

Reformes fiscals que el Decret Llei 5/2025 introdueix en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en l'impost sobre donacions i successions

A continuació es detallen les reformes fiscals que el [Decret Llei 5/2025](#), de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives (DOGC núm. 9379, de 26 de març) introdueix en l'àmbit de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i de l'impost sobre successions i donacions, i que entren en vigor el 27.06.2025:

1. Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats

1.1. Modalitat de transmissions patrimonials

1.1.1. Tipus de gravamen

- En les transmissions de vehicles classificats en el Reglament general de vehicles amb el distintiu ambiental de 0 emissions, s'introdueix un tipus de gravamen específic del 0 %.
- En les **transmissions d'immobles i la constitució i la cessió de drets reals que recaiguin sobre béns immobles**, es modifica la tarifa i s'estableix un tipus de gravamen específic d'un 20 % per la transmissió d'habitatges a grans tenidors i per la transmissió d'edificis sencers d'habitatges.
- Quan no s'aplica el tipus de gravamen del 20%, i tampoc cap de les tarifes reduïdes per compra d'habitatge habitual, la transmissió d'immobles (tarifes TUB, TRT o TAM) que tenen un valor total que no supera els 600.000 € tributa al tipus impositiu del 10 %, i quan el valor total és superior, tributa al tipus mitjà que resulta d'aplicar la tarifa següent establerta en funció del valor de l'immoble:

Valor total de l'immoble Des de (euros)	Quota íntegra (euros)	Resta de valor Fins a (euros)	Tipus 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 endavant	13

La **transmissió d'habitatges tributa al tipus de gravamen del 20 %** quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de **gran tenidor**. Aquestes transmissions s'han de declarar en el model 600 amb la tarifa

TGT. En aplicar aquest tipus de gravamen per a grans tenidors, s'ha de tenir en compte el següent:

- Té la consideració d'habitatge tant l'habitatge com un traster i fins a dues places d'aparcament que hagin estat adquirits simultàniament en unitat d'acte o estiguin situats al mateix edifici o complex urbanístic, sempre que, en ambdós casos, en el moment de l'adquisició es trobin a disposició del transmissent, sense haver estat cedits a terceres persones. Aquest tipus de gravamen també s'aplica a les transmissions d'edificis sencers d'habitatges amb divisió horitzontal o sense.
- Es considera gran tenidor la persona física o jurídica que sigui propietària de més de 10 immobles d'ús residencial o amb una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial situats a Catalunya. També té aquesta consideració la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de [mercat residencial tensionat](#) declarada per la Generalitat de Catalunya. En el còmput no s'inclouen ni els garatges ni els trasters.

S'exclouen del tipus de gravamen del 20 % les transmissions següents:

- Quan l'adquirent sigui un promotor social d'acord amb l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o una entitat privada sense ànim de lucre que proveeixi d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- Les adquisicions d'immobles destinades a la seu social o el centre de treball del gran tenidor.

Pel que fa a **les transmissions d'edificis sencers d'habitatges amb divisió horitzontal o sense, tributen al tipus de gravamen del 20 %**, tant si les adquireix una persona física com una persona jurídica, sigui o no sigui gran tenidor. Aquestes transmissions s'han de declarar en el model 600 amb la tarifa TEH. S'exclouen d'aquest tipus de gravamen els supòsits següents:

- Quan l'adquirent sigui un promotor social d'acord amb l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o una entitat privada sense ànim de lucre que proveeixi d'habitatge persones i famílies en situació de vulnerabilitat residencial.
- Les adquisicions d'immobles destinades a la seu social o el centre de treball del gran tenidor.
- Quan en la transmissió de l'edifici concorrin conjuntament les circumstàncies següents:
 - que l'adquirent sigui una persona física,
 - que l'edifici tingui un màxim de 4 habitatges
 - i que tots els habitatges adquirits hagin de constituir l'habitatge habitual de la persona adquirent i de familiars d'aquesta fins al 2n grau de parentiu.

A aquest efecte, per considerar que els habitatges constitueixen l'habitatge habitual del contribuent i familiars, respectivament, cal que entrin a residir-hi de manera efectiva i permanent en el termini de dotze mesos, a comptar a

partir de la data de la transmissió, i que hi resideixin durant un període continuat de tres anys. S'entén que l'habitatge va tenir també aquest caràcter quan, malgrat no haver transcorregut el termini de tres anys, concorrin circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge, com la celebració de matrimoni, la separació matrimonial, la constitució de parella estable, l'extinció de parella estable, el trasllat laboral, l'obtenció de la primera feina o una ocupació més avantatjosa, o altres d'anàlogues.

