



## Contestación a una consulta tributaria escrita formulada al Consejo Asesor Fiscal.

N.º de consulta: 17/2025

Fecha de firma: 27/01/2026

### Normativa:

- 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, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio.

### Hechos

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

*“Una familia numerosa formada por padre, madre y tres hijos, donde el hijo mayor, que actualmente tiene 23 años, tiene una discapacidad del 60%, quieren adquirir un inmueble que será la vivienda habitual de toda la familia. El valor del inmueble es de 300.000,00 euros. La pregunta es: quién tiene que ser el comprador del inmueble para poder aplicar el tipo impositivo del 2% por los primeros 270.151,20 euros y el 8% sobre los 29.848,80 euros restantes? Tiene que ser necesariamente el padre o la madre o el comprador mieda ser el hijo?”*

*El artículo 10. d) 3º del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, solo pone como condición que el inmueble adquirido tiene que constituir 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, pero no pone que el comprador tenga que ser el padre, la madre o los padres. Por lo tanto, se podría dar el caso de que el inmueble lo adquiriera el hijo y que el inmueble fuera la vivienda habitual de toda la familia (padre, madre y tres hijos).*

*Se podría aplicar en este caso el tipo impositivo del 2% para los primeros 270.151,20 euros y el 8% para el resto?”*

### Fundamentos jurídicos

1. La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, prevé diferentes actuaciones a través de las cuales se materializa el deber información y asistencia a los obligados tributarios sobre sus derechos y obligaciones. En concreto, los artículos 88 y 89 de la

Ley 58/2003 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 despliegue de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio).

2. La competencia para la contestación a las consultas tributarias escritas, en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, corresponde al consejero competente en materia de hacienda, en virtud del que dispone el artículo 88.5 de la ley 58/2003, en relación con el artículo 8 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
3. En cuanto 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 Ley 58/2003 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 estas 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 cual 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, en relación, en este caso, con el artículo 49 de la misma Ley, en cuanto al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
4. El artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de las Islas Baleares en materia de tributos cedidos por el Estado, establece que:

***“Artículo 10. Tipo de gravamen general en operaciones inmobiliarias***

*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:*

*3.º Cuando el inmueble adquirido tenga que 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 a 350.000 euros. En este caso, el tipo de gravamen es 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 puede superar los 270.151,20 euros.”*

Por su parte, la letra c) del dicho precepto establece que:

*“c) No obstante el que dispone la letra a) anterior, cuando el valor real o declarado - siempre que este último sea superior al real- del inmueble sea igual o inferior a 270.151,20 euros, y siempre que el inmueble tenga que 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 goce de la vivienda y, además, no sea titular o cotitular en un porcentaje igual o superior al 50% de jefe otro derecho de propiedad plena o de uso o goce respecto de jefe 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 comporta la pérdida sobrevenida del derecho a la aplicación de este tipo de gravamen reducido, y el contribuyente tendrá que presentar una autoliquidación complementaria en el periodo 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 hubiera aplicado de acuerdo con la tarifa a que se refiere la letra a), los intereses de demora correspondientes.”*

El artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, fue introducido por el Decreto Ley 4/2023, de 18 de julio, de modificación del Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales de la comunidad autónoma de las Islas Baleares en materia de tributos cedidos por el Estado, cuya exposición de motivos indicaba lo siguiente:

*“Así mismo, las medidas que se aprueban por medio del presente decreto ley guardan una indiscutible conexión de sentido o idoneidad con la extraordinaria y urgente situación de necesidad antes mencionada, puesto que tratan de facilitar, por un lado, el acceso de determinados colectivos con especiales dificultades (como los jóvenes, las personas con discapacidad o las familias numerosas y las monoparentales) al que tiene que constituir su vivienda habitual, mediante la drástica reducción de los tipos de gravamen aplicables por estas adquisiciones en concepto de impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas, y que en el caso de los menores de 30 años y de las personas con discapacidad en un grado igual o superior al 33% se traduce incluso en una bonificación del 100% de la cuota. En este sentido, la aprobación inmediata de estas medidas en el ámbito de este impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas hay que esperar que estimulará la demanda de viviendas, al aliviar la carga fiscal inherente a su adquisición, fomentando de este modo así mismo su oferta por los actuales propietarios de estas, con la consiguiente movilización de este importante mercado de viviendas de segunda mano”.*

De acuerdo con la normativa anterior y los hechos puestos de manifiesto por el interesado, nos corresponde contestar a la cuestión planteada.

El artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014 se refiere al hecho que *“el inmueble adquirido tenga que constituir (...) 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 (...).”*

El precepto señala que la reducción del tipo de gravamen se aplica al inmueble adquirido que constituye la vivienda habitual del padre, la madre o los padres -no de los hijos- por después referirse al hijo, hija o hijos que convivan. Por lo tanto, del sentido literal del precepto se infiere que la norma ha querido fijar como adquirente el padre, la madre o los padres y no los hijos de estos.

Es cierto que en la exposición de motivos del Decreto Ley 4/2023, de 18 de julio, se expresa una voluntad de instrumentalizar medidas para el acceso al que constituirá su vivienda habitual de determinados colectivos con dificultades especiales y, entre ellos, las familias numerosas. Ahora bien, la regulación del artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014 es clara cuando se refiere a inmueble adquirido que tenga que constituir la vivienda habitual del padre, la madre o los padres mientras que los hijos los contempla como convivientes de los primeros. El precepto no se refiere a la adquisición del inmueble que tenga que constituir la vivienda habitual de cualquier de los integrantes de la familia numerosa.

Si bien no es el caso, si se admitiera la posibilidad planteada por el consultante, el comprador tiene que ser el que satisfaga efectivamente la adquisición, con la consiguiente obligación de declarar y autoliquidar, en su caso, la eventual donación dineraria que reciba a tal efecto del padre, la madre o los padres de acuerdo con lo que prevé la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

Por otro lado, aunque no se plantea a la consulta y se desconoce la situación concreta de los miembros de la familia numerosa, el artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014 exige que el hijo, la hija o los hijos tienen que estar sometidos a la patria potestad y tenemos que recordar que -en relación con el hijo de 23 años- la rehabilitación o la rehabilitación o prórroga de la patria potestad fue suprimida por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la cual se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. Todo esto sin perjuicio de las normas transitorias previstas a las disposiciones transitorias 2.ª y 5.ª de la dicha Ley.

## **Conclusiones**

De todo aquello expuesto, podemos concluir que, si la adquisición del inmueble la realiza el hijo y aunque este inmueble constituya la vivienda habitual de toda la familia, no se podría aplicar el tipo de gravamen reducido del 2% previsto en el artículo 10.d) 3.º del Decreto Legislativo 1/2014.

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