Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal

N.º de consulta: 17/2026
Fecha de firma: 14/10/2026
Normativa:
Article 10, lletra *c)* 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:

Se nos ha comunicado desde el Juzgado el decreto de adjudicación por mitades indivisas (adjunto) de una vivienda en un proceso de subasta judicial por un importe de 139.000,00 euros.

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

1) ¿En qué momento se devenga el impuesto, cuando se ha recibido el decreto de adjudicación o cuando se expide el testimonio de la firmeza de la resolución?
2) ¿El valor por el que se ha adjudicado el piso que se recoge en el decreto de adjudicación está sujeto a comprobación de valores?
3) En estos momentos los dos adquirentes cumplimos con los requisitos para aplicar el tipo reducido del 4%. ¿Por cuánto tiempo ha de tener la consideración el inmueble como vivienda habitual para considerarse valida la aplicación del tipo reducido?
4) ¿En el presente caso podría aplicarse uno de los adquirentes el tipo reducido y otro el tipo general al cumplir sólo uno las condiciones exigidas?
5) ¿En el caso de que con posterioridad al pago del impuesto se dejen de cumplir las condiciones exigidas en su día para la aplicación del tipo reducido se liquidaría

el tipo general con intereses de demora sin sanción?

3. Ha de destacar-se que de la documentació acompanyada a l'escrit de sol·licitud i la comprovada per aquest òrgan es desprèn que els transmitents eren persones físiques, sense que consti la seva condició d'empresari o professional ni estar el bé afecte a la seva activitat econòmica; que el preu pel qual va ser adjudicada l'habitatge en subhasta és de 139.000 €, i que el valor de referència de la mateixa és 161.710,22 € en el moment de l'adjudicació, així com que la transmissió es va efectuar a favor del consultant i de la Sra. Eva Bordoy Martínez, per meitats indivises.

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. L'operació descrita, donades les condicions dels transmitents, persones físiques, sense que consti la seva condició d'empresari o professional, ni estar el bé afecte a la seva activitat econòmica, ha de tributar per la modalitat transmissions patrimonials oneroses (TPO) de l'impost, com així entén el consultant en el seu escrit de consulta, el fet imposable de la qual és, justament, la transmissió patrimonial onerosa d'un bé immoble produïda en subhasta judicial.

Quant a la meritació, l'article 92 del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret 828/1995, de 29 de maig, assenyala que aquest es produeix, en les transmissions patrimonials, el dia en què es realitzi l'acte o contracte gravat, però en tractar-se aquesta d'una qüestió regulada en una norma estatal, sense que les Comunitats Autònomes pugui legislar sobre aquesta qüestió, segons el que s'estableix en el citat article 49 de la Llei 22/2009 abans citada, serà l'òrgan competent de l'Administració de l'Estat, és a dir, la Direcció General de Tributs, qui pugui pronunciar-se en consulta vinculant sobre la interpretació d'aquesta norma.

En aquest punt, com a màxim cal ressenyar per part nostra que consta l'admissió d'un recurs de cassació pel Tribunal Suprem per a "*Determinar el momento en el que se produce el devengo del impuesto de transmisiones patrimoniales en aquellos supuestos en los que se lleva a cabo la transmisión de un bien inmueble mediante subasta judicial*" (interlocutoria de 3 de desembre de 2025; recurs núm. 8334/2024); això és, per a determinar si l'impost s'esdevingui amb la fermesa del decret d'adjudicació o amb la posterior expedició del testimoniatge del mateix per a la seva inscripció registral (a la lectura de la qual ens remetem).

5. El consultant pregunta si el valor pel qual s'ha adjudicat el pis que es recull *en el decret d'adjudicació està subjecte a comprovació de valors, de manera que considera que la base imposable de la transmissió és el valor d'adjudicació en la subhasta, que, en aquest supòsit, va ser de 139.000 euros*.

Ara bé, el bé a què es refereix la consulta, que es va adjudicar per un preu de 139.000 €, té un valor de referència de 161.710,22 €, 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. No obstant això, com assenyala l'article 10.2, segon paràgraf, del TRLITPAJD, si el valor del bé immoble declarat pels interessats, el preu o contraprestació pactada,

o tots dos són superiors al seu valor de referència, **es prendrà com a base imposable la major d'aquestes magnituds**.

En cas contrari, en el cas que l'immoble manqués de valor de referència, la base imposable coincidiria amb el valor d'adquisició en subhasta, sense perjudici de l'addició, d'haver-les, de les càrregues anteriors i preferents que hagi de satisfer l'adjudicatari (consulta de la DGT V2497-18).

6. D'altra banda, el consultant pregunta sobre els requisits per a aplicar el tipus de gravamen reduït del 4%, i, en particular, respecte del temps que ha de tenir la consideració l'immoble com a habitatge habitual per a considerar-se vàlida l'aplicació del tipus reduït.

