transcrits, s'informa el següent:

-A l'operació de compra d'oficina, per 110.000 euros, que posteriorment serà transformada en habitatge habitual de la persona adquirent, s'aplicarà el tipus de gravamen general per la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, es a dir, el 8%, establert a l'article 10.a del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat. Tot això, sense perjudici de que posteriorment, si es vol que consti al Registre de la Propietat el canvi d'us, caldrà atorgar nova escriptura pública, fent constar el valor de cost de les obres de canvi us, operació subjecta i no exempta de la modalitat actes jurídics documentats, quota gradual, d'acord amb l'article 31.2 del TRLITPAJD.

- Per tant, no seria aplicable la bonificació autonòmica establerta a l'article 14 *quater* del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat perquè en el moment de la meritació de l'impost, l'immoble adquirit no es un habitatge, i no es donaria compliment als requisits establerts a les lletres b) , d), e) i g), del seu apartat primer.

La qual cosa es comunica a Vostè, amb efectes vinculants per als òrgans de l'Administració tributària encarregats de l'aplicació dels tributs, conforme al que disposa l'apartat 1 del article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.