



Contestación a una consulta tributaria escrita formulada al Consejo Asesor Fiscal

N.º de consulta: 18/2026

Fecha de firma: 14/10/2026

Normativa:

Artículo 41 punto 1 del Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, y el artículo 14 *quater* 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:

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

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 concurren y puedan acreditarse las circunstancias descritas.

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.
4. Dado el alcance de las competencias normativas que las comunidades autónomas pueden asumir en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados de conformidad con el artículo 49 de la precitada Ley 22/2009, corresponde a estas dictar normas sobre tipos de gravamen en transmisiones de bienes muebles e inmuebles, entre otras operaciones; sobre deducciones y bonificaciones de la cuota, así como sobre aspectos de gestión y liquidación (esto es, de aplicación del tributo).

En concreto, la interesada formula su consulta respecto del requisito de mantenimiento de la vivienda habitual adquirida en su día; adquisición en la que aplicó el tipo de gravamen autonómico reducido, de la modalidad de



transmisiones patrimoniales onerosas (TPO), regulado en el artículo 14 *quater* 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 (en adelante, TRIBTCE), cuya redacción vigente (ya desde el 1 de enero de 2024, esto es, antes de aquella adquisición producida el 27 de diciembre de 2024) es la siguiente:

Artículo 14 quater

Bonificación autonómica para la adquisición de la primera vivienda habitual por jóvenes menores de treinta años y personas con discapacidad.

1. En las transmisiones onerosas de inmuebles que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de treinta años, o de personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, se aplicará una bonificación del 100 % de la cuota tributaria, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) El adquirente debe tener su residencia habitual en las Illes Balears durante al menos los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la adquisición.

b) La vivienda debe ser la primera vivienda respecto de la que adquiriera, en un porcentaje igual o superior al 50 %, la plena propiedad.

c) El adquirente no puede ser 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.

d) La vivienda adquirida tendrá que alcanzar el carácter de habitual 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.

e) El valor real o declarado –si este es superior– de la vivienda no podrá ser superior a 270.151,20 euros.

f) La base imponible total por el impuesto sobre la renta de las personas físicas del contribuyente correspondiente al último período impositivo cuyo plazo de declaración haya finalizado, no podrá ser superior a 52.800 euros en el caso de tributación individual o a 84.480 euros en el caso de tributación conjunta.

g) El adquirente debe haber contratado con una entidad financiera un préstamo con garantía hipotecaria por un importe igual o superior al 60 % del valor de tasación de la vivienda.

2. El incumplimiento de los requisitos establecidos en la letra d) del apartado anterior implica la pérdida sobrevenida del beneficio fiscal, 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 que resulte de aplicar la tarifa a que se refiere la letra a) del artículo 10 de esta ley, los correspondientes intereses de demora.

3. Esta bonificación no exime de la obligación de presentar la correspondiente autoliquidación del impuesto.

5. Pues bien, en la medida en que la deducción autonómica no regula lo que deba entenderse por vivienda habitual a los efectos de esta deducción autonómica, cumple aplicar la delimitación y requisitos de tal concepto contenidos en la legislación estatal relativa al impuesto sobre la renta de las personas físicas y, en



particular, como acertadamente reseña la consultante en su escrito de consulta, el artículo 41 bis del Reglamento de dicho impuesto, a tenor del cual:

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.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.

En el supuesto que nos ocupa la consultante afirma en su escrito que cumplió con el requisito de ocupación efectiva de la vivienda dentro del plazo máximo de doce meses desde su adquisición, de acuerdo con lo que dispone el apartado 2 del precitado artículo 41 bis (susceptible en cualquier caso de excepción, del mismo modo que el requisito relativo a la permanencia trienal de la residencia habitual en la vivienda), pero que prevé trasladar su residencia, junto con su actual esposo,



y antes del transcurso de los tres años a que se refiere el apartado 1 del mismo artículo 41 bis, y también el apartado 1.a) del artículo 14 *quater* del TRIBTCE, a otra vivienda que sería adquirida conjuntamente por ambos.