En el cas que la transmissió total de l'edifici sencer es realitzi de manera progressiva en el temps, les autoliquidacions que haurà presentat el contribuent en cadascuna de les transmissions parcials, aplicant la tarifa general progressiva, s'entendran provisionals i haurà de regularitzar la situació presentant una autoliquidació complementària quan es produeixi la transmissió de l'últim habitatge, aplicant la tarifa TEH i els interessos de demora que correspongui.

- En el tipus de **gravamen reduït del 5 % per l'adquisició de l'habitatge habitual per a persones joves** (tarifa TUJ) s'amplia l'edat fins als 35 anys.
- S'estableix un tipus de gravamen reduït del 5 % per la transmissió d'un **immoble que ha de constituir l'habitatge habitual d'una persona que té la consideració legal de víctima de violència masclista**, sempre que la suma de les bases imposables general i de l'estalvi, menys els mínims personal i familiar, de la contribuent en la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques no excedeixi els 36.000 euros. Aquestes transmissions s'han de declarar en el model 600 amb la tarifa TVV.

Per aplicar aquest tipus impositiu reduït, com a requisits específics, s'ha de tenir en compte el següent:

- (a) La condició de víctima de violència masclista s'acredita amb algun dels mitjans de prova establerts a l'article 33 i la disposició addicional dotzena ter de la [Llei 5/2008](#), de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista.
- (b) L'adquisició de l'habitatge ha d'obeir a la necessitat de canvi de domicili per part de la víctima de violència masclista i produir-se com a conseqüència d'aquesta circumstància.
- (c) Es considera habitatge habitual tant l'habitatge com un traster, i fins a dues places d'aparcament, que hagin estat adquirits simultàniament en unitat d'acte o estiguin situats al mateix edifici o complex urbanístic, i sempre que, en ambdós casos, en el moment de l'adquisició es trobin a disposició del transmissor, sense haver estat cedits a terceres persones.
- (d) S'inclou en el concepte d'immoble el terreny que sigui objecte d'adquisició per a la posterior construcció de l'habitatge habitual.
- (e) Per considerar que l'habitatge constitueix l'habitatge habitual de la contribuent ha d'haver estat habitat de manera efectiva i permanent per la contribuent durant un període de dotze mesos, a comptar de la data d'adquisició de l'habitatge o d'acabament de les obres de construcció. En

aquest darrer cas, les obres han de finalitzar dins un termini de tres anys a comptar de l'adquisició.

- (f) Es considera habitatge habitual l'habitatge en què la contribuent resideixi durant un termini continuat de tres anys. S'entén que l'habitatge va tenir també aquest caràcter quan, malgrat no haver transcorregut el termini de tres anys, concorrin circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge, com la celebració de matrimoni, la separació matrimonial, la constitució de parella estable, l'extinció de parella estable, el trasllat laboral, l'obtenció de la primera feina o una ocupació més avantatjosa, o altres d'anàlogues.
- (g) El termini de tres anys a què fa referència la lletra *f* es computa des de la data en què s'hi ha anat a viure, sempre que l'habitatge hagi estat habitat de manera efectiva i permanent pel contribuent en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o d'acabament de les obres de construcció.

L'aplicació d'aquest tipus de gravamen reduït té caràcter provisional i resta condicionat al compliment dels requisits temporals establerts en les lletres c, d, e i f. En cas d'incompliment i pèrdua de benefici fiscal, en el termini d'un mes cal presentar una autoliquidació complementària amb la tarifa corresponent, aplicant-hi els interessos de demora.

Vegeu més informació a: <https://atc.gencat.cat/ca/tributs/itpaid/tpo/tarifes-tipus/>

1.1.2. Bonificacions

S'introdueixen les bonificacions següents:

- Bonificació del 100 % per la transmissió per a la revenda d'obres d'art i antiguitats a favor d'un empresari dedicat habitualment a la compravenda d'art i antiguitats (codi 448).

L'aplicació d'aquesta bonificació té caràcter provisional. Perquè esdevingui definitiva, el subjecte passiu ha de justificar la venda posterior del bé en el termini d'un any des que el va adquirir, mitjançant la presentació d'una declaració en els termes i condicions que s'estableixin per resolució del director o directora de l'Agència Tributària de Catalunya. Aquesta declaració està pendent de regulació.

S'han de declarar conjuntament en una única autoliquidació totes les operacions meritades en el mes natural que gaudeixin de la bonificació.

