



## Concepto de Gran Tenedor.

Como ya informamos en anteriores Circulares, el Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, de la Generalitat de Catalunya, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo creó un **registro de grandes tenedores de vivienda** en el que deben inscribirse las personas físicas y jurídicas que tengan la consideración de grandes tenedores de vivienda ([circular 61/25](#)).

También mediante Decreto 5/25 de la Generalitat de Catalunya estableció nuevas medidas tributarias, entre ellas la modificación de los tipos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que afectaban a los grandes tenedores ([circular 32/25](#)).

El concepto de gran tenedor no está definido legalmente y afecta básicamente al número de propiedades o superficie de los que es titular una determinada persona física o jurídica.

Si bien la Ley de la vivienda establece que se es gran tenedor a partir de 10 inmuebles o con una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, determinadas normativas autonómicas pueden modificar este criterio, como es el caso de Catalunya que prevé que se consideran grandes tenedores a los titulares de 5 o más inmuebles ubicados en municipios declarados zona de mercado residencial tensionado.

Ante los diferentes criterios que se aplican al concepto de gran tenedor, la Direcció General de Tributs de la Generalitat de Catalunya mediante resolución 3/2025, viene a clarificar a quien es de aplicación el tipo de gravamen del 20% por transmisiones patrimoniales onerosas en la tramitación de viviendas cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor o bien se transmita un edificio entero de viviendas.

Por entender que dicha resolución es de general interés, publicamos la referida resolución: [Consultar resolución](#).

