

MODIFICACIONES FISCALES CON ENTRADA EN VIGOR EL 27 DE JUNIO DE 2025 CONTENIDAS EN EL DL 5/2025 CATALUÑA DE 25 DE MARZO DE 2025
IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

1. Modificación de los tipos de gravamen en la modalidad TPO en Cataluña

- **Relevancia:** El [DL 5/2025](#) introduce una nueva tarifa progresiva para **EL TIPO GENERAL** la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre bienes inmuebles (excepto derechos reales de garantía), con tipos que oscilan entre el 10% y el 13% según el valor del inmueble. Esta modificación afecta directamente al cálculo de la cuota tributaria y debe ser considerada en cualquier operación de transmisión inmobiliaria.
- **- Desde el 27-6-2025:**

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. Tipos agravados para grandes tenedores y transmisiones de edificios enteros

- **Relevancia:** Se establece un tipo especial del 20% para:
 - 1) **La transmisión de viviendas a grandes tenedores** ([concepto, DLeg Cataluña 4/2024 art.941.1.5 redacc DL Cataluña 5/2025](#)).
 - 2) **La transmisión de un edificio entero** de viviendas a favor de una persona física o jurídica, que no se puedan incluir en el supuesto de gran tenedor.

Si la transmisión total del edificio se realizase de manera progresiva en el tiempo, las autoliquidaciones se han de presentar en cada una de las transmisiones parciales, aplicando la tarifa general teniendo que ser regularizada la situación en la última autoliquidación (aplicando el 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 correspondiente).

Exclusiones específicas

- (i) Cuando el adquirente sea un **promotor social** ([L 18/2007 art.51.2](#)), o una entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial;
- (ii) las adquisiciones de inmuebles destinadas a la **sede social** o centro de trabajo;
- (iii) y edificios de hasta 4 viviendas para uso habitual del adquirente y familiares hasta 2º grado de parentesco. Plazo: 12 meses. Vivienda habitual definida en la normativa fiscal (tres años continuados).

Atención!!! Es fundamental identificar correctamente la condición del adquirente y el objeto de la transmisión para aplicar el tipo adecuado.

3. Tipos reducidos y colectivos beneficiarios

- **Relevancia:** Se amplían y modifican los tipos reducidos para la adquisición de vivienda habitual por jóvenes (edad elevada a 35 años), familias numerosas, personas con discapacidad, familias monoparentales y víctimas de violencia machista (cambio de domicilio consecuencia de la propia violencia machista; acreditación [L 5/2008](#)), así como los límites de renta (36.000 euros última renta presentada BI general+ BI ahorro).

Es esencial verificar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de estos tipos reducidos y su carácter provisional.

Nota: Al ser concedidos estos tipos reducidos con **carácter provisional**, se exige el cumplimiento de los siguientes requisitos temporales para que pueda ser considerada vivienda habitual a estos efectos:

- se incluye tanto la **vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, que hayan sido adquiridos 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 terceras personas;
- **el terreno** que sea objeto de adquisición para la posterior construcción de la vivienda habitual.
- el contribuyente debe haber habitado de forma efectiva y permanente la vivienda en el **plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición de la misma o de finalización de las obras de construcción**; en este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años a contar desde la adquisición;
- el contribuyente ha **de residir en la vivienda durante un plazo continuado de tres años**, o cuando pese a no haber transcurrido el plazo de tres años, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda.

4. Bonificaciones en la modalidad TPO

Relevancia: Se introducen nuevas bonificaciones:

- **Cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro: bonificación del 100%** en la cuota del impuesto para las cooperativas de vivienda que cumplan los requisitos previstos en la [L. Cataluña 12/2015 art.144](#), para ser consideradas entidades sin ánimo de lucro.
- **Transmisión de edificios** de oficinas o de edificios de estructura no finalizada para su **transformación en viviendas en régimen de protección oficial: bonificación del 50%.**

Nota: Se ha de consignar que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y queda sin efecto si transcurren tres años sin obtener la **calificación o declaración provisional**, iniciándose el plazo de prescripción. La bonificación se entiende concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para este tipo de viviendas.

