Contestació a una consulta tributària escrita formulada al Consell Assessor Fiscal

N.º de consulta: 18/2026
Fecha de firma: 14/10/2026
Normativa:
Article 41 punt 1 del Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març, i 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, 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:

La consultante adquirió el 27 de diciembre de 2024, siendo soltera, el 100 % del pleno dominio de una vivienda situada en calle Virgen de Gracia 121, planta primera, Mahón (Illes Balears), mediante escritura pública número 3.150 de protocolo.
La vivienda fue adquirida por un precio de 138.000 euros y constituye la primera vivienda adquirida en plena propiedad por la consultante. En el momento de la adquisición la consultante tenía 29 años y cumplía los requisitos establecidos para la bonificación autonómica del 100 % de la cuota tributaria prevista en el artículo 14 quater del Decreto Legislativo 1/2014. En la escritura de compraventa se solicitó expresamente la aplicación de dicha bonificación.
La adquisición se financió mediante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado el mismo 27 de diciembre de 2024, siendo la consultante la única prestataria e hipotecante. La propia escritura hipotecaria identifica el inmueble como vivienda habitual.
Tras su adquisición, y dentro de los doce meses siguientes a la misma, la vivienda pasó a constituir la residencia habitual, efectiva y permanente de la consultante aproximadamente en mayo de 2025, manteniéndose desde entonces como su

residencia habitual.
La vivienda fue adquirida exclusivamente por la consultante con anterioridad a contraer matrimonio. Su actual cónyuge, D. Nardo Ferrer Torres, no era propietario ni titular de derecho alguno sobre la vivienda, no residía en ella de forma habitual y no figuraba empadronado en dicho domicilio.
Posteriormente, la consultante contrajo matrimonio con D. Nardo Ferrer Torres el 15 de septiembre de 2025 en Las Vegas, Nevada, Estados Unidos. Actualmente se está tramitando la inscripción de dicho matrimonio ante el Registro Civil español.
Tras la celebración del matrimonio, los cónyuges proyectan establecer una residencia familiar común mediante la adquisición conjunta de una nueva vivienda que constituirá la residencia habitual, efectiva y permanente de ambos.
Para llevar a cabo dicha operación, la consultante proyecta transmitir la vivienda adquirida el 27 de diciembre de 2024 antes de que haya transcurrido el período general de tres años y destinar el importe obtenido a la adquisición de la nueva residencia familiar común.
La transmisión proyectada se produce, por tanto, tras la celebración del matrimonio y en el contexto del establecimiento de una nueva residencia familiar común adquirida conjuntamente por ambos cónyuges.

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

Se solicita determinar si, dadas las circunstancias descritas, la celebración del matrimonio posterior a la adquisición individual de la vivienda y el establecimiento posterior de una nueva residencia familiar común pueden constituir una circunstancia que necesariamente exija el cambio de domicilio en los términos previstos en el artículo 41 bis.1 del Reglamento del IRPF, teniendo en cuenta la remisión a dicho concepto de vivienda habitual efectuada por el artículo 14 quater.1.d) del Decreto Legislativo 1/2014.
En particular, se plantean las siguientes cuestiones:
1. Si la vivienda adquirida por la consultante puede mantener la consideración de vivienda habitual a los efectos del artículo 14 quater del Decreto Legislativo 1/2014 aunque sea transmitida antes de completar el período general de tres años, teniendo en cuenta que fue adquirida individualmente antes del matrimonio, que su actual cónyuge no residía habitualmente ni estaba empadronado en ella y que, tras la celebración del matrimonio, ambos proyectan adquirir conjuntamente una nueva residencia familiar común.
2. Si, en caso de apreciarse la concurrencia de dicha circunstancia, la transmisión de la vivienda antes de completar el período general de tres años no determina la pérdida sobrevenida de la bonificación del 100 % prevista en el artículo 14 quater.
3. Si, en consecuencia, la consultante no estaría obligada a presentar la autoliquidación complementaria prevista en el artículo 14 quater.2 por el solo hecho de transmitir la vivienda antes de completar el período general de tres años, siempre que concurran y puedan acreditarse las circunstancias descritas.

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.

4. Donat l'abast de les competències normatives que les comunitats autònomes poden assumir en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats de conformitat amb l'article 49 de la precitada Llei 22/2009, correspon a aquestes dictar normes sobre tipus de gravamen en transmissions de béns mobles i immobles, entre altres operacions; sobre deduccions i bonificacions de la quota, així com sobre aspectes de gestió i liquidació (això és, d'aplicació del tribut).

En concret, la interessada formula la seva consulta respecte del requisit de manteniment de l'habitatge habitual adquirit en el seu moment; adquisició en la qual va aplicar el tipus de gravamen autonòmic reduït, de la modalitat de transmissions patrimonials oneroses (TPO), regulada en 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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny (d'ara endavant, TRIBTCE), la redacció vigent del qual (ja des

de l'1 de gener de 2024, això és, abans d'aquella adquisició produïda el 27 de desembre de 2024) és la següent:

> **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 contribuent 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 hipotecaria 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 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 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.

5. Doncs bé, en la mesura en què la deducció autonòmica no regula el que hagi d'entendre's per habitatge habitual a l'efecte d'aquesta deducció autonòmica, compleix aplicar la delimitació i requisits de tal concepte continguts en la legislació estatal relativa a l'impost sobre la renda de les persones físiques i, en particular, com encertadament ressenya la consultant en el seu escrit de consulta, l'article 41 bis del Reglament d'aquest impost, d'acord amb el qual:

> **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.

