

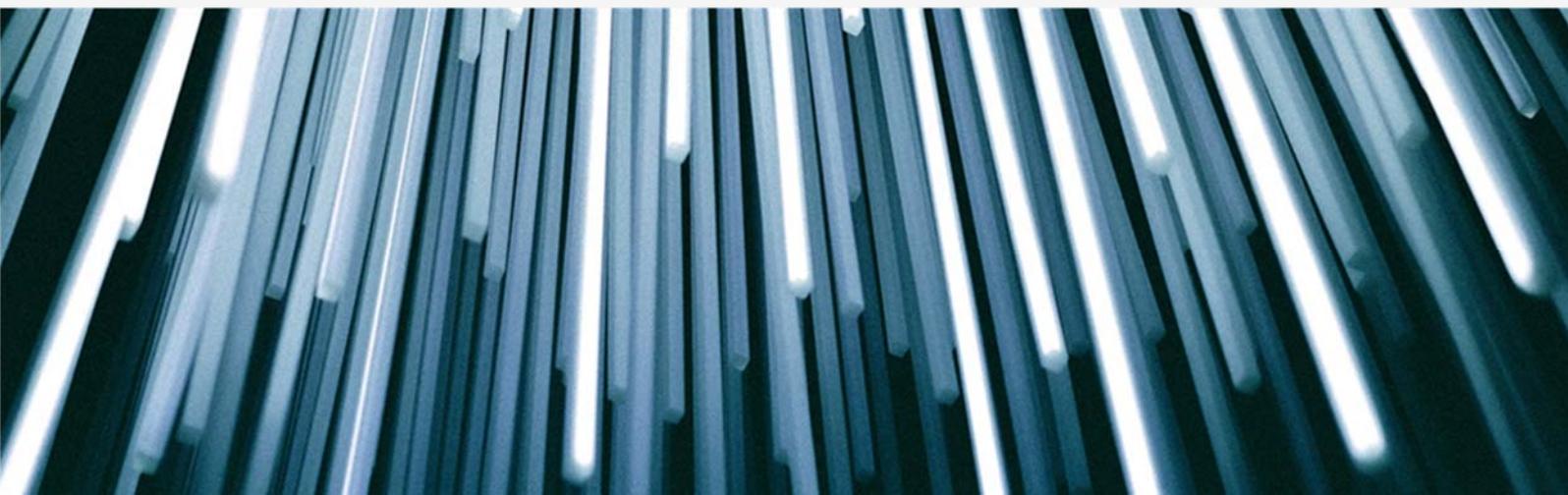
Cataluña - Decálogo sobre el tipo incrementado del 20%

La DGT catalana ha emitido 16 consultas tributarias que resuelven algunas dudas interpretativas sobre el tipo incrementado del 20% en TPO

España | Legal Flash | febrero 2026

ASPECTOS CLAVE

- > La DGT catalana arroja luz sobre diversas cuestiones relacionadas con los **tipos incrementados** aprobados mediante el **Decreto Ley 5/2025**.
- > La condición del adquirente como **gran tenedor** debe determinarse a la fecha del devengo del impuesto.
- > El concepto de gran tenedor se analiza de forma **individual** para cada persona física o jurídica, no a nivel de grupo.
- > Se aclaran los elementos que se incluyen en el concepto de **vivienda**.
- > El tipo incrementado para la adquisición de **edificios de uso residencial** requiere que el adquirente sea una sola persona física o jurídica.
- > Se aclaran otras cuestiones relacionadas con la **tarifa general aplicable** en Cataluña en la modalidad del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.





Introducción

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**") introdujo diversas novedades relevantes en materia de **imposición indirecta** que fueron objeto de comentario en nuestro [Legal Flash | Novedades tributarias en Cataluña para el sector inmobiliario](#).

Entre las medidas introducidas por el Decreto ley 5/2025, destaca el establecimiento, con efectos desde el **día 27 de junio de 2025**, de un nuevo **tipo incrementado del 20%** aplicable en la **modalidad del Impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas ("TPO")** de la adquisición de viviendas en dos supuestos:

- Cuando el adquirente sea un **gran tenedor**. Recordemos que se considera como tal a quien es propietario (i) de once o más inmuebles de uso residencial situados en Cataluña, (ii) o de inmuebles de uso residencial con una superficie construida de más de 1.500 m² situados en Cataluña o (iii) de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña.
- Cuando se transmita un **edificio entero de viviendas**.