Si no es produeix la transmissió el termini d'un any, el subjecte passiu ha de presentar una autoliquidació complementària sense bonificació i aplicant-hi els interessos de demora. El termini per presentar i ingressar aquesta autoliquidació és d'un mes transcorregut l'any i el mes en què es va autoliquidar inicialment l'operació.

A l'efecte d'aquesta bonificació, es consideren obres d'art i antiguitats les definides en el règim especial dels béns usats, objectes d'art, antiguitats i objectes de col·lecció regulat en la Llei de l'impost sobre el valor afegit.

- Bonificació del 100 % per totes les operacions que tributen per la modalitat de transmissions patrimonials oneroses en les quals el subjecte passiu sigui una cooperativa d'habitatge sense ànim de lucre (codi 451).

Poden aplicar-se la bonificació aquelles cooperatives que compleixin els requisits de l'article 144 de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives, per poder-les considerar entitats sense ànim de lucre.

- Bonificació del 50 % per la transmissió d'edificis d'oficines o d'estructura no finalitzada per transformar-los en habitatges en règim de protecció oficial (codi 452).

La bonificació s'aplica a la transmissió d'un edifici d'oficines per transformar-lo en un edifici d'habitatges en règim de protecció oficial, i a la transmissió d'una estructura no finalitzada d'un edifici amb la mateixa finalitat de transformació.

Per al reconeixement d'aquesta bonificació és suficient que es consignï en el document que el contracte s'atorga amb la finalitat de construir habitatges de protecció oficial i queda sense efecte si transcorren tres anys sense obtenir la qualificació o declaració provisional. La bonificació s'entén concedida amb caràcter provisional i condicionada al compliment que en cada cas exigeixin les disposicions vigents per a aquesta mena d'habitatges.

L'incompliment dels requisits anteriors comporta que el subjecte passiu ha de presentar, dins el termini d'un mes a comptar de la data de l'incompliment, una autoliquidació complementària sense aplicar-hi aquesta bonificació, deduint-ne la quota ingressada i aplicant-hi els interessos de demora corresponents.

El còmput del termini de prescripció comença a comptar un cop transcorregut el termini de tres anys des de la bonificació provisional.

- Bonificació del 50 % per la transmissió d'immobles, siguin habitatges, locals o naus industrials, que hagin de constituir la seu social o el centre de treball d'empreses o negocis professionals (codi 453).

Per aplicar aquesta bonificació, cal complir els requisits següents:

- Que l'empresa o el negoci professional tingui el seu domicili fiscal i social al territori de Catalunya o que s'esdevingui amb l'adquisició de l'immoble.
- Que l'immoble s'afecti en el termini màxim de sis mesos des de l'adquisició al desenvolupament d'una activitat econòmica diferent de la gestió d'un patrimoni mobiliari o immobiliari. Per determinar que l'empresa o negoci realitza una activitat de gestió d'un patrimoni mobiliari o immobiliari, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 631-12 del Codi tributari de Catalunya.
- Que l'empresa o negoci professional es mantingui durant els cinc anys següents a la data de l'escriptura pública que documenti l'adquisició.
- Que l'empresa o negoci professional incrementi la seva plantilla global de treballadors en l'exercici en què adquireix l'immoble respecte de l'any anterior i mantingui aquesta plantilla almenys tres anys.

L'incompliment dels requisits anteriors comporta que el subjecte passiu ha de presentar, dins el termini d'un mes a comptar de la data de l'incompliment, una

autoliquidació complementària sense aplicar-se aquesta bonificació, deduint-ne la quota ingressada i aplicant-hi els interessos de demora corresponents.

1.2. Modalitat d'actes jurídics documentats

1.2.1. Tipus de gravamen

Per a les escriptures públiques que documenten la transmissió d'immobles en les quals s'ha renunciat a l'exempció de l'IVA, d'acord amb l'article 20.2 de la Llei 37/1992, del 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, s'incrementa el tipus de gravamen d'actes jurídics documentats, que passa a ser del 3,5 % (tarifa AJ5).

1.2.2. Bonificació

Per a les escriptures públiques que tributen per actes jurídics documentats, s'introdueixen en la quota gradual d'actes jurídics documentats les bonificacions següents:

- Bonificació del 100 % de l'escriptura pública que documenta la transmissió d'un immoble que hagi de constituir l'habitatge habitual d'una persona jove de 35 anys o menys (tarifa AJ4, codi 454).

