

NOVETATS A L'IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS I A L'IMPOST SOBRE ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS

José María Tovillas Morán

Catedrático de Dret Financer i Tributari de la Universitat de
Barcelona

jmtovillas@ub.edu

- **Normativa aplicable:**

- Novetats al Decret-Llei 5/2025, de 25 de març, pel que s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i d'altres administratives.
- Decret legislatiu 1/2024, de 12 de març.
- **Entrada en vigor el 26 de juny de 2025.**

- **Principals mesures aprovades:**

ITP:

- Increment dels tipus aplicables d'ITP a les transmissions de béns immobles i constitució de drets reials.
- Modificació dels tipus reduïts aplicables a determinats col·lectius.
- Ampliació del número de casos de bonificació de les quotes de l'ITP i supressió de la bonificació per transmissió amb destí a la rehabilitació (641-8).

AJD:

- Increment del tipus aplicable en cas de renúncia a l'exempció d'IVA.
- Ampliació del número de casos de bonificació de les quotes de l'AJD.

IMPOST SOBRE TRANSMISSIONS PATRIMONIALS ONEROSSES

- Tipus general:

La tarifa passa de tenir dos trams a tenir quatre trams en funció de la base imposable.

Fins 25 de juny de 2025	Des del 26 de juny de 2025
Fins 1.000.000€--→ 10%	Fins 600.000€--→ 10%
Des de 1.000.000,01€--→ 11%	De 600.000,01 a 900.000€--→ 11%
	De 900.000,01 a 1.500.000€--→ 12%
	Des de 1.500.000,01€--→ 13%

Exemples:

Fins 25 de juny de 2025	Des del 26 de juny de 2025
Base ---→ 1.000.000€ Quota --→ 100.000€ Tipus mitjà--→ 10%	Base ---→ 1.000.000€ Quota --→ 105.000€ Tipus mitjà--→ 10,50%
Base---→ 2.000.000€ Quota-→ 210.000€ Tipus mitjà-→ 10,50%	Base---→ 2.000.000€ Quota-→ 230.000€ Tipus mitjà-→ 11,50%

Tipus super agravat:

- Transmissió d'habitatges quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor.
 - Tipus impositiu del **20%**.
 - Què s'entén per habitatge?
 - Tant l'habitatge com fins a dos places d'aparcament i un traster que hagin estat adquirits simultàniament en unitat d'acte.
 - Han d'estar situats al mateix edifici o complexe urbanístic.
 - A disposició del transmissent se'ns ha estat cedits a terceres persones.

- Què s'entén per gran tenidor?
 - Persona física o jurídica que:
 - Sigui propietari de més de 10 immobles d'ús residencial o amb una superfície construïda de més de 1.500 m² per a ús residencial a Catalunya, o
 - Sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial situats a zones de mercat residencial tensionat (BOE de 15-03-2024 i 9-10-2024).
 - En el càlcul no s'inclouen ni garatges ni trasters.

- Dues excepcions al tipus superagrat:
 - En funció de la naturalesa de l'adquirent:
 - Quan l'adquirent sigui:
 - Promotor social (ICS, promotors privats d'habitatge de protecció oficial destinats a lloguer o venda, entitats sense ànim de lucre que realitzen activitats de promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguer...).
 - Entitat privada sense ànim de lucre que aporti habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
 - En funció del destí de l'adquisició:
 - Adquisicions d'immobles destinats a seu social o centre de treball d'un gran tenidor.

- Transmissió d'un edifici sencer d'habitatges a favor d'una persona física o jurídica.

La transmissió total de l'edifici pot ser realitzada d'un sol cop o de manera progressiva en el temps (quin període de temps s'estableix com a referència?).

- Tipus impositiu del **20%**.

- Dues excepcions al tipus superagratat:
 - En funció de la naturalesa de l'adquirent:
 - Quan l'adquirent sigui:
 - Promotor social (ICS, promotors privats d'habitatge de protecció oficial destinats a lloguer o venda, entitats sense ànim de lucre que realitzen activitats de promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguer...).
 - Entitat privada sense ànim de lucre que aporti habitatge a persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.

