

# Modificaciones en la tributación en el ITPyAJD en Cataluña

Con fecha 26 de junio se ha publicado el Decreto Ley 5/2025, de 25 de marzo, aprobado por el Gobierno de Cataluña, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personal y otras administrativas. Entre las medidas, el Decreto Ley 5/2025 introduce varias modificaciones en la regulación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“TPO” y “AJD”) especialmente relevantes en el ámbito inmobiliario.

## 1. ENTRADA EN VIGOR

Con carácter general, las medidas que se exponen a continuación entrarán en vigor a los tres meses del día siguiente al de la publicación en el *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya* del Decreto Ley 5/2025 (el “Decreto Ley”), esto es, el 27 de junio de 2025, con excepción de la eliminación a la bonificación del 70 % en su modalidad de TPO en la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias, que entrará en vigor al día siguiente al de la publicación, esto es, el 27 de marzo de 2025 (hoy).

Cabe indicar que la norma deberá ser convalidada por el Parlamento de Cataluña en un plazo de 30 días desde su promulgación.

## 2. MODIFICACIÓN DE LA ESCALA DEL TPO APLICABLE A LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES

Se modifica el tipo de gravamen del TPO aplicable a la transmisión de inmuebles y la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, salvo los derechos reales de garantía.

En concreto, se modifica el segundo tramo de la escala a la que tributaban estas operaciones anteriormente y se crean dos tramos adicionales a los que les aplican tipos del 12 % y del 13 %. La escala del TPO resultante sería la siguiente:

Valor total del inmueble (desde)	Resto valor (hasta)	Tipo aplicable
0 €	600.000 €	10 %
600.000 €	900.000 €	11 %
900.000 €	1.500.000 €	12 %
1.500.000 €	En adelante	13 %

### **3. ESTABLECIMIENTO DE UN TIPO DEL TPO INCREMENTADO DEL 20 % PARA CIERTAS ADQUISICIONES**

#### **3.1 ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POR PARTE DE UN GRAN TENEDOR**

Se introduce un tipo de gravamen del TPO incrementado del 20 % aplicable a la adquisición de viviendas por grandes tenedores.

A efectos de la aplicación del tipo de gravamen incrementado, se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que:

- a) sea propietaria de más de diez inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial en Cataluña; o
- b) sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en una zona de mercado residencial tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña.

A estos efectos, tiene la consideración de vivienda tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber sido cedidos a terceras personas.

#### **3.2 ADQUISICIÓN DE EDIFICIO ENTERO DE VIVIENDAS**

Se introduce un tipo de gravamen del TPO incrementado del 20 % aplicable a la adquisición de edificios enteros de viviendas con o sin división horizontal.

En caso de que la adquisición del edificio se realice de forma fraccionada, el adquirente presentará las autoliquidaciones aplicando la tarifa progresiva general aplicable a las adquisiciones de bienes inmuebles.

Si finalmente se produce la adquisición del edificio entero, se entenderá que tales autoliquidaciones son provisionales y el contribuyente tendrá que regularizar la situación en la última autoliquidación, aplicando el tipo del 20 % sobre el valor total del edificio, con deducción de los importes satisfechos en cada una de las autoliquidaciones previas mencionadas y con la aplicación de los intereses de demora que corresponda.

#### **3.3 EXCEPCIONES A LA APLICACIÓN DEL TIPO INCREMENTADO**

Se excluyen del tipo de gravamen incrementado las siguientes adquisiciones:

- (i). Las realizadas por un promotor social de acuerdo con la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, o una entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.
- (ii). Las de inmuebles destinados a la sede social o centro de trabajo del gran tenedor.

- (iii). Las de edificios enteros que tengan un máximo de cuatro viviendas en las que el adquirente sea una persona física y que todas las viviendas constituyan la vivienda habitual de la persona adquirente y de familiares de esta hasta el segundo grado de parentesco.

#### **4. ELIMINACIÓN DE LA BONIFICACIÓN DEL 70 % PARA LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS A EMPRESAS INMOBILIARIAS**

Queda derogada la bonificación del 70 % de la cuota del TPO debida por empresas inmobiliarias en la adquisición de viviendas.

A diferencia del resto de medidas expuestas, la derogación de este beneficio fiscal entra en vigor el día 27 de marzo de 2025.

#### **5. INCREMENTO DEL TIPO DE AJD APLICABLE A OPERACIONES EN LAS QUE SE RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA**

Se incrementa el tipo de AJD aplicable a las escrituras que documenten operaciones en las que se hubiera renunciado a la exención del IVA, que pasa del 2,5 % al 3,5 %.

#### **6. OTRAS MEDIDAS: INTRODUCCIÓN DE BONIFICACIONES A EFECTOS DEL ITPAJD**

##### **6.1 BONIFICACIÓN POR LA TRANSFORMACIÓN DE UN INMUEBLE EN VPO**

Se introduce una bonificación del 50 % de la cuota del TPO o AJD debido por la adquisición de edificios de oficinas o de estructuras no finalizadas destinadas a su transformación en viviendas de protección oficial (VPO).

La concesión de esta bonificación tiene carácter provisional y se aplica siempre que en el documento de transmisión se indique expresamente que el contrato se otorga con la finalidad de construir VPO. No obstante, su aplicación definitiva queda supeditada a la obtención de la calificación o declaración provisional de VPO en un plazo máximo de tres años.

##### **6.2 BONIFICACIÓN POR LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A SEDE SOCIAL O CENTRO DE TRABAJO**

Se aprueba la bonificación del 50 % de la cuota del TPO o AJD debido en las adquisiciones de inmuebles, sean viviendas, locales o naves industriales, que vayan a constituir la sede social o uno de los centros de trabajo de empresas o negocios profesionales, si se cumplen ciertos requisitos.

Los requisitos exigidos para la aplicación de esta bonificación serían los siguientes:

- (i). Que la empresa o negocio tenga su domicilio fiscal y social en Cataluña o que suceda con la adquisición del inmueble.
- (ii). Que el inmueble no esté afectado a la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario (se concede un plazo máximo de seis meses para el cambio de afectación, en su caso).

- (iii). Que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguiente a la fecha de adquisición.
- (iv). Que la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que adquiere el inmueble respecto al año anterior y mantenga esta plantilla al menos tres años.
- (v). Además, para que resulte aplicable la bonificación de la cuota del AJD, se requiere que la transmisión del inmueble no haya sido objeto de renuncia a la exención en el IVA.

## 7. ABOGADOS DE CONTACTO



**Víctor Viana Barral**  
+34 915864517  
victor.viana@uria.com



**Carlos Durán Haeussler**  
+34 934165178  
carlos.duran@uria.com



**Luis Suárez de Centi**  
+34 915860094  
luis.suarezdecenti@uria.com



**Cristina Puerta Ruiz de Azúa**  
+34 944168543  
cristina.puerta@uria.com