Pot gaudir d'aquesta bonificació l'escriptura pública que documenta la transmissió d'un immoble que ha de constituir l'habitatge habitual del subjecte passiu, si en la data de meritació de l'impost té trenta-cinc anys o menys, sempre que la suma de les bases imposables general i de l'estalvi, menys el mínim personal i familiar, no excedeixi els 36.000 euros en la seva darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Vegeu més informació a:

<https://atc.gencat.cat/ca/tributs/itpajd/ajd/documents-notarials/bonificacions/>

- Bonificació del 50 % de les escriptures públiques relacionades amb la transmissió d'edificis d'oficines o d'edificis d'estructura no finalitzada per transformar-los en habitatges en règim de protecció oficial (codi 455).

La bonificació s'aplica a la transmissió d'un edifici d'oficines per transformar-lo en un edifici d'habitatges en règim de protecció oficial, i a la transmissió d'una estructura no finalitzada d'un edifici amb la mateixa finalitat de transformació.

Per al reconeixement d'aquesta bonificació és suficient que es consignï en el document que el contracte s'atorga amb la finalitat de construir habitatges de protecció oficial i queda sense efecte si transcorren tres anys sense obtenir la qualificació o declaració provisional. La bonificació s'entén concedida amb caràcter provisional i condicionada al compliment que en cada cas exigeixin les disposicions vigents per a aquesta mena d'habitatges.

L'incompliment dels requisits anteriors comporta que el subjecte passiu ha de presentar, dins el termini d'un mes a comptar de la data de l'incompliment, una autoliquidació complementària sense l'aplicació d'aquesta bonificació i amb deducció de la quota ingressada, amb aplicació dels interessos de demora corresponents.

El còmput del termini de prescripció comença a comptar un cop transcorregut el termini de tres anys de bonificació provisional.

També pot gaudir de la bonificació esmentada l'escriptura pública de formalització del préstec hipotecari concedit per a l'adquisició dels immobles esmentats.

- Bonificació del 50 % de l'escriptura pública que documenta la transmissió d'immobles, siguin habitatges, locals o naus industrials, que hagin de constituir la seu social o el centre de treball d'empreses o negocis professionals (codi 456).

Per a l'aplicació d'aquesta bonificació cal complir els requisits següents:

- Que l'empresa o el negoci professional tingui el seu domicili fiscal i social al territori de Catalunya o que s'esdevingui amb l'adquisició de l'immoble.
- Que l'immoble s'afecti en el termini màxim de sis mesos des de la seva adquisició al desenvolupament d'una activitat econòmica diferent de la gestió d'un patrimoni mobiliari o immobiliari.
- Que l'empresa o negoci professional es mantingui durant els cinc anys següents a la data de l'escriptura pública que documenti l'adquisició.
- Que l'empresa o negoci professional incrementi la seva plantilla global de treballadors a l'exercici en què adquireix l'immoble respecte de l'any anterior i mantingui aquesta plantilla almenys tres anys.
- Que la transmissió no hagi estat objecte de renúncia a l'exempció en l'IVA.

L'incompliment dels requisits anteriors comporta que el subjecte passiu ha de presentar, dins el termini reglamentari de presentació, a comptar de la data de l'incompliment, una autoliquidació complementària sense aplicar-hi aquesta bonificació, deduint-ne la quota ingressada i aplicant-hi els interessos de demora corresponents.

- Bonificació del 75 % per la formalització en escriptura pública de la constitució en règim de propietat horitzontal per parcel·les en el supòsit de polígons industrials i logístics (codi 449). Aquesta bonificació només s'aplica per a fets imposables fins a 31/12/2027.

La bonificació pot aplicar-se a l'escriptura pública de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les, regulat per l'article 553-53 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, en el supòsit dels polígons industrials i logístics.

2. Impost sobre successions i donacions

2.1. Modalitat de donacions

Reduccions

- En la reducció per la donació de diners a descendents destinats a l'adquisició del primer habitatge habitual, s'amplia de tres a sis mesos el termini de què disposa el donatari per adquirir l'habitatge, a comptar de la data de la donació o, si n'hi ha de successives, a comptar de la data de la primera donació.
- S'estableix una reducció del 95% del valor de l'habitatge o de l'import donat, per la donació a ascendents, descendents i col·laterals de segon grau, que són víctimes de violència masclista, d'un habitatge que ha de constituir l'habitatge habitual o per la donació de diners destinats a l'adquisició d'aquest habitatge habitual. La reducció és d'un màxim de 100.000 euros, límit que es fixa en

200.000 euros per a les donatàries que tinguin un grau de discapacitat igual o superior al 65 % o amb algun fill o filla menor a càrrec.

