

Secció I. Disposicions generals

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I INNOVACIÓ

2643

Ordre 5/2026, del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, de 16 de març, per la qual es desplega la disposició addicional cinquena del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny

La disposició addicional cinquena del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, habilita el conseller competent en matèria d'hisenda perquè incrementi la quantia de 270.151,20 euros a què fan referència els articles 10, 14 *quater*, 17, 23, 48 i 50 del Text refós, fins a un màxim del 40 % d'aquesta quantia, aplicable als habitatges ubicats a determinades illes, zones geogràfiques o municipis en què els preus de mercat dels habitatges, respecte dels preus mitjans del conjunt de les Illes Balears, siguin més elevats.

L'apartat 2 d'aquesta disposició addicional estableix les regles sota les quals s'ha de regir el càlcul de les liquidacions dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions a què es refereixen els articles esmentats, i que són les següents:

- a) El tipus de gravamen del 4 % o del 2 % a què es refereixen les lletres c) i d) de l'article 10 del Text refós s'ha d'aplicar als primers 270.151,20 euros i la resta de la base imposable s'ha de gravar amb un tipus del 8 %.
- b) La bonificació del 100 % a què es refereix l'article 14 *quater* del Text refós s'ha d'aplicar únicament als primers 270.151,20 euros.
- c) El tipus de gravamen de l'1,2 % a què es refereix l'article 17 del Text refós s'ha d'aplicar als primers 270.151,20 euros, i la resta de la base imposable s'ha de gravar amb el tipus general que estableix l'article 15 del mateix Text refós.
- d) Les reduccions de la base imposable a què es refereixen els articles 23, 48 i 50 del Text refós s'han d'aplicar únicament als primers 270.151,20 euros.

Al seu torn, aquests articles 10, 14 *quater*, 17, 23, 48 i 50 del Text refós esmentat regulen tipus de gravamen reduïts en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i també reduccions de la base imposable en l'impost sobre successions i donacions per adquisició d'habitatge habitual en determinades condicions, per a l'aplicació dels quals s'ha de tenir en compte la limitació del preu de l'habitatge a 270.151,20 euros.

Aquest valor de 270.151,20 euros, tot i que ja va agafar com a referència el preu més alt aleshores vigent dels habitatges de preu taxat amb una superfície de 90 m², a dia d'avui esdevé insuficient en una part important del territori de les Illes Balears. Així, d'acord amb l'informe de l'Observatori de l'Habitatge de les Illes Balears sobre les dades corresponents als valor de compravenda dels habitatges a les Illes Balears de l'any 2024, aquests valors s'han incrementat amb caràcter general, i aquest increment ha estat més notable a uns municipis que a uns altres, especialment als municipis costaners i a les ciutats amb més habitants.

Doncs bé, tot i que la informació disponible a aquest respecte es té referida a municipis, atès que la finalitat d'aquests beneficis fiscals se centra a afavorir que determinats col·lectius (com ara els joves, les famílies i les persones amb discapacitats) puguin adquirir un habitatge que hagi de constituir l'habitatge habitual, considerar les dades únicament per municipi pot generar inconsistències, ja que aquests valors inclouen tots els tipus d'habitatges, inclosos els que es destinen a segones residències, amb valors particularment elevats, els quals, evidentment, no han de ser representatius als efectes d'aquesta Ordre. Aquest criteri estrictament municipal provocaria, a més, que els municipis en què es produeixen un nombre important de compravendes d'habitatges destinats a primera residència quedassin exclosos de l'increment d'aquest valor mitjà i, en canvi, en municipis amb un nombre de transaccions inferior a deu i amb poca població hi hagués un increment sobredimensionat del valor mitjà, quan, en aquests casos, les transmissions efectuades no són prou significatives.

Atès això, s'ha considerat que, a fi d'afavorir un grup de població més ampli, convé adoptar els valors ponderats per illes, i no per municipi, tenint en compte les transaccions efectuades a cada municipi. D'aquesta manera, mitjançant aquesta Ordre, s'incrementa l'import esmentat de 270.151,20 euros tenint en compte la mitjana per illa, de manera que no es produeixin situacions de desigualtat entre municipis veïns, amb un menor pes relatiu del valor mitjà de les transaccions per municipi en el resultat final corresponent a cada illa. Tot això, d'acord amb les dades de l'informe esmentat de l'Observatori de l'Habitatge de les Illes Balears.