- **Transmisión de inmuebles que tengan que constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales** y la transmisión no haya sido objeto de renuncia a la exención en el IVA. **bonificación del 50%.**

Requisitos:

- - 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;
- - 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;
- - el mantenimiento de la empresa o negocio profesional durante los cinco años siguiente a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición;
- - el incremento de la plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que adquiere el inmueble respecto al año anterior y su mantenimiento al menos tres años.

Estas bonificaciones pueden suponer un ahorro fiscal significativo y requieren el cumplimiento de condiciones específicas y, en algunos casos, justificación posterior.

5. Modificación de los tipos de gravamen en la modalidad AJD

- **Relevancia:** Se eleva al 3,5% el tipo de gravamen para documentos notariales en los que se haya renunciado a la exención en el IVA.

Esta modificación afecta a la tributación de determinadas operaciones inmobiliarias y debe ser tenida en cuenta en la planificación fiscal de las mismas.

6. Bonificaciones en la modalidad AJD

Relevancia: Se introducen bonificaciones:

- Del **100% para jóvenes de hasta 35 años en la adquisición de vivienda habitual**, o menos a la fecha de devengo del impuesto, siempre que la suma de las bases imponibles general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar no exceda los 36.000 euros. Se deben cumplir las condiciones exigidas para la aplicación del tipo del tipo reducido de gravamen en TPO.
- Del **50% para la transmisión de edificios de oficinas o de estructura no finalizada y su transformación en viviendas de protección oficial**. También puede disfrutar de la bonificación

mencionada la escritura pública de formalización del **préstamo hipotecario** concedido para la adquisición de dichos inmuebles.

del **50% para inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo**, y la transmisión no haya sido objeto de renuncia a la exención en el IVA.

- Del **75% para la constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas** ([L. Cataluña 5/2006 art.553-53](#)), en el supuesto de los polígonos industriales y logísticos. Esta bonificación se aplica a las escrituras públicas que se otorguen **hasta el 31-12-2027**.

7. Derogación de bonificaciones previas

- **Relevancia:** Se deroga la bonificación para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias, lo que implica que estas operaciones dejan de beneficiarse de la reducción anterior y tributan conforme a la nueva normativa. (efectos 26/3/2025).

8. Requisitos y condiciones para la aplicación de tipos reducidos y bonificaciones

- **Relevancia:** La aplicación de los tipos reducidos y bonificaciones está sujeta al cumplimiento de requisitos temporales, de destino y de justificación documental, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la obligación de presentar autoliquidaciones complementarias e intereses de demora.

Es imprescindible documentar adecuadamente el cumplimiento de estos requisitos en la operación.

9. Coordinación con la normativa estatal y competencia autonómica

- **Relevancia:** Las modificaciones introducidas por el [DL 5/2025](#) se enmarcan en el ejercicio de las competencias normativas autonómicas reconocidas en la normativa estatal, por lo que es necesario coordinar la aplicación de la normativa autonómica con la estatal, especialmente en materia de incompatibilidades entre IVA e ITP/AJD y en la gestión y liquidación del impuesto.

Aspecto modificado	Situación anterior (hasta 26-6-2025)	Situación tras DL 5/2025 (desde 27-6-2025)	Artículo CTC
Tarifa general TPO inmuebles	Tarifa progresiva (tramos y tipos previos)	10%-13% según tramos de valor del inmueble	641-1.1
Tipo agravado grandes tenedores	Nuevo tipo agravado	20% para grandes tenedores y edificios enteros	641-1.5
Tipos reducidos jóvenes	Hasta 32 años	Hasta 35 años, límite renta 36.000 €	641-5
Tipo reducido víctimas violencia	Nuevo	5% para víctimas de violencia machista	641-5 BIS