Els imports màxims de la reducció s'apliquen tant en el cas d'una única donació com en el cas de donacions successives o simultànies que, a aquest efecte, són acumulables, tant si són exclusivament dineràries com si combinen donació d'habitatge o terreny i donació de diners, i tant si provenen del mateix donant com si provenen de diferents donants. En les donacions de diners, la reducció només es pot aplicar, amb els límits esmentats, a les que s'han fet dins els sis mesos anteriors a l'adquisició de l'habitatge o terreny.

La condició de víctima de violència masclista s'acredita amb algun dels mitjans de prova establerts a l'article 33 i la disposició addicional dotzena ter de la [Llei 5/2008](#), de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista.

Aquesta reducció no exigeix que els diners es destinin a l'adquisició del primer habitatge habitual, però l'adquisició de l'habitatge ha d'obeir a la necessitat de canvi de domicili per part de la víctima de violència masclista i produir-se com a conseqüència d'aquesta circumstància.

La donació s'ha de formalitzar en escriptura pública, en la qual s'ha de fer constar de manera expressa la finalitat, en cada cas, de la donació:

- Que l'habitatge constituirà l'habitatge habitual de la donatària.
- Que el terreny es destinarà a la construcció d'aquest habitatge habitual.
- Que els diners rebuts es destinaran a l'adquisició del terreny o de l'habitatge habitual de la donatària. En el cas de donació dinerària, l'escriptura pública s'ha d'atorgar en el termini d'un mes, a comptar del lliurament dels diners.

La suma de les bases imposables general i de l'estalvi de la darrera declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) presentada per la persona donatària no pot ser superior, restant-ne els mínims personal i familiar, a 36.000 euros.

En el cas de donacions de diners, la donatària ha d'adquirir l'habitatge en el termini de sis mesos, a comptar de la data de la donació o, si n'hi ha de successives, a comptar de la data de la primera donació.

A l'efecte d'aplicar la reducció:

a) Es considera habitatge habitual tant l'habitatge com un traster, i fins a dues places d'aparcament, que hagin estat adquirits simultàniament en unitat d'acte o estiguin situats al mateix edifici o complex urbanístic, i sempre que, en ambdós casos, en el moment de la transmissió es trobin a disposició de la persona donant, sense haver estat cedits a terceres persones.

b) Per considerar que l'habitatge constitueix l'habitatge habitual de la contribuent l'ha d'haver habitat de manera efectiva i permanent en el termini de 12 mesos comptats a partir de la data d'adquisició de l'habitatge o d'acabament de les obres de construcció. En aquest darrer cas, les obres han de finalitzar dins un termini de tres anys a comptar de la donació.

c) Es considera habitatge habitual l'habitatge en què la contribuent resideixi durant un termini continuat de tres anys. S'entén que l'habitatge va tenir també aquest caràcter quan, malgrat no haver transcorregut el termini de tres anys, concorren circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge, com ara la celebració de matrimoni, la separació matrimonial, la constitució de parella estable, l'extinció de parella estable, el trasllat laboral, l'obtenció de la primera feina o una ocupació més avantatjosa, o altres d'anàlogues.

d) El termini de tres anys a què fa referència la lletra c es computa des de la data en què s'hi ha anat a viure, sempre que l'habitatge hagi estat habitat de manera efectiva i permanent pel contribuent en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o d'acabament de les obres de construcció.

Aquesta reducció s'entén concedida amb caràcter provisional i resta condicionada al compliment dels requisits temporals establerts en les lletres *b*, *c* i *d*.

En cas d'incompliment i pèrdua de benefici fiscal cal presentar una autoliquidació complementària, aquesta vegada sense la reducció. El termini de presentació és d'un mes a comptar de l'endemà de la data en què s'ha produït l'incompliment o pèrdua del dret al benefici fiscal. A l'autoliquidació complementària s'han d'incloure els interessos de demora corresponents.

Vegeu més informació de la reducció a:

<https://atc.gencat.cat/ca/tributs/isd/herencies/reduccions/>

2.2. Modalitat de successions

Bonificació

S'estableix una bonificació del 99 % de la quota tributària en favor dels descendents i els ascendents d'una causant víctima de violència masclista que hagi mort com a conseqüència d'actes derivats d'aquesta violència, incloses les quantitats derivades d'assegurances de vida que s'acumulen a la porció hereditària.

La condició de víctima de violència masclista s'acredita amb algun dels mitjans de prova establerts a l'article 33 i la disposició addicional dotzena ter de la [Llei 5/2008](#), de 24 d'abril, del dret de les dones a erradicar la violència masclista.