



Contestación a una consulta tributaria escrita formulada al Consejo Asesor Fiscal

N.º de consulta: 17/2026

Fecha de firma: 14/10/2026

Normativa:

Artículo 10, letra c) 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:

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

- 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 válida 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. Debe destacarse que de la documentación acompañada al escrito de solicitud y la comprobada por este órgano se desprende que los transmitentes eran personas físicas, sin que conste su condición de 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 de 139.000 €, y que el valor de referencia de la misma es 161.710,22 € en el momento de la adjudicación, así como que la transmisión se efectuó a favor del consultante y de la Sra. Eva Bordoy Martínez, por mitades indivisas.

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. La operación descrita, dadas las condiciones de los transmitentes, personas físicas, sin que conste su condición de empresario o profesional, ni estar el bien afecto a su actividad económica, debe tributar por la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) del impuesto, como así entiende el consultante en su escrito de consulta, cuyo hecho imponible es, justamente, la transmisión patrimonial onerosa de un bien inmueble producida en subasta judicial.

En cuanto al devengo, el artículo 92 del Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, señala que éste se produce, en las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado, pero al tratarse ésta de una cuestión regulada en una norma estatal, sin que las Comunidades Autónomas pueda legislar sobre dicha cuestión, según lo establecido en el citado artículo 49 de la Ley 22/2009 antes citada, será el órgano competente de la Administración del Estado, es decir, la Dirección General de Tributos, quien pueda pronunciarse en consulta vinculante sobre la interpretación de dicha norma.

En este punto, a lo sumo cabe reseñar por nuestra parte que consta la admisión de un recurso de casación por el Tribunal Supremo para *"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"* (Auto de 3 de diciembre de 2025; recurso n.º 8334/2024); esto es, para determinar si el impuesto se devenga con la firmeza del decreto de adjudicación o con la posterior expedición del testimonio del mismo para su inscripción registral (a cuya lectura nos remitimos).

5. El consultante pregunta si el valor por el que se ha adjudicado el piso que se recoge en el decreto de adjudicación está sujeto a comprobación de valores, de manera que considera que la base imponible de la transmisión es el valor de adjudicación en la subasta, que, en este supuesto, fue de 139.000 euros.

Ahora bien, el bien a que se refiere la consulta, que se adjudicó por un precio de 139.000 €, tiene un valor de referencia de 161.710,22 €, 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.

No obstante, como señala el artículo 10.2, segundo párrafo, del TRLITPAJD, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, **se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.**

En caso contrario, en el caso de que el inmueble careciera de valor de referencia, la base imponible coincidiría con el valor de adquisición en subasta, sin perjuicio de la adición, de haberlas, de las cargas anteriores y preferentes que deba satisfacer el adjudicatario (consulta de la DGT V2497-18).

6. Por otro lado, el consultante pregunta sobre los requisitos para aplicar el tipo de gravamen reducido del 4%, y, en particular, respecto del tiempo que ha de tener la consideración el inmueble como vivienda habitual para considerarse válida la aplicación del tipo reducido.

En cuanto al tipo a aplicar, dentro de la modalidad TPO del ITPAJD, el mismo se encuentra regulado en el artículo 10 del precitado TRIBUTCE, 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, para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el artículo 10.c) del TRIBUTCE, deberá cumplir así con los siguientes requisitos legales, a saber:

- El valor del bien transmitido ha de ser inferior a 270.151,20 €.
En este caso, constituirá la base imponible del impuesto el valor de referencia del bien inmueble, de 161.710,22 €, de acuerdo con el criterio establecido por la Dirección General de Tributos en las precitadas consultas vinculantes, entre otras, V1867-23, de 27 de junio, V0543-22, de 9 de marzo, y la V2302-23, de 1 de agosto.
- El inmueble adquirido deberá constituir, en el momento de la adquisición, la vivienda habitual del adquirente, en los términos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
- El consultante ha adquirido un porcentaje igual al 50 % de la plena propiedad del inmueble.
- El consultante no puede ser, 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.

