Aprobados los cambios en ITP y AJD en Catalunya

Entrarán en vigor el próximo 27 de junio

En una comunicación anterior informábamos de la propuesta de reforma del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en Catalunya. Dicha propuesta ha sido finalmente aprobada mediante el **Decreto ley 5/2025, de 25 de marzo**, que adopta **medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personal y administrativas**.

Entre las modificaciones introducidas destacan las medidas en materia de tributación inmobiliaria, la mayor parte de las cuales entrarán en vigor el próximo **27 de junio de 2025.**

Estas medidas son:

1. Nuevo esquema de tributación progresiva en transmisiones inmobiliarias

A partir del 27 de junio se aplicará una tarifa progresiva en el ITP en función del valor declarado del inmueble transmitido. Los tramos son:

- Por inmuebles de hasta 600.000 euros: se mantiene el tipo del **10%**.
- Para valores comprendidos entre 600.000 y 900.000 euros: el tipo será del **11%**.
- En transmisiones entre 900.000 y 1.500.000 euros: se aplicará un **12%**.
- Y para inmuebles cuyo valor supere los 1.500.000 euros: el tipo será del **13%**.

2. Gravamen especial para grandes tenedores

Se establece un **tipo especial del 20%** para la adquisición de viviendas por parte de grandes tenedores, tanto personas físicas como jurídicas. Esta medida se aplicará igualmente en la compra de edificios residenciales completos, salvo en determinados supuestos. Quedarán excluidas de este tipo agravado las adquisiciones en las que concurran TODAS estas circunstancias:

- El comprador sea una persona física,
- El edificio cuente con un máximo de cuatro viviendas,
- Y su destino exclusivo sea servir de residencia habitual para el comprador o sus familiares durante un periodo mínimo de tres años.

3. Supresión inmediata de la bonificación del 70% para promotores inmobiliarios

Desde la publicación del Decreto ley se elimina la bonificación del 70% de la cuota del ITP prevista para las sociedades inmobiliarias que adquirían viviendas para su posterior reventa o promoción.

4. Aumento del tipo de AJD en determinadas operaciones

La cuota variable del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados se incrementa al **3,5%** en los casos de transmisiones inmobiliarias sujetas a IVA en las que se haya renunciado a la exención.

5. Nuevas bonificaciones en operaciones vinculadas a la vivienda y actividad empresarial

Se aprueban diversas bonificaciones que pretenden incentivar determinados usos sociales o económicos del parque inmobiliario:

- **Bonificación del 50%** de la cuota en la transmisión de:
    - Edificios destinados a ser reconvertidos en viviendas de protección oficial.
    - Inmuebles adquiridos para establecer la sede social o centro de trabajo de una empresa.
- **Bonificación del 100%** en la adquisición de inmuebles por parte de **cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro**.

6. Medidas para facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda habitual

Por último, se amplía el beneficio fiscal del tipo reducido del 5% en el ITP a los menores de **35 años** (hasta ahora menores de 32). Además, cuando la adquisición de la vivienda habitual se formalice mediante escritura sujeta a IVA, se aplicará una **bonificación del 100% en la cuota variable del AJD**, siempre que sea la primera vivienda.

Estas reformas suponen cambios relevantes en el régimen fiscal aplicable a las operaciones inmobiliarias en Catalunya. Es fundamental revisar con detalle las operaciones en curso o previstas, a fin de evitar posibles contingencias fiscales.

Como siempre, quedamos a su disposición para atender cualquier duda sobre el tema.

Víctor Bueno · victor.bueno@pich.bnfix.com
Abogado · Área Legal BNFIX PICH Tax Legal