

Resolució 3/2025

Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats: aplicació del tipus de gravamen del 20 per 100 de transmissions patrimonials oneroses en la transmissió d'habitatges quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor o es transmeti un edifici sencer d'habitatges

I.

En exercici de les competències normatives establertes en el sistema vigent de finançament de les comunitats autònomes de règim comú i ciutats amb estatut d'autonomia, 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 (validat per la Resolució 201/XV del Parlament de Catalunya), ha aprovat un nou tipus de gravamen del 20 per 100 en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats per la transmissió d'habitatges quan l'adquirent és gran tenidor i, també, per la transmissió d'un edifici sencer d'habitatges a favor d'una persona física o jurídica.

El nou tipus de gravamen s'incorpora als apartats 5 i 6 de l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, relatiu als tributs cedits, aprovat pel Decret legislatiu 1/2024, de 12 de març, i entra en vigor el 27 de juny de 2025, d'acord amb l'apartat 2 de la disposició final segona del Decret llei 5/2025, de 25 de març.

L'aprovació del nou tipus de gravamen ha plantejat diferents dubtes interpretatius per part dels contribuents, principalment, en relació amb la determinació del concepte de gran tenidor. Així doncs, es dicta aquesta Resolució amb la finalitat d'establir una interpretació de la normativa que garanteixi una aplicació homogènia d'aquest tipus de gravamen.

II.

1. En primer terme, s'analitzen els dos supòsits en què s'aplica el tipus de gravamen del 20 per 100: en la transmissió d'habitatges quan l'adquirent té la condició de gran tenidor i en la transmissió d'un edifici sencer d'habitatges.

1.1. Transmissió d'un habitatge quan l'adquirent és una persona física o jurídica que té la condició de gran tenidor.

L'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, regula a l'apartat 5 el tipus de gravamen del 20 per 100 per l'adquisició d'habitatges per un gran tenidor. En concret, pel que fa al concepte de gran tenidor, la lletra a) de l'article 641-1.5 referit, disposa:

“5. La transmissió d'habitatges tributa al 20 % quan l'adquirent sigui una persona física o jurídica que tingui la consideració de gran tenidor.

(...)

A l'efecte de l'aplicació d'aquest tipus de gravamen:

a) 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.”

En relació amb aquest apartat, cal tenir en compte el següent:

- Es considera que una persona física o jurídica és *propietària* quan ho és de la plena propietat o de la nua propietat. Efectivament, la nua propietat s'encabeix en el concepte de propietat, si bé desposseïda de les facultats d'ús i gaudi. Per tant, no es considera gran tenidor a la persona física o jurídica que ostenta un dret real d'usdefruit o d'habitació, regulats respectivament, en els capítol I i II del títol VI del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

- Per al còmput del nombre d'habitatges respecte dels quals la persona física o jurídica ha d'ésser propietària per a tenir la condició de gran tenidor, s'apliquen les regles següents:

1a. Es computa com un habitatge el bé immoble en què la persona física o jurídica (contribuent de l'impost) és propietària del 100 per 100.

2a. Si el contribuent és propietari d'un o més immobles en un percentatge de participació diferent del 100 per 100, tindrà la consideració de gran tenidor si la superfície construïda d'ús residencial total que resulta de la suma dels metres quadrats obtinguts de l'aplicació dels percentatges de participació en cadascun dels immobles, és superior a 1.500 m².

3a. Si un mateix contribuent és propietari del 100 per 100 d'habitatges en nombre inferior al que li atorgaria la condició de gran tenidor i copropietari d'altres habitatges, caldrà aplicar la regla 2a anterior, i, per tant, serà gran tenidor si la suma de les superfícies construïdes de tots els habitatges supera els 1.500 m² (tant dels que té el 100 per 100 com dels que només té una participació).

4a. En el cas de la persona física, s'exclou del còmput per a determinar si és gran tenidora, el seu habitatge habitual (tenint aquesta consideració aquell definit en l'impost sobre la renda de les persones físiques). Aquesta exclusió deriva de l'aplicació de l'article 47 de la Constitució espanyola que reconeix el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat i adreça un mandat als poders públics per a promoure les condicions necessàries que el garanteixin. En aquest sentit, l'aplicació del tipus del 20 per 100 pretén ésser una mesura més dins la política d'habitatge, però no pot contradir l'esmentat dret constitucional i, per tant, l'habitatge habitual no pot computar per a la consideració de gran tenidor.

