



## **Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal**

**Núm. de consulta:** 18/2025

**Data de signatura:** 27/01/2026

### **Normativa:**

- Article 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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny.

### **Fets**

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

*“Al gener de 2023, la meva dona va comprar un habitatge a Palma (illes Balears) i reunint els requisits es va acollir al tipus reduït del 4% de ITP. Ara, li agradaria donar-me el 50% del ple domini del referit habitatge i després d'interpretar la Llei tinc dubtes que no queden ben definides en la Llei, motiu pel qual es realitza la sol·licitud d'una consulta vinculant.”*

2. Donats els fets plantejats, la consulta a resoldre és la següent:

*“Per al cas que a data de presentació d'aquest escrit la meva dona decideixi donar-me el 50% del ple domini de l'habitatge habitual adquirit el dia 5 de novembre de 2023, podria perdre la bonificació del 4% per la cessió d'aquest 50%?*

*Per al supòsit en el qual pugui perdre la bonificació, quant temps ha de transcórrer perquè pugui transmetre sense que s'apliquin penalitzacions i quin és el dies a quo?”*

### **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 d'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 en els articles 65 a 68 del Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desenvolupament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 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 es disposa en 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. En el que concerneix l'àmbit material de les consultes, les comunitats autònomes tenen competència per a la contestació de les consultes vinculants previstes en 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 les mateixes 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.
4. 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, regula en la lletra c) del seu article 10 un tipus reduït de gravamen per al supòsit de determinades operacions immobiliàries subjectes a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses (TPO) de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD).

La redacció vigent d'aquesta lletra c) des de l'1 de gener de 2023, i fins al 31 de desembre d'aquest any (resultant de la modificació operada per la Llei 11/2022, de 28 de desembre, de pressupostos generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2023), i potencialment aplicable per tant a una transmissió efectuada el 5 de novembre de 2023 (o fins i tot si la data d'adquisició fos al gener de 2023, doncs a totes dues dates es refereix l'escrit de consulta, amb evident contradicció), era la següent:

*“c) No obstant això el que es disposa en la lletra a) anterior, quan el valor real o declarat –sempre que aquest últim 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, en els termes establerts per la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques, i l'adquirent no disposi de cap altre dret de propietat o d'ús o gaudi respecte a cap altre habitatge**, el tipus de gravamen aplicable és el 4%.*

*Així mateix, **durant un termini de quatre anys des de la seva adquisició, els adquirents que hagin aplicat aquest tipus de gravamen en l'autoliquidació corresponent no podran adquirir cap altre dret de propietat o d'ús o gaudi respecte de cap altre habitatge**. En cas contrari, el contribuent pagarà la part de l'impost que hagués aplicat conformement a la tarifa a què es refereix la lletra a) d'aquest article, sense interessos de demora, mitjançant autoliquidació complementària que ha de presentar-se en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data en què es produeixi l'incompliment d'aquest requisit.”*

Del precepte transcrit es pot afirmar que l'aplicació del tipus reduït té diversos requisits, a saber, el relatiu al valor de l'habitatge que hagi de constituir l'habitatge habitual de l'adquirent, així com el de no disposar l'adquirent de cap dret de propietat o d'ús o gaudi en relació amb cap altre habitatge, tots dos en origen; a més d'altres dos requisits addicionals que condicionen *a posteriori* la validesa de la bonificació aplicada, o, més ben dit, la consolidació o plena eficàcia del tipus reduït de gravamen aplicat en el seu moment en aquella adquisició.

Així, respecte d'aquests altres dos requisits addicionals, cal recordar que l'adquisició efectuada per la dona del consultant l'any 2023 amb aplicació del tipus reduït en TPO que ens ocupa impediria, en primer lloc, l'adquisició pel mateix subjecte adquirent (això és, per la dona del consultant), de cap altre dret de propietat o d'ús o gaudi en relació amb cap altre habitatge al llarg d'un període de quatre anys des d'aquella adquisició objecte de gravamen reduït.

I, en segon lloc, també ha de tenir-se en compte que l'habitatge adquirit sobre la qual s'ha aplicat 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 habilitat 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 comencés a comptar-se a partir de la data del cessament.*

*Quan l'habitatge hagués estat habitada de manera efectiva i permanent pel contribuïent 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 a la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Hisenda, en moure'ns en l'àmbit de la interpretació de normes estatals.