6. Pues bien, de ser así, a la vista de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1 del meritado artículo 41 bis del Reglamento estatal, no dejaría de cumplirse el carácter de vivienda habitual a los efectos de dicho Reglamento, esto es, a los efectos de la normativa estatal reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), y, con ello, por razón de la aplicación supletoria e integradora de esta legislación en el ámbito de la deducción autonómica regulada en el artículo 14 *quater* del TRIBTCE, a los efectos de esta deducción; por lo que no se verificaría en este caso la posible pérdida de aquel beneficio fiscal a que se refiere el apartado 2 de dicho artículo 14 *quater*.

Ciertamente, la aplicación indubitada de tal excepción normativa a la exigencia de residencia continuada en la vivienda habitual un mínimo de tres años parte de la base de la efectiva celebración de “matrimonio”, a los efectos de la legislación civil española, expresando la consultante en su escrito de consulta que el matrimonio celebrado en el extranjero de encuentra pendiente de inscripción ante el Registro Civil español; pues, en caso contrario, es decir, en caso de que tal inscripción, por la razón que fuera, no llegara a producirse, habría que considerar la concurrencia (o no) de “otra causa análoga justificada” (en los términos del inciso final del segundo párrafo del apartado 1 del reiterado artículo 41 bis del Reglamento estatal).

En este último sentido, cumple advertir que la Dirección General de Tributos (de la Administración General del Estado), competente para la contestación de consultas vinculadas relacionadas directamente con el concepto de vivienda habitual a efectos del IRPF, ha dicho, en el contexto de la exención por reinversión en vivienda habitual, pero aplicable en su fundamentación igualmente al supuesto que aquí nos trae que: “(...) *Por tanto, la separación por la ruptura sentimental de la pareja de hecho del consultante no puede equipararse -como ya se ha señalado anteriormente- a la separación matrimonial, de manera que suponga automáticamente la acreditación de circunstancias que obliguen al cambio de domicilio. No obstante, las circunstancias enumeradas en el artículo 54.1 del RIRPF no constituyen una relación cerrada, dando la expresión “u otras análogas justificadas” cabida a considerar otras necesarias. En consecuencia, deberá valorarse cada caso para ver si, de las circunstancias concretas que concurren, puede derivarse que es indispensable la separación y, en consecuencia, el cambio de vivienda habitual anticipado al plazo mínimo de los tres años*”; añadiendo a continuación que la valoración de la concurrencia de circunstancias análogas justificadas (como podría ser la eventual concurrencia de una pareja de hecho, inscrita en su caso como tal, pero no constitutiva estrictamente de matrimonio a efectos civiles en



España), corresponde, caso por caso, a los órganos de gestión e inspección de la Administración tributaria, esto es, en nuestro ámbito, a la Agencia Tributaria de las Illes Balears (que no pues ni a la Dirección General de Tributos, ni, por extensión, al consejero competente en materia de hacienda del Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, competente como ya se ha dicho para la contestación de consultas tributarias relativas a normas tributarias autonómicas respecto de tributos cedidos).

Conclusiones

Así, en el supuesto objeto de consulta, partiendo de la veracidad de la información ofrecida por el consultante, y siguiendo a estos efectos los tres puntos separados por la propia consultante, cabe concluir:

Primero. Que la vivienda adquirida a finales de 2024 puede mantener la consideración de vivienda habitual siempre y cuando se inscriba el matrimonio, como tal, en el Registro civil español, o, en caso contrario, los órganos de gestión e inspección de la Agencia Tributaria de las Illes Balears consideren, atendidas las circunstancias concurrentes, que el matrimonio celebrado en el extranjero constituye una causa análoga justificada a los efectos del artículo 41.1 segundo párrafo *in fine* del Reglamento del IRPF.

Segundo. Que, en tal caso, el incumplimiento del requisito general relativo al plazo mínimo de tres años de residencia efectiva en la vivienda, al no afectar, por excepción, al carácter habitual de la misma durante todo el tiempo (inferior a tres años) de permanencia en la misma, no implicaría la pérdida sobrevenida de la bonificación del 100% de TPO del artículo 14 *quater* del TRIBTCE.

Tercero. Que, en tal caso, al no perder sobrevenidamente el derecho a aquella bonificación, no habría de presentarse, ni ingresar, autoliquidación alguna por el importe correspondiente a aquella bonificación del 100%, con eventuales intereses de demora, en los términos que, para otros supuestos en que sí se considere perdido el derecho a la bonificación, prevé el apartado 2 del citado artículo 14 *quater* del TRIBTCE.

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.