Aspecto modificado	Situación anterior (hasta 26-6-2025)	Situación tras DL 5/2025 (desde 27-6-2025)	Artículo CTC
Bonificación TPO obras arte	Nuevo	100% para reventa por empresarios	641-11
Bonificación TPO cooperativas	Nuevo	100% para cooperativas de vivienda sin ánimo lucro	641-12
1) Bonificación transformación VPO.- 2) sede social	Nuevo	50% para 1) inmuebles Transformación VPO 2) sede social/centro trabajo	641-13 y 641-14
Tipo AJD renuncia exención IVA	2,5%	3,5%	642-1
Bonificación AJD jóvenes	Nuevo	100% para adquisición vivienda habitual ≤35 años	642-6
Bonificación AJD transformación VPO	Nuevo	50% para transformación oficinas/estructura en VPO	642-7
Bonificación AJD sede social	Nuevo	50% para inmuebles sede social/centro trabajo	642-8
Bonificación AJD propiedad horizontal por parcelas	Nuevo Fine 31-12-2027	75% para polígonos industriales/logísticos	D.T sexta
Bonificación TPO empresas inmobiliarias	70% hasta 26-3-2025, luego derogada	Derogada desde 27-3-2025	

IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES.

1. Ampliación del plazo para aplicar la *reducción por donación* de dinero para la adquisición de la primera vivienda habitual

Relevancia. Donación a favor de descendientes, de dinero o de una vivienda que vaya a constituir a primera vivienda habitual del donatario.

Desde el 27-6-2025, el plazo para adquirir la vivienda tras la *donación de dinero* se amplía de tres a seis meses.

En caso de incumplimiento de los requisitos, el sujeto pasivo debe presentar e ingresar la autoliquidación correspondiente por la parte del impuesto dejada de ingresar, junto con los intereses de demora, en el plazo de un mes desde el incumplimiento.

2. **Reducción por donación de una vivienda o dinero para la adquisición de una vivienda, a favor de víctimas de violencia machista.**

Relevancia. Con efectos desde el 27-6-2025, se introduce una reducción del 95% del valor de la vivienda o del importe donado, con un máximo de 100.000 euros (200.000 euros para donatarias con discapacidad igual o superior al 65% o con hijos menores a cargo), aplicable **a donaciones a ascendientes, descendientes y colaterales de segundo grado** que acrediten la condición de víctimas de violencia machista.

La reducción se aplica también a la *donación* de terreno o dinero para construir la vivienda habitual.

Es imprescindible la acreditación de la condición de víctima, la formalización en escritura pública y el cumplimiento de requisitos de renta y plazos.

3. **Nueva bonificación en adquisiciones mortis causa de causante víctima de violencia machista**

Relevancia. Se establece una bonificación del 99% de la cuota tributaria en adquisiciones por causa de muerte de una causante víctima de violencia machista, aplicable a descendientes y ascendientes consanguíneos, incluyendo cantidades derivadas de seguros de vida.

4. **Requisitos formales y materiales para la aplicación de las nuevas reducciones y bonificaciones**

Relevancia. La normativa exige la formalización de las *donaciones en escritura pública*, la acreditación de la condición de víctima de violencia machista, y el cumplimiento de los requisitos establecidos. Las reducciones se entienden concedidas con carácter provisional, quedando condicionadas al cumplimiento de los requisitos temporales y materiales

El incumplimiento de estos requisitos conlleva la obligación de regularizar la situación tributaria e ingresar los importes dejados de ingresar, con intereses de demora.

Novedad/Aspecto	Situación anterior (hasta 26-6-2025)	Situación tras DL 5/2025 (desde 27-6-2025)	CTC
Reducción por donación a víctimas de violencia machista (vivienda, dinero,	Nuevo	Reducción del 95% (máx. 100.000/200.000 en discapacidad 65%) Donación a ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado.	632-25 y ss
Reducción por donación de dinero para 1ª vivienda jóvenes	Plazo de 3 meses para adquirir la vivienda	Plazo ampliado a 6 meses	632-21
Obligación de autoliquidación por incumplimiento	No regulada expresamente	Obligación de autoliquidar en 1 mes con intereses	632-21

Novedad/Aspecto	Situación anterior (hasta 26-6-2025)	Situación tras DL 5/2025 (desde 27-6-2025)	CTC
Bonificación por adquisiciones mortis causa (violencia machista)	nuevo	Bonificación del 99% para descendientes/ascendientes	<u>633-4</u>

Barcelona, 19 de Junio 2025