Doncs bé, en la primera de les sentències citades (relativa a l'aplicació de l'exempció en l'IRPF de l'increment de patrimoni produït per la transmissió de l'habitatge habitual d'un matrimoni major de 65 anys) es diu el següent: *"En conclusió, si l'exempció es produeix per la transmissió de la titularitat del domini sobre l'habitatge habitual, aquesta titularitat jurídica ha d'haver-se produït durant el període de temps exigít per la norma per a l'aplicació de l'exempció, que és el de tres anys, i precisament pel dret transmès, perquè és aquesta transmissió la que origina l'alteració de la composició del patrimoni, posant de manifest el guany patrimonial gravat i exempta. No pot admetre's, a l'efecte de gaudir l'exempció de l'art. 31.4.b del TRLIRPF, que l'ocupació de l'habitatge habitual, produït per un altre dret distint al que és objecte de la transmissió, pugui integrar el requisit de permanència en el patrimoni durant l'indicat termini."*

Per tant, la dona del consultant, a més de no poder adquirir cap altre dret de propietat o d'ús o gaudi respecte de cap altre habitatge en el termini de quatre anys des d'aquella adquisició de l'any 2023, per a la consolidació del benefici fiscal autonòmic en qüestió, aplicat en el seu moment sobre el 100% del valor de l'immoble, cal que mantingui la condició d'habitatge habitual durant el termini continuat de tres anys referit en la precitada normativa estatal respecte de la totalitat de l'immoble (excepte l'eventual concurrència en l'endemig d'algun dels supòsits excepcionals contemplats en el mateix article 41 bis del Reglament de l'IRPF, que en qualsevol cas no és el supòsit que ens ocupa).

Cert és que el fet de donar o transmetre de qualsevol altre mode una quota de la propietat sobre l'immoble (en el nostre cas un 50%) no faria perdre plenament, només per aquest motiu, la qualitat d'habitatge habitual per a la dona del consultant mentre continuï residint en aquest habitatge fins al meritat termini mínim de tres anys (qualitat que consolidarà definitivament, per a una adquisició presumptament efectuada el 5 de novembre de 2023, el pròxim 5 de novembre de 2026), computat de data a data (article 30.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques); però aquest caràcter d'habitatge habitual ja només es predicaria respecte del 50% de la propietat de l'habitatge.

Així doncs, en cas de donar al seu marit el 50% de la propietat de l'habitatge abans del 5 de novembre de 2026, igual que en l'hipotètic cas d'incompliment del requisit de no adquirir cap dret de propietat, ús o gaudi en un termini de quatre anys, caldria exigir que el contribuent (això és, la dona del consultant) autoliquidés i ingressés la part de l'impost (a saber, el corresponent al 50% del valor de l'habitatge adquirit) pròpia de la tarifa (no reduïda) a què es refereix la lletra a) de l'article 10 del Text Refós autonòmic, sense interessos de demora, mitjançant una autoliquidació complementària que hauria de presentar-se en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data en què es produís l'incompliment d'aquest requisit.

5. D'acord amb l'abast de la consulta, aquesta resposta no es pronuncia sobre la tributació i, si és el cas, normativa autonòmica aplicable, d'aquesta possible donació de la dona al marit del 50% del ple domini de l'habitatge; sense perjudici de recordar que, a més de la legislació estatal aplicable a tal hipotètica donació, l'esmentat Text Refós autonòmic conté també determinades normes autonòmiques en relació amb aquest impost, a les quals simplement ens remetem.

## **Conclusió**

Així, en el supòsit objecte de consulta, l'eventual transmissió a títol gratuït (en concepte de donació) del 50% del ple domini de l'habitatge adquirit el 5 de novembre de 2023 per la dona del consultant en la qual es va autoliquidar l'ITPAJD en la seva modalitat de TPO al tipus reduït del 4% establert en l'article 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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, abans del transcurs de tres anys des d'aquella adquisició efectuada, pel que sembla, el 5 de novembre de 2023, implicaria la pèrdua del dret a l'aplicació d'aquell tipus reduït de gravamen en relació amb el 50% del valor de l'immoble, amb les mateixes conseqüències que per al cas del segon paràgraf del precitat article 10.c) del Text Refós autonòmic.

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.

