

Resolución 3/2025 de la Dirección General de Tributos y Juegos de la Generalitat de Cataluña

[Clicar aquí para ver el documento](#)

El 26 de marzo de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el Decreto Ley 5/2025 por el cual se adoptaban medidas urgentes en materia fiscal, de gastos de personas y otras administrativas.

Entre otras medidas fiscales, se creó un nuevo tipo de gravamen del 20% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas para grandes tenedores, así como la creación de un tipo del 20% para la adquisición de edificios enteros de viviendas efectuadas a favor de persona física o jurídica, cuya entrada en vigor se produjo el pasado 27 de junio de 2025.

Estos nuevos tipos gravamen presentaban dudas interpretativas respecto del concepto de gran tenedor. En este sentido, la resolución 3/2025 arroja una serie de criterios e interpretaciones para garantizar una aplicación homogénea de los nuevos tipos de gravamen.

I.- Transmisión de una vivienda cuando el adquirente es una persona física o jurídica que tiene la condición de gran tenedor:

El artículo 641-1.5 del libro sexto del código tributario de Cataluña fija un tipo de gravamen del 20% cuando el adquirente (persona física o jurídica) tenga la consideración de gran tenedor, entendida como:

*Persona física o Jurídica **propietaria** de más de 10 inmuebles de uso residencial o 5 en zonas de mercado tensionado, o con una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrado de uso residencial situados en Cataluña.*

A estos efectos, la Dirección General de Tributos y Juego ha matizado y delimitado la figura de gran tenedor en base a las siguientes interpretaciones:

Concepto de propiedad:

Se considera que una persona física o jurídica es propietaria cuando tiene la plena propiedad o la nuda propiedad. Se excluye de la condición de gran tenedor a los usufructuarios o titulares de otros derechos reales de uso y disfrute.

Cómputo de la titularidad.

Para el cómputo del número de viviendas para ser considerado gran tenedor se fijan siguientes reglas:

- a) Si es propietario del 100% pleno dominio o nuda propiedad de viviendas:
Se computa como una vivienda.

- b) Si es copropietario de inmuebles: Se sumarán los metros cuadrados de las superficies construida de uso residencial proporcionales al porcentaje de titularidad:
 - a. *Si la superficie total es superior a 1.500 metros cuadrados: Gran Tenedor*
 - b. *Si la superficie total es inferior a 1.500 metros cuadrados: NO es gran tenedor.*

- c) Si es propietario del 100% de inmuebles en numero inferior al previsto para ser considerado gran tenedor, y copropietario de otras viviendas:
Se aplicará la regla prevista en el apartado b).

IMPORTANTE: En caso de persona físicas se excluye del cómputo la vivienda habitual del contribuyente.

II.- Transmisión de un edificio entero a favor de persona física o jurídica

El artículo 641-1.6 del libro sexto del código tributario de Cataluña fija un tipo de gravamen del 20% para la transmisión de un edificio entero de viviendas a favor de personas físicas o jurídicas.

La Dirección General de Tributos y juego ha matizado la aplicación de este nuevo tipo de gravamen en base a las siguientes interpretaciones:

Concepto de edificio de viviendas:

- Edificación que contiene dos o más viviendas con o sin división horizontal. Se excluyen de este tipo de gravamen las viviendas de carácter unifamiliar (sólo hay una vivienda).
- Edificación en la que, además de las viviendas (dos o más) hay otras entidades con usos distintos (locales, almacenes, aparcamientos, etc.).

Aplicación proporcional del tipo del 20%:

- El tipo de gravamen del 20% se aplica a la superficie que tenga uso residencial de vivienda, así como la parte correspondiente a elementos comunes. Queda excluida del gravamen del 20% la parte proporcional del edificio destinada a otros usos.

Aplicación del tipo del 20% en la consolidación del dominio:

- a) Si en el momento de la consolidación del dominio el nudo propietario es gran tenedor: Se aplica el tipo del 20%.
- b) Si en el momento de la consolidación del dominio no es gran tenedor (*con independencia de que lo fuera en el desmembramiento*): No se aplica el tipo del 20%.

✚ **Aplicación en caso de transmisión progresiva de un edificio entero con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 5/2025 (27 de junio de 2025):**

NO resulta aplicable la regla de regularización (aplicación tipo del 20 % sobre el valor total del edificio con deducción de los importes satisfechos en cada una de las autoliquidaciones previas y con la aplicación de los intereses de demora que corresponda) en las transmisiones parciales efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa, aunque con posterioridad se adquiriera todo el edificio.

Barcelona, 1 de julio de 2025