Quant al tipus a aplicar, dins de la modalitat TPO del ITPAJD, el mateix es troba regulat en l'article 10 del precitat TRIBTCE, 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, per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'article 10.c) del TRIBTCE, haurà de complir així amb els següents requisits legals, a saber:

- El valor del bé transmès ha de ser inferior a 270.151,20 €.
  En aquest cas, constituirà la base imposable de l'impost el valor de referència del bé immoble, de 161.710,22 €, d'acord amb el criteri establert per la Direcció General de Tributs en les precitades consultes vinculants, entre altres, V1867-23, de 27 de juny, V0543-22, de 9 de març, i la V2302-23, d'1 d'agost.

- L'immoble adquirit haurà de constituir, en el moment de l'adquisició, l'habitatge habitual de l'adquirent, en els termes establerts a cada moment per la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques.
- El consultant ha adquirit un percentatge igual al 50% de la plena propietat de l'immoble.
- El consultant no pot ser, 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.

7. En el seu escrit de consulta, l'interessat afirma que els dos adquirents compleixen amb els requisits per a aplicar el tipus reduït del 4%, preguntant en particular per quant temps ha de tenir la consideració l'immoble com a habitatge habitual per a considerar-se vàlida l'aplicació del tipus reduït.

En aquest sentit, com ja s'ha dit, l'habitatge adquirit sobre la qual es pretengui aplicar el tipus reduït ha de constituir l'habitatge habitual de l'adquirent en els termes de permanència i altres condicions establerts en **la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques** (IRPF), la qual cosa al seu torn ens remet directament a la normativa d'aquest impost per a determinar el que s'ha d'entendre com a habitatge habitual, això és, en essència, a l'article 41 bis del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, que disposa:

> **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.(...)

Aquest precepte ha estat interpretat, en l'aspecte que aquí ens interessa, per les Sentències del Tribunal Suprem, entre altres, de 20 de desembre de 2018 (recurs núm. 1858/2018) i de 12 de desembre de 2022 (recurs núm. 1627/2022), a les quals cal afegir, també entre altres, les Sentències dels Tribunals Superiors de Justícia d'Andalusia (Màlaga), de 5 de juny de 2025 (recurs núm. 1284/2025), i de Madrid, de 16 d'octubre de 2024 (recurs núm. 749/2024). Dit sigui, tot això relatiu al concepte d'habitatge habitual, és clar, sense un caràcter estrictament vinculant, en la mesura en què la competència per a això correspon únicament a la Direcció General de Tributs, en moure'ns en l'àmbit de la interpretació de normes estatals.

Per part seva, cal considerar que el valor de l'immoble, inferior al valor màxim establert per a l'aplicació del tipus reduït, en principi de 270.151,20 € (elevat fins a la quantia de 331.859,70€ per a l'illa de Menorca d'acord amb el que s'estableix en la disposició addicional cinquena del citat 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), es refereix sempre al VALOR TOTAL DE L'IMMOBLE, mentre que, no obstant això, cada contribuent liquidarà únicament per la part del valor adquirit que li correspongui. En el cas analitzat, cada contribuent liquidarà així sobre el 50% del valor del bé, aplicant el tipus de gravamen que correspongui a les seves concretes circumstàncies.

En el cas que, amb posterioritat al pagament de l'impost, es deixin de complir les condicions exigides en el seu moment per a l'aplicació del tipus reduït, l'article 10.c) transcrit assenyala quines serien les conseqüències, a saber, la pèrdua sobrevinguda del dret a l'aplicació d'aquest tipus de gravamen reduït, de manera que 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 corresponents interessos de demora.

I això sense perjudici que aquesta possible i futura eventual pèrdua del dret a l'aplicació del tipus reduït a què es refereix l'incís final del segon paràgraf de l'article 10.c) del TRIBTCE, hagi d'interpretar-se juntament amb el que es disposa en relació amb els terminis generals de residència en l'habitatge, i les seves

possibles excepcions, per a la seva consideració inicial i manteniment del caràcter d'habitual, en el meritat article 41 bis del Reglament estatal de l'IRPF, al qual ens remetem de nou.

Conclusió

1a) L'operació consultada, per a l'aplicació del tipus reduït del 4% regulat en l'article 10.c) del TRIBTCE, haurà de complir amb els següents requisits, a saber:

- El valor del bé transmès ha de ser inferior a 270.151,20 € (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 citat 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).
- L'immoble adquirit haurà de constituir, en el moment d'adquisició, l'habitatge habitual de l'adquirent, en els termes establerts a cada moment per la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques, és a dir, en essència actualment, per l'article 41 bis del Reglament estatal de l'IRPF.
- El consultant ha d'adquirir un percentatge igual o superior al 50% de la plena propietat de l'immoble.
- El consultant no pot ser, 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.

2n) Existint dos adquirents pel percentatge del 50% del valor de l'immoble cadascun, cada contribuent liquidarà únicament per la part del valor adquirit que li correspongui, aplicant el tipus de gravamen que correspongui a les seves concretes circumstàncies.

3r) En el cas que, amb posterioritat al pagament de l'impost, es deixin de complir les condicions exigides en el seu moment per a l'aplicació del tipus reduït establert en l'article 10.c) del TRIBTCE, es produirà la pèrdua sobrevinguda del dret a l'aplicació d'aquest tipus de gravamen reduït, de manera que 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) del mateix article, els corresponents interessos de demora.

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.