Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal

Núm. de consulta: 13/2026
Data de signatura: 14/10/2026
Normativa:
Article 10, lletra *c)* i lletra *d)* i article 17 punt 1r 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 (segons la redacció de la Llei 4/2026, d'11 de juny, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i d'altres mesures de simplificació i racionalització administrativa)

Fets

1. De l'escrit de la persona consultant, els fets i l'objecte de la consulta són els següents:

Con fecha 28 de julio 2026 he adquirido, mediante adjudicación en subasta, el 100% de una vivienda situada en Ciutadella de Menorca (Illes Balears).

Tengo 38 años y se trata de mi primera vivienda en propiedad. La adquisición se ha realizado íntegramente con fondos propios, sin financiación hipotecaria.

La vivienda va a ser destinada a mi vivienda habitual y permanente, teniendo intención de empadronarme en ella y cumplir los requisitos de residencia y permanencia establecidos legalmente para que tenga la consideración de vivienda habitual.

2. Atesos els fets plantejats, la consulta que s'ha de resoldre és la següent:

Ante la obligación de presentar la correspondiente autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, deseo conocer si, dadas las circunstancias descritas y tratándose de una adquisición mediante adjudicación en subasta, resulta aplicable el tipo reducido del 1 % previsto para la adquisición de vivienda habitual.

Asimismo, solicito que se indique si para la aplicación de dicho tipo reducido es necesario estar empadronada en la vivienda con anterioridad a la presentación de la autoliquidación o si el empadronamiento puede realizarse posteriormente dentro del plazo legalmente establecido, así como la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos.

3. Ha de destacar-se que de la documentació complementària aportada es desprèn que el venedor és persona física sense que consti ser empresari o professional ni estar el bé afectat a la seva activitat econòmica, que el preu pel qual va ser adjudicada l'habitatge en subhasta és 180.453,89 € i que el valor de referència de la mateixa és 118.358,29 € en el moment de l'adjudicació.

Consideracions jurídiques

1. La Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària (LGT), preveu diferents actuacions a través de les quals es materialitza el deure d'informar i assistir els obligats tributaris sobre els seus drets i obligacions. En concret, els articles 88 i 89 de la LGT preveuen el règim i els efectes de les consultes tributàries escrites (establertes en els articles 65 a 68 del Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol).

2. La competència per respondre a les consultes tributàries escrites, dins l'àmbit de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, correspon al conseller competent en matèria d'hisenda, en virtut del que estableix l'article 88.5 de la LGT, en relació amb l'article 8 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

3. Pel que fa a l'abast material de les consultes, les comunitats autònomes són competents per respondre les consultes vinculants previstes en l'article 88 de la LGT en l'àmbit dels tributs propis, *així com en l'àmbit dels imposts estatals transferits, sobre els aspectes relacionats amb les disposicions dictades per aquestes en l'exercici de la competència normativa de cada comunitat autònoma*, d'acord amb l'article 55.2.a) de la Llei 22/2009, de 18 de desembre, per la qual es regula el sistema de finançament de les comunitats autònomes de règim comú i ciutats amb estatut d'autonomia i es modifiquen determinades normes tributàries.

I en l'àmbit de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD), tribut cedit per l'Estat i regulat en el reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (TRLITPAJD),

d'acord amb l'article 49 de la citada Llei 22/2009, la Comunitat Autònoma ha exercit competències normatives en matèria de tipus de gravamen i bonificacions, regulades en el 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 (d'ara endavant, TRIBTCE).

4. Pel que fa a la consulta plantejada, sobre si resulta aplicable el tipus de l'1% previst per a l'adquisició d'habitatge habitual, aquest tipus està regulat en l'article 17.1 del citat TRIBTCE, el qual és aplicable quan l'operació tributi per la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

L'operació descrita, donades les condicions del transmitent, persona física sense que consti ser empresari o professional ni estar el bé afecte a la seva activitat econòmica, ha de tributar per la modalitat transmissions patrimonials oneroses del mateix impost segons l'article 7.1 del reial decret legislatiu 1/1993, com reconeix el consultant en el seu escrit de consulta, per la qual cosa no seria aplicable el tipus de l'1% regulat en l'article 17.1 del TRIBTCE.

5. Quant al tipus a aplicar, dins de la modalitat transmissions patrimonials oneroses de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, el mateix es troba regulat en l'article 10 del text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, el qual, després d'establir el tipus general en la seva lletra a), estableix un tipus reduït per a determinades operacions immobiliàries en la seva lletra c) :

> c) No obstant el que disposa la lletra a) anterior, quan el valor real o declarat -sempre que aquest darrer sigui superior al real- de l'immoble sigui igual o inferior a 270.151,20 euros, i sempre que l'immoble hagi de constituir, en el moment de l'adquisició, l'habitatge habitual de l'adquirent, i aquest adquireixi, en un percentatge igual o superior al 50 %, la plena propietat o el dret d'ús o gaudi de l'habitatge i, a més, no sigui 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, el tipus de gravamen aplicable és el 4 %.
>
> La definició i els requisits del concepte d'habitatge habitual són els establerts en cada moment per la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques. L'incompliment d'aquests requisits comporta la pèrdua sobrevinguda del dret a l'aplicació d'aquest tipus de gravamen reduït, i el contribuent 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 corresponent a la part de l'impost que hagués aplicat d'acord amb la tarifa a què es refereix la lletra a), els interessos de demora corresponents.