7. En su escrito de consulta, el interesado afirma que los dos adquirentes cumplen con los requisitos para aplicar el tipo reducido del 4%, preguntando en particular por cuánto tiempo ha de tener la consideración el inmueble como vivienda habitual para considerarse válida la aplicación del tipo reducido.

En este sentido, como ya se ha dicho, la vivienda adquirida sobre la que se pretenda aplicar el tipo reducido ha de constituir la vivienda habitual del adquirente en los términos de permanencia y demás condiciones establecidos en **la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas** (IRPF), lo que a su vez nos remite directamente a la normativa de dicho impuesto para determinar lo que se debe entender como vivienda habitual, esto es, en esencia, al artículo 41 bis del Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, que dispone:

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. (...)

Este precepto ha sido interpretado, en el aspecto que aquí nos interesa, por las Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 20 de diciembre de 2018 (recurso n.º 1858/2018) y de 12 de diciembre de 2022 (recurso n.º 1627/2022), a las que cabe añadir, también entre otras, las Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía (Málaga), de 5 de junio de 2025 (recurso n.º 1284/2025), y de Madrid, de 16 de octubre de 2024 (recurso n.º 749/2024). Dicho sea, todo esto relativo al concepto de vivienda habitual, claro está, sin un carácter estrictamente vinculante, en la medida en que la competencia para ello corresponde únicamente a la Dirección General de Tributos, al movernos en el ámbito de la interpretación de normas estatales.

Por su parte, hay que considerar que el valor del inmueble, inferior al valor máximo establecido para la aplicación del tipo reducido, en principio de 270.151,20 € (elevado hasta la cuantía de 331.859,70€ para la isla de Menorca de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional quinta del citado TRIBUTCE, 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), se refiere siempre al VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, mientras que, sin embargo, cada contribuyente liquidará únicamente por la parte del valor adquirido que le corresponda. En el caso analizado, cada contribuyente liquidará así sobre el 50 % del valor del bien, aplicando el tipo de gravamen que corresponda a sus concretas circunstancias.

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, el artículo 10.c) transcrito señala cuales serían las consecuencias, a saber, la pérdida sobrevenida



del derecho a la aplicación de este tipo de gravamen reducido, de forma que 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.

Y ello sin perjuicio de que esa posible y futura eventual pérdida del derecho a la aplicación del tipo reducido a que se refiere el inciso final del segundo párrafo del artículo 10.c) del TRIBUTCE, deba interpretarse junto con lo dispuesto en relación con los plazos generales de residencia en la vivienda, y sus posibles excepciones, para su consideración inicial y mantenimiento del carácter de habitual, en el meritado artículo 41 bis del Reglamento estatal del IRPF, al cual nos remitimos de nuevo.

Conclusión

1ª) La operación consultada, para la aplicación del tipo reducido del 4 % regulado en el artículo 10.c) del TRIBUTCE, deberá cumplir con los siguientes requisitos, a saber:

- El valor del bien transmitido ha de ser inferior a 270.151,20 € (elevado hasta el importe de 331.859,70€ para la isla de Menorca, a tenor de lo previsto en la disposición adicional quinta del citado TRIBUTCE, 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 inmueble adquirido deberá constituir, en el momento de adquisición, la vivienda habitual del adquirente, en los términos establecidos en cada momento por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, es decir, en esencia actualmente, por el artículo 41 bis del Reglamento estatal del IRPF.
- El consultante ha de adquirir un porcentaje igual o superior al 50 % de la plena propiedad del inmueble.
- El consultante no puede ser, 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.

2º) Existiendo dos adquirentes por el porcentaje del 50% del valor del inmueble cada uno, cada contribuyente liquidará únicamente por la parte del valor adquirido que le corresponda, aplicando el tipo de gravamen que corresponda a sus concretas circunstancias.

3º) 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 establecido en el artículo 10.c) del TRIBTCE, se producirá la pérdida sobrevenida del derecho a la aplicación de este tipo de gravamen reducido, de forma que 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) del mismo artículo, los correspondientes intereses de demora.

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.