

Grandes propietarios de inmuebles en Catalunya: seguimiento normativo y recomendaciones

Siguiendo la línea de anteriores comunicaciones sobre la normativa que afecta a los grandes propietarios de inmuebles en Catalunya (grades tenedores), retomamos el tema con una visión actualizada del mismo y abordando tanto las obligaciones vigentes como su impacto en el mercado inmobiliario y en el régimen fiscal aplicable.

Todo ello con el fin de ofrecerles la orientación más adecuada para cumplir con las nuevas obligaciones legales y tributarias.

Concepto de gran tenedor y zonas de mercado residencial tensionado

La definición de gran tenedor en Catalunya sigue la línea marcada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con las precisiones establecidas por la Generalitat de Catalunya en el trámite de comunicación de la condición de gran tenedor. Se considerarán grandes tenedores:

- Las personas físicas o jurídicas titulares de cinco o más inmuebles ubicados en municipios declarados zona de mercado residencial tensionado.
- Las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial situados en territorio del Estado o de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso los garajes y los trasteros; ahora bien, al menos una vivienda ha de estar en Cataluña.

En cuanto a las zonas de mercado residencial tensionado, el listado completo está disponible en la sede electrónica del Ministerio de Vivienda y Agenda urbana, con sus consiguientes actualizaciones; Catalunya es la comunidad Autónoma con mayor número de municipios declarados, en concreto 271.

Situación actual y novedades

Cataluña ha aprobado e implantado en los últimos meses una regulación cada vez más específica para los grandes propietarios tenedores de vivienda, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado. Las principales medidas en vigor o que lo estarán próximamente son:

- **Obligación de inscripción en el Registro de Grandes Tenedores (RGT)** para personas físicas y jurídicas que reúnan los requisitos establecidos, con sanciones significativas en caso de incumplimiento.

No obstante, hasta la fecha, dicho Registro todavía no está plenamente operativo a falta del reglamento que debe crearlo. Sigue vigente, pues, el régimen transitorio, que exige la comunicación a la Agència de l'Habitatge de Catalunya de su condición de grandes tenedores, así como el número de viviendas de las que son titulares.

- **Derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat:** en algunas transmisiones de viviendas de grandes propietarios persona jurídica en zonas de mercado residencial tensionado, la Administración podrá ejercer estos derechos preferentes en todas las transmisiones sucesivas, obligando a cumplir deberes de notificación y transparencia previa en la venta. Además, la falta de comunicación previa puede acarrear el ejercicio del derecho de retracto por la Administración, con consecuencias sobre la transmisión realizada.
- **Tipo agravado del 20% en ITP para grandes tenedores y edificios completos:** el 27 de junio pasado entró en vigor el tipo especial del 20% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) aplicable tanto a grandes tenedores como a la adquisición de edificios completos de uso residencial, de acuerdo con una serie de criterios interpretativos. Se ha intentado clarificar, aunque con cierta dificultad, los supuestos de aplicación, las exclusiones (especialmente en favor de las personas físicas para la adquisición de vivienda habitual) y los criterios para cómputo de titularidad y consolidación de dominio.

Algunas recomendaciones

El marco normativo está evolucionando y su cumplimiento, así como una correcta planificación de las operaciones inmobiliarias, exige un análisis individualizado de cada caso.

Por tanto, es imprescindible:

- Revisar cuidadosamente la situación patrimonial de viviendas y edificios, especialmente en cuanto a la condición de gran tenedor y la ubicación en zonas tensionadas.
- Valorar de manera individualizada la conveniencia de realizar la comunicación de la condición de gran tenedor, considerando que el propio concepto no presenta una definición clara y que el proceso de aprobación normativo ha sido, cuando menos, peculiar. Asimismo, debe tenerse en cuenta la eventualidad de futuras impugnaciones y revisiones, dada la introducción de ciertas medidas relevantes mediante la figura del Decreto Ley, cuya justificación en la “extraordinaria y urgente necesidad” podría considerarse discutible a la luz de las exposiciones de motivos que acompañan a dichas normas.
- Analizar fiscalmente todas las transmisiones para anticipar la posible aplicación del tipo agravado del 20% en el ITP.

Víctor Bueno

victor.bueno@pich.bnfix.com

Abogado – Área Legal

BNFIX PICH Tax · Legal · Audit · Advisory