L'operació consultada, d'acord amb les dades aportades per la consultant, compleix els requisits necessaris per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'art. 10.c del text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, a saber:

- El valor del bé transmès és inferior a 270.151,20 € (valor que s'ha elevat fins a l'import de 331.859,70 € per a l'illa de Menorca, d'acord amb el que es preveu en la disposició addicional cinquena del TRIBTCE, en la seva redacció donada per la Llei 4/2026, i desenvolupada per l'Ordre 5/2026, de 13 de març, modificada per l'Ordre 13/2026, de 22 de juny). El bé es va adjudicar per un preu de 180.453,89 €, el qual constituirà la base imposable de l'impost d'acord amb el criteri establert per la Direcció General de Tributs (competent per a fixar els criteris a aplicar per a la determinació de la base imposable de l'impost en cas de subhasta) en diverses consultes vinculants com la V1867-23, de 27 de juny, la V0543-22, de 9 de març, o la V2302-23, d'1 d'agost, i en ser el preu d'adjudicació superior al de referència.

- D'acord amb l'escrit de consulta, l'immoble adquirit constituirà l'habitatge habitual de l'adquirent, comprometent-se la consultant a complir els requisits establerts en la normativa per a tenir la consideració d'habitatge habitual.

- La consultant ha adquirit més del 50% de la plena propietat de l'immoble, de fet, ha adquirit el 100%.

- La consultant no és, en el moment de l'adquisició, 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.

6. Quant a la possibilitat d'aplicació del tipus del 2% regulat en l'art. 10.d) del text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aquesta norma estableix el següent:

> d) El tipus de gravamen aplicable és del 2 %, sempre que es compleixin els requisits de la lletra c) anterior, inclòs el valor màxim de l'immoble de 270.151,20 euros, en els supòsits específics següents:
>
> 1r. Quan l'adquirent sigui menor de 36 anys i a més l'habitatge constitueixi el primer habitatge respecte del qual adquireixi, en un percentatge igual o superior al 50 %, la plena propietat o el dret d'ús o gaudi de l'habitatge.
>
> 2n. Quan l'adquirent tengui dret al mínim per discapacitat d'ascendents o de descendents en l'impost sobre la renda de les persones físiques corresponent al darrer període impositiu el termini de declaració del qual hagi finalitzat.

> 3r. Quan l'immoble adquirit hagi de constituir, 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 a què es refereix la lletra c) anterior, l'habitatge habitual del pare, la mare o els pares que convisquin amb el fill, la filla o els fills sotmesos a la pàtria potestat i que integrin una família nombrosa o una família monoparental, sempre que el valor real o declarat —si aquest és superior— de l'habitatge no sigui superior al resultat d'incrementar en un 15 % l'import que en l'àmbit territorial de què es tracti en cada cas estableixi l'ordre a què es refereix la disposició addicional cinquena del present Text refós. En aquest cas, el tipus de gravamen serà del 2 % per als primers 270.151,20 euros i del 8 % per a l'excés. No obstant això, en el cas de famílies monoparentals de categoria general, el valor real o declarat —si aquest és superior— de l'habitatge no podrà superar els 270.151,20 euros, sens perjudici del que resulti en cada cas com a conseqüència d'aplicar l'esmentada ordre.

De l'escrit de consulta i de la documentació complementària aportada no es desprèn que l'adquirent es trobi en cap dels casos previstos per a l'aplicació del tipus del 2%, en particular manifesta superar l'edat de 36 anys, per la qual cosa no seria aplicable el tipus regulat en l'art. 10.d) del Text Refós de les Disposicions Legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat.

7. Quant a com acreditar el compliment dels requisits per a l'aplicació del tipus reduït del 4%, i en particular el que l'adquirit constitueixi l'habitatge habitual i el moment de l'empadronament, aquest òrgan consultat ha de remetre's a la normativa general, tant pel que fa a l'acreditació dels requisits necessaris per a l'aplicació de beneficis fiscals com a la qualificació d'un immoble com a habitatge habitual.

La normativa no estableix específicament quins documents han d'aportar-se per a l'aplicació del tipus del 4% regulat en l'art. 10.c) del TRIBTCE.

Per tant, caldrà estar a la doctrina comuna, referendada pel Tribunal Suprem, segons la qual es pot provar el compliment dels requisits legals mitjançant qualsevol mitjà de prova admès en Dret, segons disposa l'article 106 de la Llei General Tributària (STS 843/2018 de 23 de maig de 2018, entre altres).

