



Contestación a una consulta tributaria escrita formulada al Consejo Asesor Fiscal

N.º de consulta: 13/2026

Fecha de firma: 14/10/2026

Normativa:

Artículo 10, letra c) i letra d) y artículo 17 punto 1º del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (según la redacción de la Ley 4/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para acelerar proyectos estratégicos que contribuyan a la transformación económica de las Illes Balears y de otras medidas de simplificación y racionalización administrativa)

Hechos

1. Del escrito de la persona consultante, los hechos y objeto de la consulta son los siguientes:

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. Dados los hechos planteados, la consulta a resolver es la siguiente:

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. Debe destacarse que de la documentación complementaria aportada se desprende que el vendedor es persona física sin que conste ser empresario o profesional ni estar el bien afecto a su actividad económica, que el precio por el cual fue adjudicada la vivienda en subasta es 180.453,89 € y que el valor de referencia de la misma es 118.358,29 € en el momento de la adjudicación.

Consideraciones jurídicas

1. La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), prevé diferentes actuaciones a través de las cuales se materializa el deber de información y asistencia a los obligados tributarios sobre sus derechos y obligaciones. En concreto, los artículos 88 y 89 de la LGT prevén el régimen y los efectos de las consultas tributarias escritas (que se despliegan en los artículos 65 a 68 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 julio).

2. La competencia para la contestación a las consultas tributarias escritas, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, corresponde al consejero competente en materia de hacienda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 88.5 de la LGT, en relación con el artículo 8 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de Finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

3. En lo que concierne al ámbito material de las consultas, las comunidades autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en el artículo 88 de la LGT en el ámbito de los tributos propios, y también *en el ámbito de los tributos estatales cedidos, sobre los aspectos relativos a disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de la competencia normativa de cada comunidad autónoma*, de acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.



Y en el ámbito del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD), tributo cedido por el Estado y regulado en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (TRLITPAJD), de acuerdo con el artículo 49 de la citada Ley 22/2009, la Comunidad Autónoma ha ejercido competencias normativas en materia de tipos de gravamen y bonificaciones, reguladas en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (en adelante, TRIBTCE).

4. En lo que se refiere a la consulta planteada, acerca de si resulta aplicable el tipo del 1 % previsto para la adquisición de vivienda habitual, este tipo está regulado en el artículo 17.1 del citado TRIBTCE, el cual es de aplicación cuando la operación tribute por la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

La operación descrita, dadas las condiciones del transmitente, persona física sin que conste ser empresario o profesional ni estar el bien afecto a su actividad económica, debe tributar por la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas del mismo impuesto según el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, como reconoce el consultante en su escrito de consulta, por lo que no sería de aplicación el tipo del 1 % regulado en el artículo 17.1 del TRIBTCE.

5. En cuanto al tipo a aplicar, dentro de la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el mismo se encuentra regulado en el artículo 10 del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, el cual, tras establecer el tipo general en su letra a), establece un tipo reducido para determinadas operaciones inmobiliarias en su letra c) :

c) No obstante lo dispuesto en la letra a) anterior, cuando el valor real o declarado – siempre que éste último sea superior al real– del inmueble sea igual o inferior a 270.151,20 euros, y siempre que el inmueble haya de constituir, en el momento de la adquisición, la vivienda habitual del adquirente, y este adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50 %, la plena propiedad o el derecho de uso o disfrute de la vivienda y, además, no sea titular o cotitular en un porcentaje igual o superior al 50 % de ningún otro derecho de propiedad plena o de uso o disfrute respecto de ninguna otra vivienda, el tipo de gravamen aplicable es el 4 %.

La definición y los requisitos del concepto de vivienda habitual son los establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas. El incumplimiento de estos requisitos implica la pérdida sobrevenida del derecho a



la aplicación de este tipo de gravamen reducido, y el contribuyente deberá presentar una autoliquidación complementaria en el período de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento e ingresar, junto con la cuota correspondiente a la parte del impuesto que hubiese aplicado de acuerdo con la tarifa a que se refiere la letra a), los correspondientes intereses de demora.