Amb el mateix argument, cal excloure de l'aplicació del tipus incrementat l'adquisició per part d'una persona física-gran tenidora, de l'habitatge que ha de constituir el seu habitatge habitual.

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

L'apartat 6 de l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, regula el tipus de gravamen del 20 per 100 per la transmissió d'un edifici sencer d'habitatges a favor d'una persona física o jurídica, en els termes següents:

“En el cas que la transmissió total de l'edifici es realitzi de manera progressiva en el temps, les autoliquidacions que haurà presentat el contribuent en cadascuna de les transmissions parcials, aplicant la tarifa del punt 1 d'aquest article, s'entendran provisionals, de manera que haurà de regularitzar la situació en la darrera autoliquidació, aplicant el tipus del 20% sobre el valor total de l'edifici amb deducció dels imports satisfets en cadascuna de les autoliquidacions prèvies esmentades i amb l'aplicació dels interessos de demora que correspongui.

S'exclouen de l'aplicació d'aquest tipus de gravamen els supòsits següents:

- a) Els previstos en l'apartat b del punt 5 d'aquest article.*
- b) 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*
 - que tots els habitatges esmentats 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, separació matrimonial, constitució de parella estable, extinció de parella estable, trasllat laboral, obtenció de primera feina o d'ocupació més avantatjosa o altres d'anàlogues.”

- El concepte d'*edifici d'habitatges* abasta aquella edificació que conté dos o més habitatges, tingui feta o no la divisió horitzontal. En conseqüència, en queden excloses les edificacions formades per un habitatge de caràcter unifamiliar, atès que només hi ha un habitatge.

Es considera edifici d'habitatges també aquella edificació en què, a més a més dels habitatges, hi ha alguna entitat destinada a altres usos (locals, magatzems, aparcaments...).

- El tipus de gravamen del 20 per 100 només s'aplica a la superfície de l'immoble que tingui un ús residencial d'habitatge, així com la part proporcional dels elements comuns, i en queda exclosa la part proporcional de l'immoble qualificada d'altres usos.

2. Consolidació de domini

L'article 42.2 del Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret 828/1995, de 29 de maig, disposa:

“2. En la consolidación del dominio desmembrado por título oneroso, siempre que la consolidación se produjera por cumplimiento del plazo previsto o por muerte del usufructuario, se exigirá al nudo propietario, por los mismos conceptos y título por los que adquirió, en su día, la nuda propiedad, la liquidación correspondiente a la extinción del usufructo sobre el tanto por ciento por el que no se haya liquidado el impuesto al adquirirse la nuda propiedad, cuyo porcentaje se aplicará sobre el valor que tuvieren los bienes en el momento de la consolidación del dominio y por el tipo de gravamen que estuviese vigente en este momento.”

D'acord amb aquest precepte, al produir-se la consolidació del domini, el nu propietari ha de tributar per aquest impost, atenent al valor del dret que ingressi en el seu patrimoni. Al tractar-se d'una consolidació del domini desmembrat per títol onerós, derivada del compliment del termini previst o de la defunció de la persona usufructuària, el nu propietari ha de tributar pel mateix concepte i títol d'adquisició de la nua propietat, és a dir en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses. L'autoliquidació de l'impost s'ha d'efectuar tenint en compte el percentatge d'usdefruit que s'ha d'aplicar al valor del bé en el moment de la consolidació (si n'hi ha, el valor de referència) i, amb el tipus de gravamen vigent en aquesta mateixa data.

Per tant:

- Si en el moment de la consolidació del domini, el nu propietari és gran tenidor d'acord amb el que preveu l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari de Catalunya, el tipus de gravamen aplicable serà del 20 per 100.
- Si en el moment de la consolidació del domini, el nu propietari no és gran tenidor (tot i ser-ho en el moment del desmembrament), no resulta aplicable el tipus del 20 per 100.

3. Finalment, en el cas de transmissió progressiva d'un edifici sencer, no resulta aplicable la regla de regularització prevista en l'apartat 6 de l'article 641-1 del llibre sisè del Codi tributari a aquelles autoliquidacions corresponents a transmissions parcials de l'edifici efectuades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei 5/2025, de 25 de març (el 27 de juny de 2025), encara que, amb posterioritat, el contribuent acabi adquirint tot l'edifici.