

Orden 5/2026, del consejero de Economía, Hacienda e Innovación, de 16 de marzo, por la que se desarrolla la disposición adicional quinta 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

La disposición adicional quinta 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](#), habilita al consejero competente en materia de hacienda para que incremente la cuantía de 270.151,20 euros a que se refieren los artículos 10, 14, 17, 23, 48 y 50 del Texto refundido, hasta un máximo del 40 % de esta cuantía, aplicable a las viviendas ubicadas en determinadas islas, zonas geográficas o municipios en que los precios de mercado de las viviendas, respecto de los precios medios del conjunto de las Illes Balears, sean más elevados.

El apartado 2 de esta disposición adicional establece las reglas bajo las cuales debe regirse el cálculo de las liquidaciones de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones a que se refieren dichos artículos, y que son las siguientes[1]:

[1] Fuente: <https://www.atib.es>

Beneficios por la adquisición de vivienda (tipos reducidos y bonificación del 100% del impuesto):

[Nota: de acuerdo con las modificaciones introducidas en los artículos 10, letras c) y d), y 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](#), por la disposición final segunda –apartados 14, 15 y 16 y 17– de la [Ley 12/2023, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2024](#)]:

- **Tipo reducido del 4% (devengo a partir de 1 de enero de 2024):** En caso de que el valor real o declarado –si este último es superior al real– del inmueble adquirido sea igual o inferior a **270.151,20 euros**, y siempre que el inmueble deba 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 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 incumplimiento de estos requisitos comporta 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 hubiera aplicado con arreglo a la tarifa correspondiente al tipo general a que se refiere la letra a) del punto 1 anterior, los intereses de demora correspondientes.
- **Tipo de gravamen reducido del 2% (devengo a partir de 1 de enero de 2024):** En caso de que el valor real o declarado –si este último es superior al real– del inmueble adquirido sea igual o inferior a **270.151,20 euros**, y siempre que el inmueble deba 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 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, en los siguientes supuestos:
 - 1º. Cuando el adquirente sea menor de 36 años y además la vivienda constituya la primera vivienda respecto a la que adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50%, la plena propiedad o el derecho de uso o disfrute de la vivienda.
 - 2º. Cuando el adquirente tenga derecho al mínimo por discapacidad de ascendientes o descendientes en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente al último período impositivo cuyo plazo de declaración haya finalizado.
 - 3º. 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 la vivienda habitual del padre, madre o padres que convivan con el hijo, hija o hijos sometidos a la patria potestad y que integren una familia numerosa o una familia monoparental, siempre que el valor real o declarado –si éste 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. Sin embargo, en el caso de familias monoparentales de categoría general, el valor real o declarado –si éste es superior– de la vivienda no puede superar los 270.151,20 euros.
- **Bonificación del 100% de la cuota tributaria del impuesto por adquisición de inmueble que haya de constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 30 años o de personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33% (devengo a partir de 1 de enero de 2024),** siempre que concurren los requisitos siguientes:
 - a) El adquirente debe tener la 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 se adquiera, en un porcentaje igual o superior al 50%, la plena propiedad.

- a) El tipo de gravamen del 4 % o del 2 % a que se refieren las letras c) y d) del artículo 10 del Texto refundido debe aplicarse a los primeros 270.151,20 euros y el resto de la base imponible se gravará a un tipo del 8 %.
- b) La bonificación del 100 % a que se refiere el artículo 14 del Texto refundido se aplicará únicamente a los primeros 270.151,20 euros.
- c) El tipo de gravamen del 1,2 % a que se refiere el artículo 17 del Texto refundido se aplicará a los primeros 270.151,20 euros, y el resto de la base imponible se gravará al tipo general establecido en el artículo 15 del mismo Texto refundido.
- d) Las reducciones de la base imponible a que se refieren los artículos 23, 48 y 50 del Texto refundido se aplicarán únicamente a los primeros 270.151,20 euros.

A su vez, estos artículos 10, 14, 17, 23, 48 y 50 del citado Texto refundido regulan tipos de gravamen reducidos en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como reducciones de la base imponible en el impuesto sobre sucesiones y donaciones por adquisición de vivienda habitual en determinadas condiciones, para cuya aplicación debe tenerse en cuenta la limitación del precio de la vivienda a 270.151,20 euros.

Este valor de 270.151,20 euros, aunque ya cogió como referencia el precio más alto entonces vigente de las viviendas de precio tasado con una superficie de 90 m², a día de hoy se convierte en insuficiente en una parte importante del territorio de las Illes Balears. Así, de acuerdo con el informe del Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears sobre los datos correspondientes al valor de compraventa de las viviendas en las Illes Balears del año 2024, estos valores se han incrementado con carácter general, y este incremento ha sido más notable en unos municipios que en otros, especialmente en los municipios costeros y en las ciudades con más habitantes.

Pues bien, aunque la información disponible a este respecto se tiene referida a municipios, dado que la finalidad de estos beneficios fiscales se centra en favorecer que determinados colectivos (como los jóvenes, las familias y las personas con discapacidades) puedan adquirir una vivienda que deba constituir la vivienda habitual, considerar los datos únicamente por municipio, generar inconsistencias, ya que estos valores incluyen todos los tipos de viviendas, incluidos los que se destinan a segundas residencias, con valores particularmente elevados, los cuales, evidentemente, no deben ser representativos a los efectos de esta Orden. Este criterio estrictamente municipal provocaría, además, que los municipios en los que se producen un número importante de compraventas de viviendas destinadas a primera residencia quedaran excluidos del incremento de este valor medio y, en cambio, en municipios con un número de transacciones inferior a diez y con poca población hubiera un incremento sobredimensionado del valor medio, cuando, en estos casos, las transmisiones efectuadas no son lo suficientemente significativas.

