

# Novedades tributarias en Cataluña para el sector inmobiliario

Se comentan las novedades introducidas por el Decreto Ley 5/2025 que afectan a empresas

España | Legal Flash | Marzo 2025

## ASPECTOS CLAVE

- Se eleva la tributación en TPO de los inmuebles de un valor superior a 600.000 euros.
- Se establece un tipo del 20% en TPO para grandes tenedores que adquieran viviendas.
- Se fija un tipo del 20% en TPO para quienes adquieran edificios enteros de viviendas.
- Se eleva el AJD aplicable a la renuncia a la exención del IVA hasta el 3,5%.
- Se incluyen algunos beneficios fiscales nuevos que pueden paliar alguna de los incrementos de impuestos expuestos.
- Se deroga la bonificación del 70% de la cuota de TPO de viviendas y sus anexos por parte de empresas inmobiliarias, si concurren requisitos.
- Todas estas novedades entrarán en vigor en tres meses desde la fecha de publicación de la norma, salvo la última citada relativa a la bonificación del 70% con entrada en vigor inmediata.





El gobierno de la Generalitat de Cataluña ha introducido importantes novedades fiscales mediante el Decreto ley 5/2025, de 25 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personal y otras administrativas (**Decreto ley 5/2025**). Esta norma publicada el día 26 de marzo de 2025 afecta a varios impuestos. En este legal flash analizamos exclusivamente los efectos relevantes para la fiscalidad empresarial.

## Modificaciones aplicables al sector inmobiliario

En el ámbito de sus competencias, el Decreto ley 5/2025 incrementa significativamente la tributación en diversos supuestos, aunque también se introducen algunos beneficios fiscales. Cabe destacar que todas las medidas que vamos a comentar en este apartado (menos una que indicaremos expresamente) entran en vigor a los tres meses a contar desde el día siguiente al de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Cataluña del Decreto ley (es decir, entran en vigor **el 27 de junio de 2025**).

### Modificaciones en la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)

En primer lugar, el **tipo general aplicable a la transmisión de inmuebles** se modifica para los inmuebles de mayor valor. Así, hasta la entrada en vigor del Decreto ley 5/2025 el tipo general aplicable en Cataluña se basaba en una escala con dos tramos fijados en función del valor del inmueble. Así, el tipo era del 10% con carácter general, elevándose al 11% para los inmuebles con un valor superior a 1 millón de euros y por la base imponible que excediera de dicho valor.

Valor total del inmueble desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0	0	1.000.000	10
1.000.000,00	100.000,00	En adelante	11

Pues bien, con el Decreto ley 5/2025 se crean **nuevos tramos y se eleva la tributación de aquellos inmuebles con un valor superior a 600.000 euros**. Para inmuebles hasta ese valor se aplica el tipo del 10%. Sin embargo, para inmuebles con un valor superior se deberá aplicar, **con efectos a partir del 27 de junio de 2025**, el tipo medio en función de la siguiente tarifa que parte del valor total del inmueble:

Valor total del inmueble desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0	0	600.000	10
600.000,00	60.000,00	900.000	11
900.000,00	93.000,00	1.500.000	12
1.500.000,00	165.000,00	en adelante	13

En segundo lugar, se fija un tipo del **20% en la compra de viviendas por grandes tenedores, con efectos a partir del 27 de junio de 2025**. A estos efectos la norma define tanto el **concepto vivienda** (que incluye tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que se hayan adquirido 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 terceros).

También se define el **concepto de gran tenedor** como aquella persona física o jurídica que sea propietaria de más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial situados en Cataluña. Además, también se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña. La norma aclara que no se incluyen en el cómputo ni los garajes ni los trasteros. Recordemos que los grandes tenedores están obligados a inscribirse en un registro, tal y como expusimos en nuestro Post | Registro obligatorio de grandes tenedores y nuevos derechos de tanteo y retracto.

Este tipo del 20% no resulta de aplicación cuando se dé cualquiera de las siguientes excepciones:

- Cuando el adquirente sea un **promotor social** (según lo dispuesto en el artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda) o una entidad sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.
- Cuando las adquisiciones de inmuebles se destinen a la **sede social o centro de trabajo** del gran tenedor.

En tercer lugar, se fija también un tipo del **20% en la compra de un edificio entero de viviendas con división horizontal o sin ella por parte de un adquirente persona física o jurídica, con efectos a partir del 27 de junio de 2025**. Para evitar compras fraccionadas de edificios, se prevé una norma específica que obliga a liquidar por este tipo en la última autoliquidación, teniendo en cuenta el total valor del edificio, minorando los impuestos ya satisfechos y agregando los correspondientes intereses de demora.

Esta norma, relativa a la aplicación del tipo impositivo del 20% por la compra de un edificio entero, presenta dos tipos de excepciones:

- Por un lado, se aplican las dos excepciones que acabamos de indicar para la compra de viviendas por grandes tenedores —relativa a los promotores sociales, entidades sin ánimo de lucro o adquisiciones que se destinen a la sede social o centro de trabajo—.
- Por otro lado, cuando concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:
  - Que el adquirente sea una persona física.
  - Que el edificio tenga un máximo de 4 viviendas.
  - Que todas las viviendas mencionadas constituyan la vivienda habitual de la persona adquirente y de sus familiares hasta el segundo grado de parentesco, en los términos previstos por la norma.

