

Impuesto Transmisiones Patrimoniales | Cataluña | Julio 2025**Resolución interpretativa del Decreto ley 5/2025**

El Govern de la Generalitat de Catalunya aprobó recientemente el Decreto Ley 5/2025, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personal y otras administrativas.

Una de las medidas introducidas por la norma, entre otras modificaciones fiscales, es la creación de un tipo incrementado del 20% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas ("ITP") para la compra de viviendas por grandes tenedores, así como por la compra de edificios enteros de viviendas.

En este sentido, la Direcció General de Tributs i Joc de la Generalitat ha publicado la Resolución 3/2025 por la que se aclaran diversas cuestiones controvertidas del Decreto Ley 5/2025.

Concretamente, la Resolución se centra en esclarecer qué se entiende por gran tenedor, y cómo opera la norma en la transmisión de un edificio entero de viviendas.

I. Transmisión de una vivienda cuando el adquirente es una persona física o jurídica que tiene la condición de Gran Tenedor

El Código Tributario de Cataluña define como gran tenedor a la persona física o jurídica propietaria¹ de:

- Más de diez inmuebles de uso residencial situados en Cataluña; o
- Superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial situados en Cataluña; o
- Cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña.

Asimismo, la Resolución detalla las siguientes pautas interpretativas:

- En el concepto de propietario se incluye tanto a las personas que tienen la plena propiedad como la nuda propiedad.
- Para el cómputo del número de inmuebles:
 - El contribuyente debe de ser propietario del 100 por 100 de cada inmueble que va a formar parte del cálculo.
 - En caso de que el porcentaje sea diferente al 100 por 100, se considerará gran tenedor si la superficie construida de uso residencial total que resulte de la suma de metros cuadrados obtenida de la aplicación de los porcentajes de participación de cada inmueble supera los 1.500 m².

¹ Los trasteros y garajes quedan excluidos del cálculo.

- Si un contribuyente es propietario del 100 por 100 de sus viviendas, pero no alcanza el número mínimo de 11 viviendas para ser gran tenedor, y a su vez, es copropietario de otras viviendas, se deberá aplicar la regla anterior, y por tanto será considerado gran tenedor si supera los 1.500 m2 de propiedad.
- En el caso de las personas físicas, para realizar los cálculos anteriores se excluye la vivienda habitual.

II. Transmisión de un edificio completo de viviendas a favor de una persona física o jurídica

El gravamen también se aplica a las transmisiones de edificios enteros de viviendas con división horizontal o sin división horizontal realizadas por una persona física o jurídica (independientemente de su consideración como gran tenedor).

- A estos efectos, se entiende como “edificio de viviendas” el edificio que contiene dos o más viviendas, tenga o no división horizontal, por lo que se excluyen las viviendas de carácter unifamiliar.
- El edificio se considerará como edificio de viviendas a pesar de que incluya unidades destinadas a otros usos, como locales o aparcamientos.

No obstante, el tipo de gravamen del 20% solo se aplica a la parte del inmueble que tenga uso residencial, incluyendo la parte proporcional de zonas comunes. El resto del edificio, como los locales o aparcamientos, tributan al tipo general del impuesto.

- Si se lleva a cabo una transmisión progresiva del inmueble, en la última autoliquidación se deberá regularizar la situación aplicando el tipo del 20% sobre el valor total del edificio, deduciendo los importes satisfechos en las liquidaciones anteriores y aplicando los correspondientes intereses de demora. La Resolución aclara que no se aplicará la regularización en las adquisiciones efectuadas antes de la entrada en vigor del Decreto ley 5/2025.

III. Otras modificaciones

En la Resolución también se analiza la tributación de la consolidación del dominio en adquisiciones de la nuda propiedad a **título oneroso**, es decir aquellas que son por transmisión o contraprestación.

En estos supuestos, se aplicará el tipo del 20% si en la consolidación del dominio el nudo propietario tiene la condición de gran tenedor, con independencia de su condición en el momento de la constitución del usufructo, aspecto, cuando menos, muy discutible jurídicamente dado que, en la práctica, está dotando de cierta retroactividad a esta nueva norma.