Asimismo, como comentamos en nuestra publicación | [Cataluña - Resolución interpretativa del Decreto ley 5/2025](#), la **Direcció General de Tributs ("DGT") de Catalunya** publicó la [Resolución 3/2025, impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados: aplicación del tipo de gravamen del 20 por 100 de transmisiones patrimoniales onerosas en la transmisión de viviendas cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración e gran tenedor o se transmita un edificio entero de viviendas \("Resolución 3/2025"\)](#), con la finalidad de ofrecer pautas interpretativas sobre la aplicación del tipo.

Recientemente, la DGT catalana también ha publicado **dieciséis consultas tributarias** (que se han emitido en el segundo semestre de 2025) dando a conocer su criterio en relación con algunas dudas interpretativas, planteadas por algunos contribuyentes, sobre la aplicación del citado tipo incrementado. A continuación, analizaremos algunas de las cuestiones más relevantes que se han resuelto.

Sobre el tipo impositivo incrementado aplicable a los grandes tenedores

1. ¿Aplica el tipo de gravamen incrementado si la adquisición de la(s) vivienda(s) conlleva al adquirente pasar a ser gran tenedor?

No. Varias de las consultas publicadas (consultas, [430/25](#), [481/25](#) y [578/25](#)) han aclarado que la determinación de la **condición del adquirente como gran tenedor** debe realizarse en la **fecha del devengo del impuesto**. Por tanto, si el adquirente no tenía la condición de gran tenedor en la **fecha en la que se produce la adquisición de la(s) vivienda(s)**, la adquisición debe tributar según la escala general, sin que le resulte de aplicación el tipo incrementado. Todo ello, sin perjuicio, de la aplicación de este último, en su caso, para las siguientes adquisiciones. Esto es así, aunque el número de viviendas adquiridas, en unidad de acto y bajo una misma escritura, supere el umbral mínimo previsto por la norma para convertirse en gran tenedor.

La DGT catalana recuerda que, si se trata de la adquisición de un edificio entero de viviendas, la propia operación quedará sometida a la tributación del 20%, pero, en este caso, por el objeto de la compra y no por la condición del adquirente.

Por el contrario, cabe mencionar que, a diferencia de la normativa autonómica catalana, la normativa asturiana sí prevé expresamente que tendrán la consideración de grandes tenedores quienes sean titulares o que con la adquisición objeto de gravamen se conviertan en titulares del número de viviendas definido en la norma, tal y como comentamos en nuestro [Post | Asturias - Novedades tributarias para 2025](#).



Finalmente, recordemos que para el concepto de gran tenedor se tienen exclusivamente en cuenta los inmuebles de uso residencial; es decir, las viviendas. En este sentido, la DGT catalana ha indicado que, a estos efectos, se excluyen los metros cuadrados destinados a otros usos diferentes del residencial, lógicamente, cuando la condición de gran tenedor venga determinada por los metros cuadrados de superficie construida. Es decir, una vivienda unifamiliar, por ejemplo, computará como una vivienda y en los metros cuadrados a computar se excluyen los destinados a otros usos diferentes del residencial.

2. ¿El concepto de gran tenedor se analiza a nivel individual o de grupo?

Otra de las cuestiones de especial interés que ha resuelto la DGT de Cataluña ([consulta 404/25](#)) es si el concepto de gran tenedor se tiene que analizar a **nivel individual** o a **nivel de grupo** o si habría que acudir a los conceptos previstos en otras normas.

Al respecto, la DGT catalana considera que el concepto previsto en la normativa fiscal es autónomo, por lo que se deberá atender a lo dispuesto exclusivamente en esta norma. Además, se ha aclarado que la condición de gran tenedor solamente se determina teniendo en cuenta el **número de viviendas y/o metros cuadrados** de las viviendas que cada persona física o jurídica posee en **su patrimonio**. Así pues, se descarta una interpretación en la que se incluyan los inmuebles que pertenecen a otras empresas un mismo grupo de empresas, para determinar si una sociedad merece la calificación de gran tenedor. De igual forma, los inmuebles **titularidad de sociedades** no deben computarse en el **socio** (sea **socio único, mayoritario o titular real** si no es **propietario directo**, y siendo irrelevante la titularidad que pueda poseerse a través de otras **sociedades del grupo**).

