

Análisis del 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

Ayer se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), 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, con el objetivo principal de dar respuesta a las dificultades de acceso a la vivienda, así como de asegurar la protección de las víctimas de ciertos colectivos vulnerables, adoptando, a tales fines, una serie de medidas de carácter tributario que afectan tanto a tributos propios como cedidos. Las [principales novedades](#) introducidas por este Decreto ley son las siguientes:

[En el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados](#), se incorporan las siguientes modificaciones con efectos desde el 27 de junio de 2025 (salvo el punto 3 - eliminación de la bonificación del 70% - que entra en vigor con efectos inmediatos):

- Se introducen dos **nuevos tramos** que gravan la transmisión de inmuebles, resultando tales tramos del 12% para inmuebles cuyo valor declarado sea entre 900.000 y 1.500.000 euros, y del 13% para inmuebles que superen el importe máximo anteriormente referenciado, esto es, 1.500.000 euros.
- Se fija un **tipo incrementado del 20%** tanto para la **compra de inmuebles por grandes tenedores**, como para la **compra de edificios enteros de viviendas**, salvo cuando el comprador es persona física, el inmueble conste de un máximo de 4 pisos, y estos se destinan a ser la vivienda habitual del comprador y de sus familiares.

A los efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se considera gran tenedor 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 Cataluña. También tiene esta consideración 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 tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña. En el cómputo no se incluyen ni los garajes ni los trasteros.

- Se elimina la bonificación del 70% para las compras de vivienda por empresas inmobiliarias para su posterior reventa.
- Se fija un **tipo del 3,5%** en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados cuando la escritura documente la transmisión de inmuebles en las que se ha producido una **renuncia a la exención** del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- Se introduce una bonificación 50% de la cuota en el caso de transmisiones de edificios de oficinas o edificios de estructura no finalizada para su transformación en viviendas en régimen de protección oficial y para la transmisión de inmuebles que vayan a constituir la sede social o el centro de trabajo de empresas o negocios profesionales. En caso de que estas transmisiones estuvieran sujetas al Impuesto sobre el valor añadido, la bonificación del 50% se aplicará en la cuota del correspondiente Impuesto sobre actos jurídicos documentados.
- Se amplía de 32 a 35 años el límite de edad que permite aplicar el tipo reducido del 5% en la adquisición de vivienda habitual (manteniendo no obstante los límites de renta existentes) y se adopta un tipo reducido del 5% en la adquisición de vivienda habitual por parte de víctimas de violencia machista.
- Se bonifica al 100% tanto por la transmisión de cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro, como por la transmisión de obras de arte -si el comprador es un empresario del sector y las vende en un período inferior a un año-. En caso de que estas transmisiones estuvieran sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido, la bonificación del 100% se aplicará en la cuota del correspondiente Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

En relación con el [Impuesto sobre sucesiones y donaciones](#), con efectos también desde el 27 de junio de 2025 se incorporan cambios tendentes a la protección de víctimas de violencia de género. En concreto, se establece una bonificación al 99% a favor de los descendientes y ascendientes consanguíneos de una víctima de esta violencia, y del 95% cuando se trate de donaciones de una vivienda o de dinero para adquirir una vivienda, siempre que el inmueble esté destinado a ser la vivienda habitual de una víctima de esta violencia. En este caso, la reducción está limitada a 100.000 euros, que puede incrementarse hasta 200.000 euros en determinados supuestos.

Por su parte, en el [Impuesto sobre la renta de las personas físicas](#), se aprueban las siguientes medidas con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2025:

- Se modifica la escala autonómica reduciendo los tipos impositivos en su primer tramo, que del 10,5 por ciento al 9,5 por ciento-. Esta rebaja se compensa con incrementos en los tres tramos inmediatamente superiores (hasta 53.000 euros) que, no obstante, también se redondean y simplifican.
- Se ajustan los requisitos de edad y renta para la deducción por alquiler de vivienda habitual, y se mejora la deducción en sí. La edad límite para su aplicación pasa de 32 a 35 años y el límite de renta (medida como la suma de las bases imponibles generales y del ahorro menos el mínimo personal y familiar) se incrementa desde 20.000 a 30.000 euros. El importe máximo deducible también sube de 300 a 500 euros anuales y se elimina el requisito de que el importe del alquiler supere el 10% de la renta del contribuyente para poder aplicar la deducción.
- Se crea una nueva deducción para víctimas de violencia de género del 20% del importe abonado por el alquiler de su vivienda habitual, con un límite máximo de 1.000 euros anuales -pudiendo llegar a 1.200 euros en supuestos específicos-.

- Se adoptan nuevas deducciones por aportaciones de capital en sociedades cooperativas agrarias y de vivienda -hasta un límite máximo de 3.000 EUR-, y se procede a la equiparación de la deducción por acogimiento de menores de edad con la vigente para nacimiento y adopción.

En relación con el **impuesto sobre emisiones de CO2 de vehículos**, con efectos inmediatos se establece que los vehículos en baja temporal no estarán sujetos al mismo, a fin de garantizar la coherencia legal y la seguridad jurídica, eliminando cargas fiscales injustas para aquellos propietarios de vehículos que no se encuentren en circulación.

En cuanto al **canon del agua**, también con efectos inmediatos se introducen ajustes urgentes en su regulación, incorporándose una tarifa social tendente a ampliar los colectivos que pueden acceder a bonificaciones, con el objetivo de que más personas en situación vulnerable puedan recibir apoyo. Asimismo, se eliminarán los mínimos de facturación, introduciéndose una cuota fija basada en el consumo mensual, pretendiendo incentivar el uso responsable, así como que los usuarios paguen proporcionalmente.

© 2025 CASES & LACAMBRA

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases & Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com

Ernesto Lacambra

Socio Tax

ernesto.lacambra@caseslacambra.com

David Navarro

Socio Tax

david.navarro@caseslacambra.com

Alberto Gil

Socio Tax

alberto.gil@caseslacambra.com

Jorge del Castillo

Socio Tax

jorge.delcastillo@caseslacambra.com

Alberto Artamendi

Counsel Tax

alberto.artamendi@caseslacambra.com