Així doncs, s'opta per fixar un criteri senzill i transparent a partir del preu mitjà ponderat de les transaccions d'habitatges a cada illa i, en funció de la diferència entre aquest preu mitjà per illa i el llindar de 270.151,20 euros a què fa referència la disposició addicional cinquena





esmentada, i d'acord amb una escala proporcional, s'estableixen els nous llindars, de manera que el percentatge màxim que es pot aplicar d'acord amb el Text refós esmentat (a saber, el 40 %) s'apliqui efectivament en l'àmbit de les illes en què el preu mitjà ponderat de les transaccions és igual o superior al percentatge màxim permès pel Text refós esmentat, això és, les illes d'Eivissa i Formentera. En el cas de l'illa de Mallorca, amb una diferència percentual de preus mitjans inferior al 40 %, l'increment es fa correspondre amb el percentatge concret d'increment, que és d'un 14 %. I, en el cas de l'illa de Menorca, en la mesura que el valor mitjà ponderat de les transaccions d'habitatges és inferior als 270.151,20 euros (un -14 %), el llindar es manté en aquest import.

Aquesta Ordre s'adequa als principis de bona regulació prevists en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Pel que fa al principi de necessitat i eficàcia, la norma respon a la necessitat d'adaptar la tributació de determinades transaccions d'immobles destinats a constituir l'habitatge habitual de la persona o la família que l'adquireix, i alleugerir així la càrrega fiscal a la ciutadania de les Illes Balears.

El principi de proporcionalitat es compleix perquè conté únicament les disposicions imprescindibles per assolir les finalitats perseguides, sense introduir cap restricció ni càrrega addicional.

Quant al principi de seguretat jurídica, l'Ordre s'integra de manera coherent en el marc normatiu vigent, estatal i autonòmic, i d'aquesta manera es genera un entorn estable, previsible i clar que garanteix la certesa en l'actuació tant de l'Administració com dels obligats tributaris.

En relació amb el principi de transparència, el text s'ha sotmès als tràmits d'audiència i d'informació pública, mitjançant la publicació del Projecte d'ordre i de la seva memòria d'impacte normatiu en el Portal de Transparència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, a fi que es pugui conèixer i s'hi puguin presentar al·legacions i suggeriments.

Finalment, el principi d'eficiència es garanteix en la mesura que la norma no genera cap càrrega administrativa per a la ciutadania, alhora que fomenta un ús racional dels recursos públics i respecta els principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Per tot això, i en ús de les atribucions que em confereix l'article 46.2 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, dicto la següent

ORDRE

Article 1

Objecte i àmbit d'aplicació

Aquesta Ordre té per objecte desplegar la disposició addicional cinquena del Text refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny.

Article 2

Criteris aplicables per incrementar la quantia de 270.151,20 euros

1. A les illes en l'àmbit territorial de les quals el valor mitjà de l'habitatge que resulta de les dades relatives a l'any 2024 de l'Observatori de l'Habitatge de les Illes Balears sigui superior a l'import de 270.151,20 euros, s'ha d'aplicar un increment sobre aquest import equivalent a la diferència percentual sense decimals entre el preu mitjà corresponent a l'illa i el llindar de 270.151,20 euros.
2. Això no obstant, a les illes en l'àmbit territorial de les quals la diferència percentual entre el preu mitjà esmentat en l'apartat anterior i la quantia de 270.151,20 euros sigui superior al 40 %, s'ha d'aplicar aquest increment màxim del 40 %.
3. Els imports màxims que resultin del que estableixen els apartats anteriors s'han d'aplicar en l'àmbit dels articles a què fa referència l'apartat 1 de la disposició addicional cinquena del Text refós de les disposicions legals en matèria de tributs cedits per l'Estat, aprovat pel Decret legislatiu 1/2014, de 6 de juny, amb els efectes que estableix l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional cinquena.

Article 3

Import incrementat per illa

La quantia resultant d'aplicar els criteris que estableix l'article 2 anterior és la següent:

Illa	Preu mitjà per m ²	Valor habitatge de 90 m ²	Percentatge sobre 270.151,20 €	Increment aplicable sobre 270.151,20 €	Valor màxim per habitatge
Mallorca	3.412,10 €	307.089 €	14 %	14 %	307.089 €



<i>Illa</i>	<i>Preu mitjà per m²</i>	<i>Valor habitatge de 90 m²</i>	<i>Percentatge sobre 270.151,20 €</i>	<i>Increment aplicable sobre 270.151,20 €</i>	<i>Valor màxim per habitatge</i>
Menorca	2.586,40 €	232.776 €	-14 %	0 %	270.151,20 €
Eivissa	5.101,50 €	459.135 €	70 %	40 %	378.212 €
Formentera	6.605,50 €	594.495 €	120 %	40 %	378.212 €

Disposició derogatòria única

Normes que es deroguen

Queden derogades les normes del mateix rang que siguin contràries o incompatibles amb el que disposa aquesta Ordre.

Disposició final única

Entrada en vigor

Aquesta Ordre comença a vigir, una vegada publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, el dia 1 de març de 2026.

Palma, (signat electrònicament: 16 de març de 2026)

El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació

Antoni Costa Costa

