

Principales medidas fiscales aprobadas por la Generalitat de Catalunya mediante el Decreto ley 5/2025, de 25 de marzo

Resumen

La presente nota recoge las principales medidas fiscales aprobadas por la Generalitat de Catalunya mediante 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. En concreto, se comentan las reformas en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF"), el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITP-AJD") y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD").

El pasado 26 de marzo de 2025, el Govern de la Generalitat de Catalunya promulgó 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"), en el que se introducen novedades fiscales relevantes en distintos impuestos y, en especial, en relación con el sector inmobiliario. Las medidas, pendientes de ratificación por el Parlament de Catalunya, entraron en vigor el pasado 27 de marzo, a excepción de las relacionadas con el ITP-AJD y el ISD, las cuales entrarán en vigor el próximo 27 de junio de 2025 (esto es, a los tres meses desde el día siguiente a la publicación del decreto ley en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya).

A continuación, resaltamos los aspectos más relevantes.

I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF"), con efectos 1 de enero de 2025:

Se simplifica la **escala autonómica de la base general del IRPF**, pasando de 9 a 8 tramos, reduciéndose el tipo aplicable al primer tramo, e incrementándose el tipo aplicable a los tres siguientes tramos:

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	12.500,00	9,50
12.500,00	1.187,50	9.500,00	12,50
22.000,00	2.375,00	11.000,00	16,00
33.000,00	4.135,00	20.000,00	19,00
53.000,00	7.935,00	37.000,00	21,50
90.000,00	15.890,00	30.000,00	23,50
120.000,00	22.940,00	55.000,00	24,50
175.000,00	36.415,00	En adelante	25,50

Nota informativa

Adicionalmente, se mejoran los requisitos para acceder a la **deducción del alquiler de la vivienda habitual** en el IRPF:

- Edad máxima para aplicar la deducción: se incrementa de 32 a 35 años.
- Límite de renta del contribuyente: se incrementa de 20.000 euros a 30.000 euros netos.
- Importe máximo deducible: se incrementa de 300 euros a 500 euros (o 1.000 euros en caso de tributación conjunta y de familias numerosas o monoparentales).

Por otro lado, se establecen las siguientes nuevas deducciones:

- Para el alquiler habitual de personas afectadas por violencia de género: se establece una deducción de hasta 1.000 euros (1.200 euros si la persona tiene una discapacidad igual o superior al 65 % o si tiene menores a su cargo).
- Para las inversiones de capital en sociedades cooperativas agrarias y de vivienda: deducción de hasta 3.000 euros.
- Para la acogida de menores: misma deducción que la establecida para el nacimiento o adopción.

II. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD"), con efectos 27 de junio de 2025:

- Se establece una bonificación del **99% de la cuota en adquisiciones *mortis causa*** realizadas por descendientes o ascendientes consanguíneos de una persona fallecida como consecuencia de actos de violencia machista.
- Se establece una **reducción del 95% del valor del inmueble o del importe donado**, cuando la donación se destine a la adquisición de la vivienda habitual de una víctima de violencia machista. Esta reducción es de hasta 100.000 euros (200.000 euros en caso de discapacidad del donatario superior al 65% o con hijos a su cargo).
- En la actualidad, las donaciones de vivienda, terreno o dinero para la primera vivienda habitual de descendientes pueden beneficiarse de una **reducción del 95 % hasta un máximo de 60.000 euros** (o 120.000 euros si el donatario tiene una discapacidad igual o superior al 65 %). El decreto ley **amplía el plazo para adquirir la vivienda habitual con importes donados y aplicando la reducción de tres a seis meses**. El resto de los requisitos para la reducción implican que la donación se formalice en escritura pública, que el donatario tenga menos de 36 años (salvo discapacidad) y que la suma de las bases imponibles general y del ahorro de la última declaración del IRPF del contribuyente, descontado el mínimo personal y familiar, no supere los 36.000 euros.

III. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITP-AJD"), con efectos 27 de junio de 2025:

TPO: Nuevos tramos impositivos

Se implementan **nuevos tramos impositivos en la transmisión de inmuebles y la constitución de derechos reales que recaigan sobre ellos**, a excepción de los derechos reales de garantía. Previamente, el tipo impositivo aplicable era del 10% para la parte del valor del inmueble hasta 1 millón de euros, y del 11% para el exceso sobre dicho importe. Con el decreto ley, las nuevas tarifas son las siguientes:

Nota informativa

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor Hasta (euros)	Tipo Aplicable (%)
0,00	0,00	600.000,00	10,00
600.000,00	60.000,00	300.000,00	11,00
900.000,00	93.000,00	600.000,00	12,00
1.500.000,00	165.000,00	En adelante	13,00

TPO: Tarifa del 20% para determinadas adquisiciones de viviendas

Se crea una **tarifa específica del 20% para la adquisición de viviendas por parte de un gran tenedor**, entendiéndose como tal:

- La persona física o jurídica que sea propietaria de más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial **situados en Catalunya**.
- La persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionada declarada por la Generalitat de Catalunya. La norma aclara que no se incluyen en el cómputo ni los garajes ni los trasteros.

Se considerará vivienda tanto la propia vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, siempre que hayan sido adquiridos simultáneamente en un mismo acto o se encuentren en el mismo edificio o complejo urbanístico. Además, en el momento de la adquisición, deberán estar a disposición del transmitente y no haber sido cedidos a terceros.

Por otro lado, la tarifa del 20% aplica también a las **transmisiones de edificios enteros de viviendas, con o sin división horizontal**. Si la transmisión completa del edificio se lleva a cabo de manera progresiva, las autoliquidaciones presentadas por el contribuyente por cada una de las transmisiones parciales tendrán carácter provisional. En consecuencia, en la última autoliquidación deberá regularizarse la situación, aplicando el tipo del 20% sobre el valor total de las autoliquidaciones previas, junto con los intereses de demora correspondientes.

En relación con el tipo del 20%, cabe remarcar que:

- Los garajes y los trasteros no se incluyen en el cómputo de inmuebles a los efectos de determinar si se es gran tenedor.
- No aplica a los promotores sociales según el artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, o a una entidad sin ánimo de lucro que proporcione vivienda a personas en situación de vulnerabilidad residencial.
- No aplica a las adquisiciones de inmuebles destinadas a la sede social o centro de trabajo de un gran tenedor.
- No aplica en transmisiones de edificios enteros de viviendas en que concurran las siguientes circunstancias: que el adquirente sea una persona física, que el inmueble tenga un máximo de 4 viviendas y que todas las viviendas constituyan la vivienda habitual del comprador y sus familiares (hasta segundo grado de parentesco).

Nota informativa

TPO: Adquisición de vivienda habitual por jóvenes

Se incrementa el límite de edad **de 32 a 35 años** para la aplicación del tipo reducido del 5%, aplicable a la transmisión de inmuebles destinados a ser la vivienda habitual, siempre y cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro de la última declaración del IRPF del contribuyente, descontado el mínimo personal y familiar, no supere los 36.000 euros.

TPO: Supresión de la bonificación para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias

Se **deroga la bonificación del 70% de la cuota del TPO para las empresas inmobiliarias** que adquirieran viviendas con el propósito de revenderlas en el plazo de tres años desde su adquisición. Cabe remarcar que el decreto ley no establece un régimen transitorio para la entrada en vigor de las disposiciones derogatorias, por lo que esta medida entraría en vigor el mismo 27 de marzo de 2025.

AJD: Tipo de gravamen en transmisión de inmuebles con renuncia a la exención en IVA

Se **incrementa el tipo de gravamen de la cuota gradual de AJD** en la transmisión de inmuebles en que haya mediado renuncia a la exención en IVA, de un 2,5% a un 3,5%.

ITP-AJD: Bonificaciones

- Se establece una bonificación del 100% de la cuota del TPO para las cooperativas de vivienda que tengan la consideración de entidades sin ánimo de lucro.
- Se establece una bonificación del 50% de la cuota del TPO y de la cuota gradual de AJD para la transmisión de edificios de oficinas o de estructuras no finalizadas de edificios para su posterior transformación en viviendas en régimen de protección oficial.
- Se establece una bonificación del 50% de la cuota del TPO y de la cuota gradual de AJD para las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales.
- Se establece una bonificación del 100% de la cuota gradual de AJD en la adquisición de viviendas habituales por parte de contribuyentes que a fecha de devengo del impuesto tengan 35 años o menos, siempre y cuando la suma de las bases imponibles general y del ahorro de la última declaración del IRPF del contribuyente, descontado el mínimo personal y familiar, no supere los 36.000 euros.
- Se establece una bonificación del 75% de la cuota gradual de AJD en la constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas.

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Derecho Fiscal trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Manel Pérez

Socio del Área de Derecho Fiscal

mperez@rcd.legal

www.rcd.legal