La operación consultada, de acuerdo con los datos aportados por la consultante, cumple los requisitos necesarios para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el art. 10.c del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, a saber:

- El valor del bien transmitido es inferior a 270.151,20 € (valor que se ha elevado hasta el importe de 331.859,70 € para la isla de Menorca, a tenor de lo previsto en la disposición adicional quinta del TRIBTCE, en su redacción dada por la Ley 4/2026, y desarrollada por la Orden 5/2026, de 13 de marzo, modificada por la Orden 13/2026, de 22 de junio). El bien se adjudicó por un precio de 180.453,89 €, el cual constituirá la base imponible del impuesto de acuerdo con el criterio establecido por la Dirección General de Tributos (competente para fijar los criterios a aplicar para la determinación de la base imponible del impuesto en caso de subasta) en diversas consultas vinculantes como la V1867-23, de 27 de junio, la V0543-22, de 9 de marzo, o la V2302-23, de 1 de agosto, y al ser el precio de adjudicación superior al de referencia.
- De acuerdo con el escrito de consulta, el inmueble adquirido constituirá la vivienda habitual de la adquirente, comprometiéndose la consultante a cumplir los requisitos establecidos en la normativa para tener la consideración de vivienda habitual.
- La consultante ha adquirido más del 50 % de la plena propiedad del inmueble, de hecho, ha adquirido el 100 %.
- La consultante no es, en el momento de la adquisición, titular o cotitular en un porcentaje igual o superior al 50 % de ningún otro derecho de propiedad plena o de uso o disfrute respecto de ninguna otra vivienda.

6. En cuanto a la posibilidad de aplicación del tipo del 2 % regulado en el art. 10.d) del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, dicha norma establece lo siguiente:



d) El tipo de gravamen aplicable es del 2 %, siempre que se cumplan los requisitos de la letra c) anterior, incluido el valor máximo del inmueble de 270.151,20 euros, en los supuestos específicos siguientes:

1.º Cuando el adquirente sea menor de 36 años y además la vivienda constituya la primera vivienda respecto de la que adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50 %, la plena propiedad o el derecho de uso o disfrute de la vivienda.

2.º Cuando el adquirente tenga derecho al mínimo por discapacidad de ascendientes o de descendientes en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente al último periodo impositivo cuyo plazo de declaración haya finalizado.

3.º Cuando el inmueble adquirido deba constituir, de acuerdo con la definición y los requisitos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas a que se refiere la letra c) anterior, la vivienda habitual del padre, la madre o los padres que convivan con el hijo, la hija o los hijos sometidos a la patria potestad y que integren una familia numerosa o una familia monoparental, siempre que el valor real o declarado –si este es superior– de la vivienda no sea superior al resultado de incrementar en un 15 % el importe que en el ámbito territorial de que se trate en cada caso establezca la orden a que se refiere la disposición adicional quinta del presente texto refundido. En este caso, el tipo de gravamen será del 2 % para los primeros 270.151,20 euros y del 8 % para el exceso. No obstante, en el caso de familias monoparentales de categoría general, el valor real o declarado –si este es superior– de la vivienda no podrá superar los 270.151,20 euros, sin perjuicio de lo que resulte en cada caso como consecuencia de aplicar la citada orden.

Del escrito de consulta y de la documentación complementaria aportada no se desprende que la adquirente se encuentre en ninguno de los casos previstos para la aplicación del tipo del 2%, en particular manifiesta superar la edad de 36 años, por lo que no sería aplicable el tipo regulado en el art. 10.d) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.

7. En cuanto a cómo acreditar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación del tipo reducido del 4%, y en particular el de que lo adquirido constituya la vivienda habitual y el momento del empadronamiento, este órgano consultado debe remitirse a la normativa general, tanto en lo que se refiere a la acreditación de los requisitos necesarios para la aplicación de beneficios fiscales como a la calificación de un inmueble como vivienda habitual.