- En funció del destí de l'adquisició:
 - Adquirent és una persona física.
 - Edifici té un màxim de 4 habitatges.
 - Tots els habitatges han de constituir l'habitatge habitual de l'adquirent i de familiars fins al 2n grau de parentiu (avi-nét; germans).
 - Hi ha un termini de 12 mesos per entrar a l'habitatge i tres anys d'utilització.

Tipus atenuat:

- Tipus del 5% pels joves
 - Es puja l'edat dels 32 als 35 anys.
 - Però no es canvia el límit de renda que és de 36.000€.
- Tipus del 5% per les víctimes de la violència domèstica.
 - Novetat Decret-Llei 5/2025
 - S'ha de tractar d'una víctima de violència domèstica d'acord amb el previst a la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista.

- La suma de les bases imposables general i de l'estalvi, menys el mínim personal i familiar, a la darrera declaració d'IRPF no excedeix de 36.000€.

Tipus sense canvis:

- Tipus reduït per l'adquisició d'habitatge habitual per famílies nombroses--→ 5%
- Tipus reduït per l'adquisició d'habitatge habitual per famílies monoparentals--→ 5%
- Tipus reduït per l'adquisició d'habitatge habitual per persones amb discapacitat física, psíquica o sensorial--→ 5%

- Tipus reduït per l'adquisició d'habitatge de protecció oficial--→ 7%

Noves bonificacions:

- Bonificació a favor de les cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre:

100% de la quota d'ITP

Cooperativa d'habitatge ha de tenir la condició de cooperativa sense ànim de lucre.

Art.144 Llei catalana 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives

- Els excedents de lliure disposició no es distribueixen entre els socis sinó que es destinen a les activitats pròpies de la cooperativa.
- Els membres del Consell rector i de la intervenció de comptes que són socis no tenen dret a rebre remuneració sinó a la compensació de despeses.
- Les aportacions dels socis al capital social no meriten un interès superior a l'interès legal dels diners.
- La retribució dels socis treballadors i del personal no pot superar el 150% de les retribucions previstes al conveni col·lectiu aplicable.

- Bonificació per la transformació d'edificis en habitatges de protecció oficial:

50% de la quota d'ITP

- Quines adquisicions?

- Vinculades a l'adquisició d'edificis no destinats a habitatges amb protecció pública per la seva transformació en habitatges públics.
- Adquisició d'un edifici d'oficines per la seva transformació en edifici d'habitatges en règim de protecció oficial.
- Adquisició d'una estructura no finalitzada d'un edifici per la seva transformació en edifici d'habitatges en règim de protecció oficial.

- Pel reconeixement de la bonificació es suficient indicar al contracte d'adquisició la finalitat de construir habitatges de protecció oficial.
- Des de l'adquisició hi ha un termini de tres anys per obtenir la qualificació o declaració provisional de la condició d'habitatge de protecció oficial.

- Bonificació per l'adquisició d'immobles que constitueixin la seu social o el centre de treball d'empreses o negocis professionals:

50% de la quota d'ITP

- Quines adquisicions?
 - Habitatges, locals o naus industrials
 - Que hagin de constituir la seu social o un dels centres de treball d'empreses o negocis professionals.

○ Quins requisits ha de complir l'empresa o el negoci professional?

- Ha de tenir el seu domicili fiscal i social a Catalunya o l'ha d'esdevenir amb l'adquisició de l'immoble.
- L'immoble s'ha d'afectar en el termini màxim de 6 mesos al desenvolupament d'una activitat econòmica diferent de la gestió d'un patrimoni mobiliari o immobiliari.
- S'ha de mantenir durant un termini mínim de 5 anys seguits des de l'escriptura pública d'adquisició.
- Ha d'incrementar la plantilla global de treballadors en l'exercici en que s'adquireixi l'immoble respecte de l'any anterior i mantenir aquesta plantilla al menys tres anys.

- Supressió de la bonificació del 70% de la quota per la transmissió d'habitatges a empreses immobiliàries.

Va entrar en vigor el 27 de març de 2025.