3. ¿Qué elementos integran el concepto de vivienda que puede quedar sujeta al 20% de TPO?

A los efectos de aplicar el tipo del 20%, tiene la consideración de vivienda tanto la vivienda como un **trastero y hasta dos plazas de aparcamiento** que se **adquieran simultáneamente** en **unidad de acto** o estén situados en el **mismo edificio o complejo urbanístico**. Así, la DGT de Cataluña ([consulta 404/25](#)) precisa que dichas plazas de aparcamiento y trastero forman parte del concepto de vivienda únicamente si su **uso se encuentra vinculado** y **presta servicio** a la **vivienda principal** adquirida.

En este sentido, la DGT catalana, interpretando el literal de la norma, considera que la transmisión de viviendas tributa al tipo incrementado si el adquirente tiene la consideración de gran tenedor, con independencia de que la vivienda transmitida se encuentre **arrendada o cedida a un tercero**.

Sin embargo, las **plazas de aparcamiento y trasteros arrendados o cedidos a terceros** no deben incluirse en el concepto de vivienda a estos efectos, ya que la normativa exige que, en el momento de la adquisición, se encuentren **a disposición del transmitente**. En consecuencia, ambos elementos **quedarán excluidos** del ámbito de aplicación del tipo incrementado del 20% (consultas [360/25](#) y [551/25](#)).

Asimismo el Centro Directivo recuerda (en su consulta [404/25](#)) que la **cédula de habitabilidad** es un requisito para la formalización de la venta o el arrendamiento del inmueble, pero no disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad no comporta la pérdida de la condición de vivienda de un inmueble. No obstante, si l'Agència de l'Habitatge de Catalunya hubiese denegado la cédula de habitabilidad, podría entenderse que el bien inmueble no reúne los requisitos para ser considerado como vivienda.

En este sentido, cabe mencionar que el **Tribunal Supremo** también ha admitido la aplicación, en sede del **IVA**, del **tipo reducido del 10%** a las entregas de viviendas que no disponen de la correspondiente cédula de habitabilidad. Sobre esta cuestión puede consultar nuestra **publicación** | [Sobre la aplicación del tipo impositivo reducido del IVA en transmisiones de viviendas](#).

Por último, se aclara (en la consulta [503/25](#)) que, aunque el inmueble esté afecto a la **actividad económica de alquiler turístico** computará en la determinación de la condición de gran tenedor de su propietario.



4. ¿Es relevante para el concepto de gran tenedor que no se haya hecho la división en propiedad horizontal?

La DGT catalana (consulta [596/25](#)) considera que es irrelevante la división en propiedad horizontal, en línea con lo que ya se desprendía de la Resolución 3/2025. Por tanto, se deben computar las viviendas que conforman el edificio a los efectos de determinar si se considera a su propietario gran tenedor.

Sobre el tipo impositivo incrementado aplicable a la compra de edificios enteros de viviendas

5. ¿Queda sometido al tipo incrementado la transmisión de un edificio de uso residencial en el que también hay entidades destinadas a otros usos no residenciales?

Sí. El tipo aplicable a la transmisión de **un edificio entero de uso residencial** a favor de una persona física o jurídica es el 20% con independencia de que en el mismo edificio hayan **entidades destinadas a otros usos no residenciales**, como locales, almacenes o aparcamientos. En estos casos, tal y como estableció la Resolución 3/2025, el tipo incrementado solo se aplica sobre la **superficie del inmueble** que tenga un **uso residencial de vivienda**, así como a la **parte proporcional** de los **elementos comunes** que corresponda (consultas [361/2025](#), [372/2025](#), [560/25](#) y [615/25](#)).

En este sentido, se precisa ([consulta 587/25](#)) que a los efectos de determinar el uso residencial de las entidades que formen el edificio deberá tenerse en cuenta el uso que consta en el **Registro de la Propiedad y en el Catastro**.

Finalmente, en línea con lo comentado anteriormente, la DGT catalana también considera ([consulta 404/25](#)) que la ausencia de **cédula de habitabilidad** no comporta la pérdida de la condición de vivienda de un inmueble a estos efectos.

6. ¿Aplica el tipo incrementado si la adquisición del edificio de uso residencial se realiza por varios adquirentes?

