

Cambios fiscales en Cataluña para el sector inmobiliario: reforma del ITP y AJD según el Decreto-ley 5/2025

Tax Alert



Abril 2025

Cambios fiscales en Cataluña para el sector inmobiliario: reforma del ITP y AJD según el Decreto-ley 5/2025

El 26 de marzo de 2025, la Generalitat de Cataluña publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el Decreto Ley 5/2025, que introduce importantes modificaciones en el ámbito fiscal, afectando a diversos tributos tanto cedidos como propios. Estas novedades impactarán tanto a empresas como a personas físicas, destacando las que afectan al sector inmobiliario.

Entre las principales medidas, se aprueban cambios en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), incluyendo el incremento al 20 % del tipo de TPO aplicable en determinadas adquisiciones de viviendas. Asimismo, en AJD, se eleva al 3,5 % el tipo aplicable en caso de renuncia a la exención del IVA, frente al 2,5 % vigente.

El Decreto Ley 5/2025 entra en vigor con carácter general el 27 de marzo de 2025 -día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña-, salvo aquellas disposiciones con una fecha específica de aplicación. La mayoría de las medidas introducidas en el ámbito del ITP y AJD entrarán en vigor el 27 de junio de 2025, es decir, a los tres meses del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña-, con excepción de una disposición que se detallará más adelante.

En este documento se analizarán las medidas introducidas en el ámbito del ITP y AJD. No obstante, la norma también incorpora otras novedades en materia de IRPF, ISD y tributos propios.

Por otra parte, el mismo día se ha publicado el [Decreto Ley 6/2025](#), que introduce modificaciones en el impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos, estableciendo un incremento de las tarifas del impuesto y permitiendo la introducción de nuevos recargos municipales, tanto en Barcelona como en otros municipios.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales: cambios en la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas (TPO).

1.- Tipo general aplicable a las transmisiones de inmuebles.

Se modifican, con efectos a partir del 27 de junio de 2025, los tipos de gravamen del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas aplicable a la transmisión de inmuebles y la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

Hasta la entrada en vigor del Decreto-ley 5/2025, el artículo 641-1 del libro sexto del Código tributario de Cataluña establece los siguientes tipos de gravamen:

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

Con el Decreto ley 5/2025 se pasa de dos a cuatro tramos, con tipos que van del 10% al 13% y se eleva la tributación de los inmuebles con un valor superior a 600.000 euros. En concreto, con efectos a partir del 27 de junio de 2025, la transmisión de inmuebles tributará al tipo medio que resulta de la aplicación de la siguiente tarifa:

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	600.000,00	10
600.000,00	60.000,00	300.000,00	11
900.000,00	93.000,00	600.000,00	12
1.500.000,00	165.000,00	En adelante	13

2.- Tipo fijo del 20% en la compra de viviendas por grandes tenedores.

Se establece un tipo del 20% para adquisiciones de viviendas por grandes tenedores ya sean personas físicas o jurídicas, con efectos también a partir del 27 de junio de 2025. Se especifica que el tipo de gravamen también aplica a las transmisiones de edificios enteros de viviendas con división horizontal o sin división horizontal.

La norma define tanto el concepto de vivienda como el de gran tenedor.

Se contemplan las siguientes excepciones en la aplicación del tipo del 20%:

- Cuando el adquirente sea un promotor social de acuerdo con el artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o una entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.
- Las adquisiciones de inmuebles destinadas a la sede social o centro de trabajo del gran tenedor.

3.- Tipo fijo del 20% en la compra de un edificio entero de viviendas.

Este tipo incrementado del 20% también resulta aplicable en la transmisión de un edificio entero de viviendas -con división horizontal o sin división horizontal- a favor de una persona física o jurídica, con efectos a partir del 27 de junio de 2025.

Se establece que si la transmisión total del edificio se realiza de forma progresiva, las autoliquidaciones presentadas por el contribuyente en cada transmisión parcial serán consideradas provisionales. En la última autoliquidación, deberá regularizar la situación aplicando un tipo del 20% sobre el valor total del edificio, descontando los importes ya pagados en las autoliquidaciones anteriores y sumando los intereses de demora correspondientes.

Se regulan dos casos en los que no resultara de aplicación el tipo impositivo del 20%:

- En primer lugar, se aplican las dos excepciones indicadas anteriormente para la adquisición de viviendas por grandes tenedores- adquirente promotor social, entidad sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial o adquisiciones que se destinan a la sede social o centro de trabajo..
- En segundo lugar, si concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:
 - ✓ Que el comprador sea una persona física.
 - ✓ Que el edificio tenga un máximo de 4 viviendas.
 - ✓ Que todas las viviendas se destinan a vivienda habitual del comprador y sus

familiares hasta un segundo grado de parentesco. Este requisito se entenderá cumplido cuando el comprador y sus familiares entren a residir de manera efectiva y permanente en el término de 12 meses a contar desde la adquisición y que residan durante un período continuado de 3 años, salvo excepciones.

4.- Derogación de la bonificación para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias.

El artículo 641-8 del Libro Sexto del Código Tributario regulaba una bonificación para las empresas inmobiliarias, según la cual la transmisión total o parcial de una o más viviendas y sus anexos a una empresa sujeta a las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario puede beneficiarse de una bonificación del 70% en TPO, siempre que esta empresa cumpla los siguientes requisitos:

- a. Incorporar la vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
- b. Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

La bonificación se consideraba provisional y su carácter definitivo dependía de que la vivienda fuera transmitida a otra empresa inmobiliaria o a una persona física dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

El apartado 2 de la disposición derogatoria del Decreto-ley 5/2025 elimina esta bonificación sin establecer una fecha concreta de entrada en vigor ni prever un régimen transitorio para las adquisiciones cuyo plazo de tres años aún no haya concluido en el momento de la derogación.

