



Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal.

Núm. de consulta: 17/2025

Data de signatura: 27/01/2026

Normativa:

- Article 10 del Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de les Disposicions Legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat.

Fets

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

"Una família nombrosa formada per pare, mare i tres fills, on el fill major, que actualment té 23 anys, té una discapacitat del 60%, volen adquirir un immoble que serà l'habitatge habitual de tota la família. El valor de l'immoble és de 300.000,00 euros. La pregunta és: qui ha de ser el comprador de l'immoble per poder aplicar el tipus impositiu del 2% pels primers 270.151,20 euros i el 8% sobre els 29.848,80 euros restants? Ha de ser necessàriament el pare o la mare o el comprador por ser el fill?"

L'article 10. d) 3º del Decret Legislatiu 1/2014, de 6 de juny, només posa com a condició que l'immoble adquirit ha de constituir 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, però no posa que el comprador hagi de ser el pare, la mare o els pares. Per tant, es podria donar el cas de què l'immoble l'adquirís el fill i que l'immoble fos l'habitatge habitual de tota la família (pare, mare i tres fills).

Es podria aplicar en aquest cas el tipus impositiu del 2% pels primers 270.151,20 euros i el 8% per la resta?"

Es podria aplicar el tipus impositiu del 2% per als primers 270.151,20 euros i el 8% per a la resta?"

Fonaments jurídics

1. La Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, preveu diferents actuacions a través de les quals es materialitza el deure informació i assistència als obligats tributaris sobre els seus drets i obligacions. En concret, els articles 88 i 89 de la Llei 58/2003 preveuen el règim i els efectes de les consultes tributàries escrites (que es despleguen als 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 a la contestació a les consultes tributàries escrites, en 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 disposa l'article 88.5 de la Llei 58/2003, 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'àmbit material de les consultes, les comunitats autònomes tenen competència per a la contestació de les consultes vinculants previstes a l'article 88 de la Llei 58/2003 en l'àmbit dels tributs propis, i també en l'àmbit dels tributs estatals cedits, sobre els aspectes relatius a 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, en relació, en aquest cas, amb l'article 49 de la mateixa Llei, quant a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
4. L'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals de la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, estableix que:

"Article 10. Tipus de gravamen general en operacions immobiliàries

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:

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 a 350.000 euros. En aquest cas, el tipus de gravamen és del 2 % per als primers 270.151,20 euros i del 8 % per a l'excés. Això no obstant, en el cas de famílies monoparentals de categoria general, el valor real o declarat -si aquest és superior- de l'habitatge no pot superar els 270.151,20 euros."

Per la seva banda, la lletra c) del dit precepte estableix que:

"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'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, va ser introduït pel Decret llei 4/2023, de 18 de juliol, de modificació del Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals de la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, l'exposició de motius del qual indicava el següent:

"Així mateix, les mesures que s'aproven per mitjà del present decret llei guarden una indiscutible connexió de sentit o idoneïtat amb l'extraordinària i urgent situació de necessitat abans esmentada, ja que tracten de facilitar, d'una banda, l'accés de determinats col·lectius amb especials dificultats (com els joves, les persones amb discapacitat o les famílies nombroses i les monoparentals) al que ha de constituir el seu habitatge habitual, mitjançant la dràstica reducció dels tipus de gravamen aplicables per aquestes adquisicions en concepte d'impost sobre transmissions patrimonials oneroses, i que en el cas dels menors de 30 anys i de les persones amb discapacitat en un grau igual o superior al 33% es tradueix fins i tot en una bonificació del 100% de la quota. En aquest sentit, l'aprovació immediata d'aquestes mesures en l'àmbit d'aquest impost sobre transmissions patrimonials oneroses cal esperar que estimularà la demanda d'habitatges, en alleujar la càrrega fiscal inherent a la seva adquisició, fomentant d'aquesta manera així mateix la seva oferta pels actuals propietaris d'aquestes, amb la consegüent mobilització d'aquest important mercat d'habitatges de segona mà".

D'acord amb la normativa anterior i els fets posats de manifest per l'interessat, ens correspon contestar a la qüestió plantejada.

L'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014 es refereix al fet que *"l'immoble adquirit hagi de constituir (...) l'habitatge habitual del pare, la mare o els pares que visquin amb el fill, la filla o els fills sotmesos a la pàtria potestat i que integrin una família nombrosa o una família monoparental (...)."*

El precepte assenyala que la reducció del tipus de gravamen s'aplica a l'immoble adquirit que constitueix l'habitatge habitual del pare, la mare o els pares -no dels fills- per després referir-se al fill, filla o fills que hi convisquin. Per tant, del sentit literal del precepte s'infereix que la norma ha volgut fixar com a adquirent el pare, la mare o els pares i no els fills d'aquests.

És cert que en l'exposició de motius del Decret Llei 4/2023, de 18 de juliol, s'expressa una voluntat d'instrumentalitzar mesures per a l'accés al què constituirà el seu habitatge habitual de determinats col·lectius amb dificultats especials i, entre ells, les famílies nombroses. Ara bé, la regulació de l'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014 és clara quan es refereix a immoble adquirit que hagi de constituir l'habitatge habitual del pare, la mare o els pares mentre que els fills els contempla com a convivents dels primers. El precepte no es refereix a l'adquisició de l'immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual de qualsevol dels integrants de la família nombrosa.

Si bé no és el cas, si s'admetés la possibilitat plantejada pel consultant, el comprador ha de ser el que satisfaci efectivament l'adquisició, amb la consegüent obligació de declarar i auto liquidar, si s'escau, l'eventual donació dinerària que rebi a aquest efecte del pare, la mare o els pares d'acord amb el que preveu la Llei 29/1987, de 18 de desembre, de l'impost sobre successions i donacions.

D'altra banda, encara que no es planteja a la consulta i es desconeix la situació concreta dels membres de la família nombrosa, l'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014 exigeix que el fill, la filla o els fills han d'estar sotmesos a la pàtria potestat i hem de recordar que -en relació amb el fill de 23 anys- la rehabilitació o la rehabilitació o pròrroga de la pàtria potestat va ser suprimida per la Llei 8/2021, de 2 de juny, per la qual es reforma la legislació civil i processal per al suport a les persones amb discapacitat en l'exercici de la seva capacitat jurídica. Tot això sense perjudici de les normes transitòries previstes a les disposicions transitòries 2a i 5a de la dita Llei.

Conclusions

De tot allò exposat, podem concloure que, si l'adquisició de l'immoble la realitza el fill i encara que aquest immoble constitueixi l'habitatge habitual de tota la família, no es podria aplicar el tipus de gravamen reduït del 2% previst a l'article 10.d) 3r del Decret legislatiu 1/2014.

Aquesta contestació té efectes vinculants per als òrgans de l'administració tributària encarregats 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.