No. La DGT catalana ([consulta 443/25](#)) aclara que el tipo incrementado por adquisición de un edificio entero solamente resulta aplicable si la **transmisión del edificio** se produce **a favor de una persona** física o jurídica. En cualquier caso, si uno o más de los adquirentes, tuvieran la consideración previa de gran tenedor, se aplicaría el tipo del 20% por la parte que adquiriese, dada su condición de gran tenedor.

7. ¿Puede aplicarse la excepción por la adquisición de un edificio entero de uso residencial destinado a satisfacer la necesidad habitacional de parientes afines?

No. La DGT catalana ([consulta 404/25](#)), a pesar de que la normativa no distingue entre parientes por consanguinidad y por afinidad, interpreta que la **excepción** a la aplicación del tipo incrementado relativa a que el edificio adquirido se destine a constituir la **vivienda habitual del adquirente y de familiares hasta el segundo grado de parentesco**, solamente aplica para los **parientes por consanguinidad** y no por afinidad.

8. ¿Existe alguna limitación temporal para presentar liquidaciones complementarias en la adquisición sucesiva de un edificio?

La DGT catalana ([consulta 404/25](#)) aclara que para **regularizar** la aplicación del tipo incrementado aplica el **plazo de prescripción** general de **cuatro años** previsto en la **Ley General Tributaria** a contar desde la fecha de presentación de cada autoliquidación.



Otras cuestiones de interés

9. ¿Cómo aplica la escala de gravamen general cuando la adquisición de varios inmuebles se formaliza en una única escritura pública?

El artículo [641-1](#) del **Libro Sexto del Código Tributario de Cataluña** prevé la siguiente escala de gravamen general —aplicable a las transmisiones de inmuebles, cuando no opera el tipo incrementado, anteriormente comentado del 20%, u otros tipos específicos—, estableciendo tipos impositivos diferenciados en función del **valor total del bien transmitido**:

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

Es decir, la escala parte del valor total del inmueble, aunque no se adquiriera el 100% de su titularidad.

Además, se ha planteado si, en aquellos supuestos en los que se **adquieren varios inmuebles en unidad de acto** y formalizándose una **única escritura pública**, la **escala** debe aplicarse **individualmente** atendiendo al valor de cada inmueble o, por el contrario, deben **acumularse** los valores de los inmuebles adquiridos para determinar una base **imponible** conjunta del TPO. La DGT catalana (consulta [404/25](#)) analiza esta cuestión y, con buen criterio, concluye que deberá aplicarse la escala de gravamen de forma independiente a cada bien; es decir, deberá calcularse el **tipo medio de gravamen** correspondiente al **valor de cada bien** dado que, aunque se formalicen en una única escritura, se trata de **múltiples transmisiones** que deben ser **autoliquidadas separadamente**. En este sentido, se plantea cómo se aplicaría esta regla a aquellos bienes entre los que existe una vinculación “**ob rem**”. Recordemos que la vinculación “ob rem” implica la **existencia de un vínculo que une un bien accesorio a uno principal** bajo la misma titularidad dominical, siempre que concurren una serie de causas económicas y jurídicas. En cualquier caso, para la DGT catalana siguen siendo dos bienes diferenciados, produciéndose con cada transmisión un hecho imponible distinto.

Finalmente, en general, la Administración considera que serán los órganos gestores y de inspección quienes deberán valorar la existencia de bienes independientes con valores diferenciados o bien, de bienes que forman una sola unidad con un valor global que, necesariamente, debe incluir todos los bienes con independencia de su realidad registral.

10. ¿Afecta la condición de gran tenedor a la posible renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)?

No. La DGT de Cataluña (consulta [233/25](#)) especifica que en aquellos casos en los que el sujeto pasivo es gran tenedor y, por concurrir los supuestos legalmente establecidos en la **Ley 37/1992 del IVA**, ejercita la **renuncia a la exención del IVA**, la **transmisión quedará sujeta y no exenta de IVA**, devengándose asimismo la **cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados** al tipo incrementado del 3,5% al operar la renuncia a la exención.



De esta forma, deberá analizarse si el transmitente del inmueble es sujeto pasivo del IVA y si la operación puede quedar sometida a tal impuesto (ya sea en virtud de la renuncia a la exención aplicable a segundas transmisiones, ya sea cuando se trate de entregas de edificaciones para su rehabilitación o demolición, en los términos previstos por la normativa).



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.

©2026 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.