En cuarto lugar, se **deroga la regulación relativa a la bonificación establecida en TPO para las empresas inmobiliarias**. En concreto, esta regulación permitía aplicar una bonificación del 70% de la cuota del Impuesto en la modalidad de TPO, por parte de las empresas adquirentes, siempre que se cumplieran con determinados requisitos. Entre dichos requisitos, se exigía que debían transmitir con posterioridad el inmueble en un plazo razonablemente corto de tiempo (tres años). Con la bonificación se evitaba que se tributara dos veces por el impuesto en un plazo breve de tiempo. La derogación de esta bonificación no está sujeta a la *vacatio legis* prevista para el resto de las modificaciones en materia del ITP-AJD, con lo que resulta de aplicación **desde el día 27 de marzo de 2025** (entrada en vigor general del resto del Decreto ley 5/2025). También sorprende que no se haya establecido un régimen transitorio, para aquellas adquisiciones realizadas con carácter previo, pero cuyo plazo de tres años no haya finalizado a la entrada en vigor de la derogación.

En quinto lugar, se **bonifica al 100%** la cuota de TPO para las **cooperativas de vivienda** que cumplan con los requisitos para ser consideradas como entidades sin ánimo de lucro, **con efectos desde el 27 de junio de 2025**.



En sexto lugar, se establece una **bonificación del 50%** en la cuota por la **transmisión de edificios de oficinas o de una estructura no finalizada para su transformación en viviendas en régimen de protección oficial (VPO), con efectos desde el 27 de junio de 2025**. La norma prevé que la bonificación se concede provisionalmente, ya que para devenir definitiva se requiere que se obtenga en tres años la calificación de VPO o, al menos, la declaración provisional. Recordamos que esta operación puede tener consecuencias relevantes en el Impuesto sobre el Valor Añadido (**IVA**) si el activo transmitido se encuentra en el período de regularización de bienes de inversión.

En séptimo lugar, se establece una **bonificación del 50%** en la transmisión de inmuebles, sean viviendas, locales o naves industriales, que tengan que constituir la **sede social o un centro de trabajo** de empresas o negocios profesionales, **con efectos desde el 27 de junio de 2025**. Para aplicar esta bonificación se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Que la empresa o el negocio profesional tenga su domicilio fiscal y social en el territorio de Cataluña o que se traslade con ocasión de la adquisición del inmueble.
- Que el inmueble se afecte en el plazo máximo de 6 meses desde su adquisición al desarrollo de una actividad económica diferente de la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. A estos efectos la norma se remite al concepto de entidad que gestiona un patrimonio mobiliario o inmobiliario previsto en la regulación catalana a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- Que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los 5 años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición.
- 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.

### **Modificaciones en la modalidad Actos Jurídicos Documentados (AJD)**

Se modifica la **cuota gradual de los documentos notariales** sujetos a gravamen de esta modalidad del impuesto, **con efectos desde el 27 de junio de 2025**.

Así, en primer lugar, se eleva el AJD aplicable en la transmisión de inmuebles en los que se **renuncie a la exención del IVA** del 2,5% al 3,5%.

En segundo lugar, se establece una **bonificación del 50%** cuando se trate de **transformación de inmuebles en viviendas de VPO** en los términos comentados anteriormente para la bonificación en TPO. Asimismo, se permite aplicar esta bonificación a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario concedido para la adquisición de estos inmuebles.

En tercer lugar, se establece una **bonificación del 50%** para la transmisión de inmuebles (viviendas, locales o naves industriales) que tengan que **constituir la sede social o uno de los centros de trabajo de empresas o negocios**, cumpliendo los requisitos analizados anteriormente para aplicar la bonificación en la modalidad de TPO. Además, se exige que en la operación no se haya renunciado a la exención del IVA, por lo que solo sería aplicable a primeras entregas de bienes inmuebles.

Finalmente, se recupera una bonificación, que ya había estado en vigor. En concreto, se fija una **bonificación del 75%** para las escrituras de constitución del **régimen de propiedad horizontal por parcelas**, regulado por el artículo 553-53 del libro quinto del Código civil de Cataluña en los supuestos de polígonos industriales y logísticos. Esta bonificación se aplica **hasta el 31 de diciembre de 2027**.

---

### **Otras novedades**

La norma contiene novedades que afectan a otros impuestos, como una modificación y reducción de tramos de la **tarifa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** aplicable a la base general que beneficia a las rentas más bajas.



Asimismo, también se establece una **bonificación** del 100% de la cuota de la modalidad de TPO para la transmisión de **objetos de arte y antigüedades** cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a su **compraventa** (incluido en los epígrafes 615.5 —comercio al por mayor de obras de arte y antigüedades— y 615.6 —galerías de arte— del Impuesto sobre Actividades Económicas, IAE) y las adquiera para su **reventa** en el **plazo de un año**. Esta bonificación requiere que se declaren en una autoliquidación todas las operaciones devengadas en el mes natural que disfruten de la bonificación.

Finalmente, mediante el Decreto Ley 5/2025 se modifica el **impuesto sobre el depósito de residuos en depósitos controlados, la incineración y la coincineración**. En concreto, se establecen **nuevos tipos de gravamen**, generalmente más elevados. Estos tipos de gravamen entran en vigor el primer día del trimestre natural posterior al de la fecha de entrada en vigor del Decreto ley; es decir, su entrada en vigor se producirá el **próximo día 1 de abril de 2025**.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del **Área de Conocimiento e Innovación** o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2025 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

