

Alerta informativa



Tributario



Abril 2025

Incremento del tipo de gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en Cataluña

El Decreto ley 5/2025, de 26 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personal y otras administrativas (DL 5/2025), publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el pasado 26 de marzo de 2025, entre otras modificaciones, va a incrementar el tipo de gravamen del Impuesto sobre el Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) que grava la adquisición de inmuebles

/ 1

En concreto, por lo que respecta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) se modifica la tarifa que grava la adquisición de inmuebles y la constitución y la cesión de derechos reales que puedan recaer sobre estos, que pasa de dos a cuatro tramos de base imponible, y de un tipo marginal del 11% al 13%. Así:

- Hasta ahora, los tramos de base eran dos, hasta 1.000.000 euros, y más de 1.000.000 euros, con tipos del 10% y del 11% respectivamente.
- Con la entrada en vigor del DL 5/2025 los tramos de base pasarán a ser los siguientes:
 - o Hasta 600.000€, tipo del 10%;
 - o Entre 600.000€ y 900.000€, tipo del 11%;
 - o Entre 900.000€ y 1.500.000€, tipo del 12%; y
 - o Más de 1.500.000€, tipo del 13%.

Además, el Decreto ley introduce un tipo de gravamen del 20% para la adquisición de viviendas por parte de grandes tenedores, considerándose como tales a las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de (i) más de diez inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial situados en Cataluña; o (ii) de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en una zona de mercado tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña. Sin embargo, se excluyen de este tipo de gravamen las operaciones en las que (i) el adquirente sea un promotor social o una entidad

Alerta informativa

sin ánimo de lucro dedicada a facilitar el acceso a la vivienda a personas vulnerables; o (ii) el inmueble se destine a la sede social o al centro de trabajo del gran tenedor.

Asimismo, **el nuevo tipo del 20% resultará aplicable a la adquisición de edificios enteros de viviendas**, salvo que (i) se dé alguna de las excepciones mencionadas anteriormente; o (ii) que el adquirente sea persona física que adquiriera un edificio con un máximo de cuatro viviendas para destinarlo a su vivienda habitual o a la de sus familiares hasta segundo grado (cumpliendo determinados requisitos de habitualidad y residencia efectiva).

En la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) **el tipo de gravamen de las escrituras públicas de transmisiones inmobiliarias sujetas y exentas al IVA con renuncia a tal exención se incrementa hasta el 3,5%**.

Las novedades destacadas **entrarán en vigor el próximo 27 de junio de 2025**. Por ello, recomendamos a aquellas personas físicas o jurídicas que desean adquirir inmuebles o derechos reales sobre ellos y que puedan verse afectados por dichas modificaciones, que anticipen la operación inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigor mencionada.

Contacta con nuestro equipo

/ 2



Ignacio Goytisoló

Socio responsable del Área de
Tributario

igoytisoló@todanelo.com

93 363 40 00



Lorena Puig de Travé

Socia del Área de Tributario

lpuigdetravé@todanelo.com

93 363 40 00