No s'han modificat les bonificacions següents:

- Bonificació del 100% de la quota per la transmissió d'habitatges a promotors públics i socials.
- Bonificació del 99% de la quota dels contractes d'arrendament d'habitatges del parc públic destinat a lloguer social.
- Bonificació del 100% de la quota per la transmissió d'habitatges a entitats financeres creditores o filials immobiliàries del seu grup.

IMPOST SOBRE ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS

- Tipus en cas de renúncia a l'exempció d'IVA:

El tipus passa del 2,5 al 3,5%.

No es modifica el tipus impositiu general--→ 1,5%

No es modifica el tipus impositiu en la formalització de préstecs o crèdits hipotecaris --→ 2% a càrrec del prestador

- Noves bonificacions:

- Bonificació per adquisició d'habitatge habitual per joves

100% de la quota gradual d'AJD a l'escriptura pública d'adquisició.

- Es puja l'edat dels 32 als 35 anys.
- El límit de renda és de 36.000€.

- Bonificació per la transformació d'edificis en habitatges de protecció oficial:

- 50% de la quota gradual d'AJD a l'escriptura pública d'adquisició.
- Quines adquisicions?
 - Vinculades a l'adquisició d'edificis no destinats a habitatges amb protecció pública per la seva transformació en habitatges públics.
 - Adquisició d'un edifici d'oficines per la seva transformació en edifici d'habitatges en règim de protecció oficial.
 - Adquisició d'una estructura no finalitzada d'un edifici per la seva transformació en edifici d'habitatges en règim de protecció oficial.
- 50% de la quota gradual d'AJD a l'escriptura pública de constitució de préstec hipotecari per l'adquisició d'aquests immobles.

- Pel reconeixement de la bonificació es suficient indicar en el contracte d'adquisició la finalitat de construir habitatges de protecció oficial.
- Des de l'adquisició hi ha un termini de tres anys per obtenir la qualificació o declaració provisional de la condició d'habitatge de protecció oficial.
- Bonificació per l'adquisició d'immobles que constitueixin la seu social o el centre de treball d'empreses o negocis professionals:

- 50% de la quota gradual d'AJD a l'escriptura pública d'adquisició.
- Quines adquisicions?
 - Habitatges, locals o naus industrials
 - Que hagin de constituir la seu social o un dels centres de treball d'empreses o negocis professionals.
- Quins requisits ha de complir l'empresa o el negoci professional?

- Ha de tenir el seu domicili fiscal i social a Catalunya o l'ha d'esdevenir amb l'adquisició de l'immoble.
- L'immoble s'ha d'afectar en el termini màxim de 6 mesos al desenvolupament d'una activitat econòmica diferent de la gestió d'un patrimoni mobiliari o immobiliari.
- S'ha de mantenir durant un termini mínim de 5 anys seguits des de l'escriptura pública d'adquisició.
- Ha d'incrementar la plantilla global de treballadors en l'exercici en que s'adquireixi l'immoble respecte de l'any anterior i mantenir aquesta plantilla al menys tres anys.
- La transmissió no ha d'haver estat objecte de renúncia a l'exempció d'IVA.

- Bonificació de les escriptures públiques de constitució en règim de propietat horitzontal per parcel·les:
 - 75% de la quota gradual d'AJD a l'escriptura pública d'adquisició.

- Constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les sobre polígons industrials i logístics.
- Les escriptures han d'atorgar-se fins al 31 de desembre de 2027.

No s'han modificat les bonificacions següents:

- Bonificació del 100% de la quota en la novació de crèdits hipotecaris atorgats per l'adquisició de l'habitatge habitual.

- Bonificació del 100% de la quota per l'escriptura pública de separació i divorci i d'extinció de parella estable.
- Bonificació del 99% de la quota de les escriptures de subrogació de préstec o crèdit hipotecari atorgat per la secció de crèdit d'una cooperativa.
- Bonificació del 100% de la quota dels actes notariais en que es formalitzin els dipòsits d'arres penitencials i altres documents notariais.
- Bonificació del 100% de la quota per la transmissió d'habitatges a entitats financeres creditores o filials immobiliàries del seu grup.

¡MOLTES GRÀCIES!