3. Als exclusius efectes de l'aplicació de les exempcions previstes en els articles 33.4. b) i 38 de la Llei de l'Impost, s'entendrà que el contribuent està transmetent el seu habitatge habitual quan, conformement al que es disposa en aquest article, aquesta edificació constitueixi el seu habitatge habitual en aquest moment o hagués tingut tal consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió.

En el supòsit que ens ocupa la consultant afirma en el seu escrit que va complir amb el requisit d'ocupació efectiva de l'habitatge dins del termini màxim de dotze mesos des de la seva adquisició, d'acord amb el que disposa l'apartat 2 del precitat article 41 bis (susceptible en qualsevol cas d'excepció, de la mateixa manera que el requisit relatiu a la permanència triennal de la residència habitual en l'habitatge), però que preveu traslladar la seva residència, juntament amb el seu actual espòs, i abans del transcurs dels tres anys a què es refereix l'apartat 1 del mateix article 41 bis, i també l'apartat 1.a) de l'article 14 quater del TRIBTCE, a un altre habitatge que seria adquirida conjuntament per tots dos.

6. Doncs bé, en aquest cas, a la vista del que s'estableix en el segon paràgraf de l'apartat 1 del meritat article 41 bis del Reglament estatal, no deixaria de complir-se el caràcter d'habitatge habitual a l'efecte d'aquest Reglament, això és, a

l'efecte de la normativa estatal reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF), i, amb això, per raó de l'aplicació supletòria i integradora d'aquesta legislació en l'àmbit de la deducció autonòmica regulada en l'article 14 quater del TRIBTCE, a l'efecte d'aquesta deducció; pel que no es verificaria en aquest cas la possible pèrdua d'aquell benefici fiscal a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article 14 quater.

Certament, l'aplicació indubtable de tal excepció normativa a l'exigència de residència continuada en l'habitatge habitual un mínim de tres anys parteix de la base de l'efectiva celebració de "matrimoni", a l'efecte de la legislació civil espanyola, expressant la consultant en el seu escrit de consulta que el matrimoni celebrat a l'estranger de troba pendent d'inscripció davant el Registre Civil espanyol; perquè, en cas contrari, és a dir, en cas que tal inscripció, per la raó que fora, no arribés a produir-se, caldria considerar la concurrència (o no) de "una altra causa anàloga justificada" (en els termes de l'incís final del segon paràgraf de l'apartat 1 del reiterat article 41 bis del Reglament estatal).

En aquest últim sentit, compleix advertir que la Direcció General de Tributs (de l'Administració General de l'Estat), competent per a la contestació de consultes vinculades relacionades directament amb el concepte d'habitatge habitual a l'efecte de l'IRPF, ha dit, en el context de l'exempció per reinversió en habitatge habitual, però aplicable en la seva fonamentació igualment al supòsit que aquí ens porta que: *"(...) Per tant, la separació per la ruptura sentimental de la parella de fet del consultant no pot equiparar-se -com ja s'ha assenyalat anteriorment- a la separació matrimonial, de manera que suposi automàticament l'acreditació de circumstàncies que obliguin al canvi de domicili. No obstant això, les circumstàncies enumerades en l'article 54.1 del RIRPF no constitueixen una relació tancada, donant l'expressió "o altres anàlogues justificades" cabuda a considerar altres necessàries. En conseqüència, haurà de valorar-se cada cas per a veure si, de les circumstàncies concretes que concorren, pot derivar-se que és indispensable la separació i, en conseqüència, el canvi d'habitatge habitual anticipat al termini mínim dels tres anys*"; afegint a continuació que la valoració de la concurrència de circumstàncies anàlogues justificades (com podria ser l'eventual concurrència d'una parella de fet, inscrita si és el cas com a tal, però no constitutiva estrictament de matrimoni a efectes civils a Espanya), correspon, cas per cas, als òrgans de gestió i inspecció de l'Administració tributària, això és, en el nostre àmbit, a l'Agència Tributària de les Illes Balears (que no perquè ni a la Direcció General de Tributs, ni, per extensió, al conseller competent en matèria d'hisenda del Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, competent com ja s'ha dit per a la contestació de consultes tributàries relatives a normes tributàries autonòmiques respecte de tributs cedits).

Conclusions

Així, en el supòsit objecte de consulta, partint de la veracitat de la informació oferida pel consultant, i seguint a aquest efecte els tres punts separats per la pròpia consultant, cal concloure:

Primer. Que l'habitatge adquirit a la fi de 2024 pot mantenir la consideració d'habitatge habitual sempre que s'inscrigui el matrimoni, com a tal, en el Registre civil espanyol, o, en cas contrari, els òrgans de gestió i inspecció de l'Agència Tributària de les Illes Balears considerin, ateses les circumstàncies concurrents, que el matrimoni celebrat a l'estranger constitueix una causa anàloga justificada a l'efecte de l'article 41.1 segon paràgraf in fini del Reglament de l'IRPF.

Segon. Que, en tal cas, l'incompliment del requisit general relatiu al termini mínim de tres anys de residència efectiva en l'habitatge, al no afectar, per excepció, al caràcter habitual de la mateixa durant tot el temps (inferior a tres anys) de permanència en aquesta, no implicaria la pèrdua sobrevinguda de la bonificació del 100% de TPO de l'article 14 quater del TRIBTCE.

Tercer. Que, en tal cas, al no perdre sobrevenidament el dret a aquella bonificació, no hauria de presentar-se, ni ingressar, cap autoliquidació per l'import corresponent a aquella bonificació del 100%, amb eventuals interessos de demora, en els termes que, per a altres supòsits en què sí que es consideri perdut el dret a la bonificació, preveu l'apartat 2 del citat article 14 quater del TRIBTCE.

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.