Dado que el Decreto-ley no fija una fecha específica para su aplicación, resulta razonable entender que rige la norma general, que es el 27 de marzo de 2025, es decir, el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya.

5.- Bonificación del 100% para las cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro.

Se bonifica al 100% la cuota de TPO para las cooperativas de vivienda que cumplan los requisitos para ser consideradas entidades sin ánimo de lucro.

6.- Bonificación para la transmisión de edificios de oficinas o de edificios de estructura no finalizada para su transformación en viviendas en régimen de protección oficial (VPO).

Se establece una **bonificación del 50%** en transmisiones de edificios de oficinas o de estructura no finalizada de un edificio para su conversión en VPO con efectos desde el 27 de junio de 2025.

Esta bonificación se concede con carácter provisional exigiéndose que en el plazo de tres años se obtenga la calificación de VPO o la declaración provisional.

7.- Bonificación para la transmisión de inmuebles que tengan que constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales.

También se establece una bonificación del 50% en transmisiones de inmuebles destinados a la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales. Para aplicar esta bonificación se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que la empresa o el negocio profesional tenga su domicilio fiscal y social en el territorio de Cataluña o que suceda con la adquisición del inmueble.
- Que el inmueble se afecte en el plazo máximo de seis meses desde su adquisición al desarrollo de una actividad económica diferente de la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Para determinar que la empresa o negocio realiza una actividad de gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario se estará a los dispuesto en la normativa catalana del ISD.
- Que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco 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.

8.- Otras medidas.

Se introduce un tipo reducido en la adquisición de viviendas para las víctimas de violencia machista, cumpliendo ciertos requisitos y se eleva hasta los 35 años (ahora 32) el requisito de edad previsto para los jóvenes que adquieren su vivienda habitual para poder aplicarse el tipo del 5% en transmisiones patrimoniales onerosas vigente, cumpliendo además los requisitos de

renta que recoge el precepto (no ha de exceder de 30.000 euros).

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales: cambios en modalidad Actos Jurídicos Documentados (AJD)

Con efectos desde el 27 de junio de 2025 se introducen las siguientes modificaciones en la cuota gradual de los documentos notariales:

- Se eleva hasta el 3,5% (antes 2,5%) el AJD que grava los documentos de transmisión de inmuebles en los que se ha renunciado a la exención en el IVA.
- Se aprueba una bonificación del 100 por 100 del AJD que grava la escritura pública de transmisión sujeta al IVA de una vivienda habitual para jóvenes que cumplan ciertos requisitos de renta máxima.
- Se establece una bonificación del 50% para las escrituras públicas relacionadas con la transmisión de edificios de oficinas o de edificios de estructura no finalizada para su transformación en viviendas de VPO. Esta bonificación también se aplica a la escritura de formalización del préstamo hipotecario concedido para la adquisición de estos inmuebles.
- Bonificación del 50% para la escritura pública que documenta la transmisión de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales, siempre que se cumplan los requisitos anteriormente comentados para aplicar la bonificación del TPO y la transmisión no haya sido objeto de renuncia a la exención en el IVA.
- Se recupera la bonificación del 75% en la modalidad de actos jurídicos documentados de las escrituras públicas de constitución en régimen de propiedad horizontal por parcelas, en el supuesto de polígonos industriales y logísticos. Esta bonificación es aplicable a los hechos imponibles que se devenguen hasta el 31 de diciembre del 2027.

Contactos

Montserrat Montoya Garcia
Socia
KPMG Abogados
Tel. 93 253 29 32
montserratmontoya@kpmg.es

Natalia Pastor Caballero
Socia
KPMG Abogados
Tel. 91 456 34 92
npastor@kpmg.es

Miguel Fernandez Amoros
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 456 59 99
mferrandez@kpmg.es

Pelayo Oraa Gil
Socio
KPMG Abogados
Tel. 91 456 28 41
poraa@kpmg.es

Maite Vilardebo Abella
Socio
KPMG Abogados
Tel. 93 253 29 62
mvilardebo@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña
Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante
Muelle de Levante, 8
Planta Alta
03001 Alicante
T: 965 92 0722
Fax: 965 22 75 00

Barcelona
Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 2900
Fax: 932 80 49 16

Bilbao
Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 7300
Fax: 944 15 29 67

Girona
Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 0120
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria
Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 32 32 38
Fax: 928 32 45 55

Madrid
Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 3400
Fax: 91 456 59 39

Málaga
Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 60
Fax: 952 30 53 42

Oviedo
Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca
Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 1601
Fax: 971 72 58 09

Pamplona
Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 1408
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián
Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 2250
Fax: 943 42 42 62

Sevilla
Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 4646
Fax: 954 64 70 78

Valencia
Edificio Mapfre
Paseo de la Almeda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 4092
Fax: 963 51 27 29

Vigo
Plaza Compostela, 20
36201, Vigo
T: 986 22 8505
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza
Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 8133
Fax: 976 75 48 96

© 2025 KPMG Abogados S.L.P., sociedad española de responsabilidad limitada profesional y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG y el logotipo de KPMG son marcas registradas de KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.

La información aquí contenida es de carácter general y no va dirigida a facilitar los datos o circunstancias concretas de personas o entidades. Si bien procuramos que la información que ofrecemos sea exacta y actual, no podemos garantizar que siga siéndolo en el futuro o en el momento en que se tenga acceso a la misma. Por tal motivo, cualquier iniciativa que pueda tomarse utilizando tal información como referencia, debe ir precedida de una exhaustiva verificación de su realidad y exactitud, así como del pertinente asesoramiento profesional.