



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

Núm. de consulta: 18/2025

Fecha de firma: 27/01/2026

Normativa:

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

Hechos

1. En el escrito de la persona consultante, los hechos objeto de la consulta son los siguientes:

"En enero de 2023, mi mujer compró una vivienda en Palma (Islas Baleares) y reuniendo los requisitos se acogió al tipo reducido del 4% de ITP. Ahora, le gustaría donarme el 50% del pleno dominio de la referida vivienda y tras interpretar la Ley tengo dudas que no quedan bien definidas en la Ley, motivo por el cual se realiza la solicitud de una consulta vinculante."

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

"Para el caso de que a fecha de presentación de este escrito mi mujer decida donarme el 50% del pleno dominio de la vivienda habitual adquirida el día 5 de noviembre de 2023, ¿podría perder la bonificación del 4% por la cesión de ese 50%?"

"Para el supuesto en el que pueda perder la bonificación, ¿cuánto tiempo ha de transcurrir para que pueda transmitir sin que se apliquen penalizaciones y cuál es el dies a quo?"

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 de 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 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 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 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 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 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.
4. 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, regula en la letra c) de su artículo 10 un tipo reducido de gravamen para el supuesto de determinadas operaciones inmobiliarias sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD).

La redacción vigente de dicha letra c) desde el 1 de enero de 2023, y hasta el 31 de diciembre de ese año (resultante de la modificación operada por la Ley 11/2022, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2023), y potencialmente aplicable por tanto a una transmisión efectuada el 5 de noviembre de 2023 (o incluso si la fecha de adquisición fuera en enero de 2023, pues a ambas fechas se refiere el escrito de consulta, con evidente contradicción), era la siguiente:

*“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, en los términos establecidos por la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y el adquirente no disponga de ningún otro derecho de propiedad o de uso o disfrute respecto a ninguna otra vivienda**, el tipo de gravamen aplicable es el 4 %.*

*Asimismo, **durante un plazo de cuatro años desde su adquisición, los adquirentes que hayan aplicado este tipo de gravamen en la autoliquidación correspondiente no podrán adquirir ningún otro derecho de propiedad o de uso o disfrute respecto de ninguna otra vivienda**. En caso contrario, el contribuyente pagará la parte del impuesto que hubiera aplicado con arreglo a la tarifa a que se refiere la letra a) de este artículo, sin intereses de demora, mediante autoliquidación complementaria que debe presentarse en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento de este requisito.”*

Del precepto transcrito se puede afirmar que la aplicación del tipo reducido tiene varios requisitos, a saber, el relativo al valor de la vivienda que haya de constituir la vivienda habitual del adquirente, así como el de no disponer el adquirente de ningún derecho de

propiedad o de uso o disfrute con relación a ninguna otra vivienda, ambos en origen; además de otros dos requisitos adicionales que condicionan *a posteriori* la validez de la bonificación aplicada, o, mejor dicho, la consolidación o plena eficacia del tipo reducido de gravamen aplicado en su día en aquella adquisición.

Así, respecto de estos otros dos requisitos adicionales, cabe recordar que la adquisición efectuada por la mujer del consultante en el año 2023 con aplicación del tipo reducido en TPO que nos ocupa impediría, en primer lugar, la adquisición por el mismo sujeto adquirente (esto es, por la mujer del consultante), de ningún otro derecho de propiedad o de uso o disfrute en relación con ninguna otra vivienda a lo largo de un período de **cuatro años** desde aquella adquisición objeto de gravamen reducido.

Y, en segundo lugar, también debe tenerse en cuenta que la vivienda adquirida sobre la que se ha aplicado 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 habitado 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 comenzara 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 nº. 1858/2018) y de 12 de diciembre de 2022 (recurso nº. 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 nº. 1284/2025), y de Madrid, de 16 de octubre de 2024 (recurso nº. 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 a la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, al movernos en el ámbito de la interpretación de normas estatales.