La normativa no establece específicamente qué documentos deben aportarse para la aplicación del tipo del 4% regulado en el art. 10.c) del TRIBUTCE.

Por tanto, habrá que estar a la doctrina común, refrendada por el Tribunal Supremo, según la cual se puede probar el cumplimiento de los requisitos legales mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley General Tributaria (STS 843/2018 de 23 de mayo de 2018, entre otras).



Además, en lo que se refiere a la vivienda habitual, deberá el contribuyente acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a la que remite el apartado 2º del art. 10.c) del TRIBUTCE, especialmente en cuanto al plazo para residir de forma efectiva en el inmueble adquirido (1 año desde la adquisición) como el plazo de permanencia en el mismo (3 años continuados), establecido en el art. 41.bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Artículo 41 bis. Concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones.

1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha.

En cuanto al certificado de empadronamiento, constituirá un principio de prueba, si bien debe señalarse que el certificado de empadronamiento, por sí solo, no es prueba suficiente de la residencia habitual en una determinada localidad y domicilio, como se han venido pronunciando diversos Tribunales Superiores de Justicia (TSJ de Castilla y León en sentencias 55/2016, de 8 de abril y 180/2015, de 26 de noviembre ; el TSJ del País Vasco, en sentencia 149/2013, de 7 de marzo; el TSJ



de la Comunidad Valenciana, en sentencias 845/2012, de 26 de junio y 960/2010 de 17 de septiembre ; el TSJ de La Rioja, en sentencia 468/2010, de 3 de noviembre; y el TSJ de Andalucía, en sentencia 1388/2016, de 13 de mayo), lo cual es coincidente con el criterio manifestado reiteradamente por la Dirección General de Tributos en diversas consultas (V1754/2019, de 10 de julio, V7/2020, de 8 de enero, entre otras) el cual establece que ni el certificado de empadronamiento ni el cambio de domicilio fiscal son suficientes, por sí mismos, para probar la residencia y vivienda habitual, a los efectos de la normativa reguladora del IRPF a la que remite el art. 10.c del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado.

8. La acreditación del cumplimiento de todos los requisitos para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el art. 10.c) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de Tributos Cedidos por el Estado y en particular los de ocupación efectiva en el plazo de un año desde la adquisición y de permanencia de tres años, deberá hacerla el contribuyente en cualquier momento a requerimiento de la Administración según criterio establecido por el Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de septiembre de 2018, que declara que *la acreditación de los requisitos materiales de un beneficio fiscal puede producirse en cualquier fase del procedimiento, y los errores formales subsanables no pueden determinar su pérdida cuando la finalidad económica de la norma se ha cumplido.*

Conclusión

Por lo dicho, y a tenor del ámbito de competencias que nos corresponde, partiendo de la veracidad de la información ofrecida por la consultante, cabe concluir:

1ª Toda vez que la transmisión está sujeta a la modalidad transmisiones patrimoniales, no procede la aplicación del tipo del 1% regulado en el art. 17.1 del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (TRIBUTCE). al ser este solamente aplicable cuando se tribute por la modalidad actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

2ª Procede la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el art. 10.c) del TRIBUTCE, para la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, al cumplirse los requisitos exigidos para ello.



3º No procede la aplicación del tipo del 2 % regulado en el art. 10.d) del TRIBTCE al no encontrarse la presente operación en ninguno de los supuestos contemplados.

4º El contribuyente puede acreditar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el art. 10.c) del TRIBTCE mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho de acuerdo con el artículo 106 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

5º El contribuyente podrá acreditar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el art. 10.c) del TRIBTCE en cualquier momento, si es requerido para ello por la administración, en ejercicio de las facultades de comprobación.

Esta contestación tiene efectos vinculantes para los órganos de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos, de acuerdo con lo que dispone el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.