A més, pel que fa a l'habitatge habitual, deurà el contribuent acreditar el compliment de la normativa reguladora de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, a la qual remet l'apartat 2n de l'art. 10.c) del TRIBTCE, especialment quant al termini per a residir de manera efectiva en l'immoble adquirit (1 any des de l'adquisició) com el termini de permanència en el mateix (3 anys continuats), establert en l'art. 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:

> **Article 41 bis. Concepte d'habitatge habitual a l'efecte de determinades exempcions.**

1. Als efectes previstos en els articles 7.t), 33.4.b), i 38 de la Llei de l'Impost es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació que constitueixi la seva residència durant un termini continuat de, almenys, tres anys.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tenir el caràcter d'habitual quan, malgrat no haver transcorregut aquest termini, es produeixi la defunció del contribuent o concorrin altres circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi de domicili, com ara celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de la primera ocupació, o canvi d'ocupació, o altres anàlogues justificades.

2. Perquè l'habitatge constitueixi la residència habitual del contribuent ha de ser habitada de manera efectiva i amb caràcter permanent pel propi contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual quan es produeixin les següents circumstàncies:

Quan es produeixi la defunció del contribuent o concorrin altres circumstàncies que necessàriament impedeixin l'ocupació de l'habitatge, en els termes previstos en l'apartat 1 d'aquest article.

Quan aquest gaudi d'habitatge habitual per raó de càrrec o ocupació i l'habitatge adquirit no sigui objecte d'utilització, i en aquest cas el termini abans indicat començarà a comptar-se a partir de la data del cessament.

Quan l'habitatge hagués estat habitada de manera efectiva i permanent pel contribuent en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres, el termini de tres anys previst en l'apartat anterior es computarà des d'aquesta última data.

Quant al certificat d'empadronament, constituirà un principi de prova, si bé ha d'assenyalar-se que el certificat d'empadronament, per si sol, no és prova suficient de la residència habitual en una determinada localitat i domicili, com s'han vingut pronunciant diversos Tribunals Superiors de Justícia (TSJ de Castella i Lleó en sentències 55/2016, de 8 d'abril i 180/2015,de 26 de novembre ; el TSJ del País Basc, en sentència 149/2013, de 7 de març; el TSJ de la Comunitat Valenciana, en sentències 845/2012, de 26 de juny i 960/2010 de 17 de setembre ; el TSJ de La Rioja, en sentència 468/2010, de 3 de novembre; i el TSJ d'Andalusia, en sentència 1388/2016, de 13 de maig), la qual cosa és coincident amb el criteri manifestat reiteradament per la Direcció General de Tributs en diverses consultes (V1754/2019, de 10 de juliol, V7/2020, de 8 de gener, entre altres) el qual estableix que ni el certificat d'empadronament ni el canvi de domicili fiscal són suficients, per si mateixos, per a provar la residència i habitatge habitual, a l'efecte de la normativa reguladora de l'IRPF a la qual remet l'art. 10.c del text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat.

8. L'acreditació del compliment de tots els requisits per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'art. 10.c) del Text Refós de les Disposicions Legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de Tributs Cedits per l'Estat i en particular els d'ocupació efectiva en el termini d'un any des de l'adquisició i de permanència de tres anys, haurà de fer-la el contribuent en qualsevol moment a requeriment de l'Administració segons criteri establert pel Tribunal Suprem en Sentència de 10 de setembre de 2018, que declara que *l'acreditació dels requisits materials d'un benefici fiscal pot produir-se en qualsevol fase del procediment, i els errors formals esmenables no poden determinar la seva pèrdua quan la finalitat econòmica de la norma s'ha complert*.

Conclusió

Pel que s'ha dit, i d'acord amb l'àmbit de competències que ens correspon, partint de la veracitat de la informació oferida per la consultant, cal concloure:

1a Atès que la transmissió està subjecta a la modalitat transmissions patrimonials, no procedeix l'aplicació del tipus de l'1% regulat en l'art. 17.1 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 (TRIBTCE), en ésser aquest només aplicable quan es tributi per la modalitat actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

2a Procedeix l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'art. 10.c) del TRIBTCE, per a la modalitat transmissions patrimonials oneroses de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en complir-se els requisits exigits per a això.

3r No procedeix l'aplicació del tipus del 2% regulat en l'art. 10.d) del TRIBTCE al no trobar-se la present operació en cap dels supòsits contemplats.

4t El contribuent pot acreditar el compliment dels requisits per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'art. 10.c) del TRIBTCE mitjançant qualsevol mitjà de prova admès en Dret d'acord amb l'article 106 de la Llei 58/2003, General Tributària.

5é El contribuent podrà acreditar el compliment dels requisits per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'art. 10.c) del TRIBTCE en qualsevol moment, si és requerit per a això per l'administració, en exercici de les facultats de comprovació.

Aquesta contestació té efectes vinculants per als òrgans de l'Administració tributària responsables de l'aplicació dels tributs, d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
Tel. 971 17 95 00
www.caib.es