Pues bien, en la primera de las sentencias citadas (relativa a la aplicación de la exención en el IRPF del incremento de patrimonio producido por la transmisión de la vivienda habitual de un matrimonio mayor de 65 años) se dice lo siguiente: *"En conclusión, si la exención se produce por la transmisión de la titularidad del dominio sobre la vivienda habitual, esa titularidad jurídica debe haberse producido durante el periodo de tiempo exigido por la norma para la aplicación de la exención, que es el de tres años, y precisamente por el derecho transmitido, pues es esa transmisión la que origina la alteración de la composición del patrimonio, poniendo de manifiesto la ganancia patrimonial gravada y exenta. No puede admitirse, a los efectos de disfrutar la exención del art. 31.4.b del TRLIRPF, que la ocupación de la vivienda habitual, producido por otro derecho distinto al que es objeto de la transmisión, pueda integrar el requisito de permanencia en el patrimonio durante el indicado plazo."*

Por tanto, la mujer del consultante, además de no poder adquirir ningún otro derecho de propiedad o de uso o disfrute respecto de ninguna otra vivienda en el plazo de cuatro años desde aquella adquisición del año 2023, para la consolidación del beneficio fiscal autonómico en cuestión, aplicado en su día sobre el 100 % del valor del inmueble, es preciso que mantenga la condición de vivienda habitual durante el plazo continuado de tres años referido en la precitada normativa estatal respecto de la totalidad del inmueble (salvo la eventual concurrencia en el ínterin de alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el mismo artículo 41 bis del Reglamento del IRPF, que en cualquier caso no es el supuesto que nos ocupa).

Cierto es que el hecho de donar o transmitir de cualquier otro modo una cuota de la propiedad sobre el inmueble (en nuestro caso un 50%) no haría perder plenamente, solo por ese motivo, la cualidad de vivienda habitual para la mujer del consultante mientras siga residiendo en dicha vivienda hasta el meritado plazo mínimo de tres años (cualidad que consolidará definitivamente, para una adquisición presuntamente efectuada el 5 de noviembre de 2023, el próximo 5 de noviembre de 2026), computado de fecha a fecha (artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); pero ese carácter de vivienda habitual ya solo se predicaría respecto del 50 % de la propiedad de la vivienda.

Así pues, en caso de donar a su marido el 50 % de la propiedad de la vivienda antes del 5 de noviembre de 2026, al igual que en el hipotético caso de incumplimiento del requisito de no adquirir ningún derecho de propiedad, uso o disfrute en un plazo de cuatro años, cabría exigir que el contribuyente (esto es, la mujer del consultante) autoliquidara e ingresara la parte del impuesto (a saber, el correspondiente al 50% del valor de la vivienda adquirida) propia de la tarifa (no reducida) a que se refiere la letra a) del artículo 10 del Texto Refundido autonómico, sin intereses de demora, mediante una autoliquidación complementaria que debería presentarse en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha en que se produjera el incumplimiento de este requisito.

5. De acuerdo con el alcance de la consulta, esta respuesta no se pronuncia sobre la tributación y, en su caso, normativa autonómica aplicable, de esa posible donación de la mujer al marido del 50% del pleno dominio de la vivienda; sin perjuicio de recordar que, además de la legislación estatal aplicable a tal hipotética donación, el mencionado Texto Refundido autonómico contiene también determinadas normas autonómicas en relación con este impuesto, a las que simplemente nos remitimos.

Conclusión

Así, en el supuesto objeto de consulta, la eventual transmisión a título gratuito (en concepto de donación) del 50% del pleno dominio de la vivienda adquirida el 5 de noviembre de 2023 por la mujer del consultante en la que se autoliquidó el ITPAJD en su modalidad de TPO al tipo reducido del 4% establecido en el artículo 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, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, antes del transcurso de tres años desde aquella adquisición efectuada, al parecer, el 5 de noviembre de 2023, implicaría la pérdida del derecho a la aplicación de aquel tipo reducido de gravamen en relación con el 50% del valor del inmueble, con las mismas consecuencias que para el caso del segundo párrafo del precitado artículo 10.c) del Texto Refundido autonómico.

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.