Dado ello, se ha considerado que, con el fin de favorecer a un grupo de población más amplio, conviene adoptar los valores ponderados por islas, y no por municipio, teniendo en cuenta las transacciones efectuadas en cada municipio. De este modo, mediante esta Orden, **se incrementa el importe mencionado de 270.151,20 euros teniendo en cuenta la media por isla, de manera que no se produzcan situaciones de desigualdad entre municipios vecinos, con un menor peso relativo del valor medio de las transacciones por municipio en el resultado final correspondiente a cada isla. Todo ello, de acuerdo con los datos del citado informe del Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears.**

Así pues, **se opta por fijar un criterio sencillo y transparente a partir del precio medio ponderado de las transacciones de viviendas en cada isla y, en función de la diferencia entre este precio medio por isla y el umbral de 270.151,20 euros a que se refiere la disposición adicional quinta mencionada, y de acuerdo con una escala proporcional, se establecen los nuevos umbrales, de manera que el porcentaje máximo que se puede aplicar de acuerdo con el Texto refundido mencionado (a saber, el 40 %) se aplique efectivamente en el ámbito de las islas en que el precio medio ponderado de las transacciones es igual o superior al porcentaje máximo permitido por el Texto refundido mencionado, esto es, las islas de Ibiza y Formentera. En el caso de la isla de Mallorca, con una diferencia porcentual de precios medios inferior al 40 %, el incremento se hace corresponder con el porcentaje concreto de incremento, que es de un 14 %. Y, en el caso de la isla de**

-
- 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 deberá alcanzar el carácter 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. Este carácter de habitual debe mantenerse durante un plazo de tres años, durante los cuales no se puede transmitir la vivienda.
 - e) El precio de adquisición 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 puede 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.

El incumplimiento de estos requisitos comporta 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 correspondiente al tipo general a que se refiere la letra a) del punto 1 anterior, los intereses de demora correspondientes.

Debe tenerse en cuenta que esta bonificación no exime de la obligación de presentar la autoliquidación del impuesto.

Menorca, en la medida en que el valor medio ponderado de las transacciones de viviendas es inferior a los 270.151,20 euros (un -14 %), el umbral se mantiene en este importe.

Esta Orden se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En cuanto al principio de necesidad y eficacia, la norma responde a la necesidad de adaptar la tributación de determinadas transacciones de inmuebles destinados a constituir la vivienda habitual de la persona o la familia que la adquiere, y aligerar así la carga fiscal a la ciudadanía de las Illes Balears.

El principio de proporcionalidad se cumple porque contiene únicamente las disposiciones imprescindibles para alcanzar las finalidades perseguidas, sin introducir ninguna restricción ni carga adicional.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, la Orden se integra de manera coherente en el marco normativo vigente, estatal y autonómico, y de esta manera se genera un entorno estable, previsible y claro que garantiza la certeza en la actuación tanto de la Administración como de los obligados tributarios.

En relación con el principio de transparencia, el texto se ha sometido a los trámites de audiencia y de información pública, mediante la publicación del Proyecto de orden y de su memoria de impacto normativo en el Portal de Transparencia de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, a fin de que se pueda conocer y se puedan presentar alegaciones y sugerencias.

Finalmente, el principio de eficiencia se garantiza en la medida en que la norma no genera ninguna carga administrativa para la ciudadanía, a la vez que fomenta un uso racional de los recursos públicos y respeta los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Por todo ello, y en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 46.2 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, dicto la siguiente

ORDEN

Artículo 1

Objeto y ámbito de aplicación

Esta Orden tiene por objeto desarrollar la disposición adicional quinta 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](#).

Artículo 2

Criterios aplicables para incrementar la cuantía de 270.151,20 euros

1. En las islas en cuyo ámbito territorial el valor medio de la vivienda que resulta de los datos relativos al año 2024 del Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears sea superior al importe de 270.151,20 euros, se debe aplicar un incremento sobre este importe equivalente a la diferencia porcentual sin decimales entre el precio medio correspondiente a la isla y el umbral de 270.151,20 euros.
2. No obstante, en las islas en cuyo ámbito territorial la diferencia porcentual entre el precio medio mencionado en el apartado anterior y la cuantía de 270.151,20 euros sea superior al 40 %, se aplicará este incremento máximo del 40%.
3. Los importes máximos que resulten de lo establecido en los apartados anteriores deben aplicarse en el ámbito de los artículos a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional quinta del Texto refundido de las disposiciones legales en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2014, de 6 de junio, con los efectos establecidos en el apartado 2 de esta disposición adicional quinta.

Artículo 3

Importe incrementado por isla

La cuantía resultante de aplicar los criterios establecidos en el artículo 2 anterior es la siguiente:

Isla	Precio medio por m2	Valor vivienda de 90 m2	Porcentaje sobre 270.151,20 €	Incremento aplicable sobre 270.151,20 €	Valor máximo por vivienda
Mallorca	3.412,10 €	307.089 €	14 %	14 %	307.089 €
Menorca	2.586,40 €	232.776 €	-14 %	0 %	270.151,20 €
Ibiza	5.101,50 €	459.135 €	70 %	40 %	378.212 €
Formentera	6.605,50 €	594.495 €	120 %	40 %	378.212 €

Disposición derogatoria única

Normas que se derogan

Quedan derogadas las normas de rango igual que sean contrarias o incompatibles con lo que dispone esta Orden.

Disposición final única

Entrada en vigor

Esta Orden entrará en vigor, una vez publicada en el Boletín Oficial de las Illes Balears, el día 1 de marzo de 2026.