



Criterios administrativos sobre el concepto de gran tenedor en Cataluña

Desde Escura hemos informado ampliamente sobre las disposiciones legales en relación con la figura del gran tenedor. En este sentido puede consultar nuestro blog y circulares en relación con este tema en <https://www.escura.com/es/?s=gran+tenedor&lang=es>

En relación con las disposiciones aprobadas se han realizado interpretaciones diversas, cuando no contradictorias, y en ocasiones por la misma administración, respecto de aspectos clave, como por ejemplo el concepto en sí mismo de gran tenedor, tributación, computo del número de viviendas y dependiendo de la tipología de estas, el concepto de vivienda habitual, aplicación en caso de sucesiones, entre otros aspectos controvertidos.

Desde **ESCURA** hemos efectuado varias consultas a la Administración en relación con la interpretación que debe darse a alguno de los conceptos expuestos en el párrafo anterior, consultas de cuyo resultado ya hemos ido informando.

El Colegio Notarial de Catalunya, efectuó consulta en relación con un gran número de cuestiones, de las que ha dado respuesta La Dirección General de Tributos y Juego de la Generalitat de Catalunya (DGTJ) y Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Por tratarse de un criterio emitido por la propia administración, consideramos de general interés su publicación. Puede consultar el texto íntegro del informe en el enlace que encontrará al pie de la presente circular.

A modo de resumen, emitimos la presente circular, que recordamos tiene carácter meramente informativo y no sustituye el asesoramiento jurídico individualizado.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

El informe reviste especial relevancia práctica debido a la transversalidad del concepto de gran tenedor, con efectos tanto en el ámbito del derecho de la vivienda como en el ámbito fiscal, especialmente en la aplicación del tipo incrementado del 20 % en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

El informe analiza de forma coordinada, entre otras, las siguientes normas: Ley 24/2015, Ley 12/2023, Decreto ley 5/2025, Libro sexto del Código tributario de Cataluña (art. 641-1.5), Ley18/2007 y normativa tributaria estatal.

En relación con el **Concepto de gran tenedor**, el informe confirma que el concepto de gran tenedor no es único y debe interpretarse conforme a la finalidad de cada normativa sectorial, distinguiéndose entre el ámbito de vivienda y el ámbito fiscal.

A efectos prácticos, los umbrales que determinan la condición son: (i) en el **ámbito fiscal**: ser titular de más de 10 inmuebles de uso residencial situados en Cataluña, o de una superficie construida superior a 1.500 m² de uso residencial en Cataluña; (ii) en el **ámbito de vivienda en zonas tensionadas**: ser titular de 5 o más viviendas urbanas situadas dentro de la misma zona de mercado residencial tensionado declarada.

El **ámbito territorial y cómputo de inmuebles**: En el ámbito fiscal, únicamente computan los inmuebles situados en Cataluña. En el ámbito de vivienda, el cómputo depende de si los inmuebles se encuentran o no en zonas de mercado residencial tensionado.

Cabe precisar que, en el ámbito de vivienda **fuera de zonas tensionadas**, computan todos los inmuebles situados en cualquier parte del territorio español, siempre que al menos uno de ellos esté en Cataluña. Esto puede resultar relevante para titulares con inmuebles repartidos entre distintas comunidades autónomas.

En relación con el **cómputo de titularidades y superficies**, el mismo se realiza por porcentajes de titularidad y por superficie de uso residencial, excluyéndose garajes y trasteros salvo en viviendas unifamiliares.

En cuanto a las cotitularidades en zonas tensionadas, el informe aclara que no se computa cada participación como una unidad entera: la condición de gran tenedor se adquiere cuando la suma de los porcentajes de titularidad equivale al 500% (es decir, la titularidad plena equivalente a cinco inmuebles). Tener una cuota superior al 50% no implica que ese inmueble compute como una unidad completa. Fuera de zonas tensionadas, el criterio es proporcional sobre la superficie.

En relación con la **vivienda habitual** en el ámbito fiscal, la vivienda habitual queda excluida del cómputo y del tipo incrementado. En el ámbito de vivienda, sí computa.

En el informe se analiza las **tipologías especiales de inmuebles**, tema este muy controvertido, y específicamente los inmuebles sin cédula de habitabilidad, en construcción, en ruina, viviendas de uso turístico, coliving y usos terciarios.

El informe establece las siguientes conclusiones para cada tipología: (i) **Inmuebles en construcción**: no computan en ninguna de las dos vertientes. (ii) **Inmuebles en ruina**: a efectos fiscales sí computan si tienen calificación urbanística residencial (con independencia de su habitabilidad efectiva); a efectos de vivienda no computan si han sido formalmente declarados en ruina. (iii) **Viviendas de uso turístico (HUT)**: computan a efectos fiscales (tienen uso residencial), pero **no** computan a efectos de vivienda ni para los derechos de adquisición preferente. Esta divergencia entre vertientes es

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>

especialmente relevante. (iv) **Hoteles y apartamentos turísticos**: excluidos del cómputo en ambas vertientes, al tener uso de ocio y hostelería, no residencial. (v) **Coliving**: depende de su calificación; si es un inmueble residencial alquilado por habitaciones, computa; si se asimila a una residencia comunitaria, queda excluido. Requiere análisis caso por caso.

En relación con las **personas jurídicas y estructuras societarias**, la condición de gran tenedor se determina por cada persona física o jurídica, sin agregación de patrimonios entre sociedades, con independencia de vínculos societarios o familiares.

Usufructo, nuda propiedad y herencias: A efectos fiscales computa la propiedad plena y la nuda propiedad, pero no el usufructo. En materia de vivienda, sí computa el usufructo. Las herencias yacentes no computan hasta su aceptación.

La adquisición de edificios enteros por un único adquirente puede determinar la aplicación del tipo del 20 %, con reglas específicas de regularización.

Cabe destacar que si hay múltiples compradores que adquieren partes del edificio simultáneamente, tributarán al tipo general (salvo que individualmente ya sean grandes tenedores). Cuando la adquisición del edificio se produce de forma progresiva, las autoliquidaciones parciales tienen carácter provisional, siendo regularizables dentro del plazo general de prescripción de 4 años desde cada autoliquidación parcial.

Dada la **complejidad del régimen aplicable**, se recomienda analizar cada operación de forma individualizada y documentar adecuadamente la situación jurídica y fiscal de los inmuebles.

Adquisición de la condición de gran tenedor y momento de aplicación del tipo del 20 %: El informe aclara un aspecto de gran relevancia práctica: el tipo del 20 % **no se aplica a la adquisición que convierte al comprador en gran tenedor**, sino a las posteriores. Así, la primera adquisición que tributa al 20 % es la del duodécimo inmueble (en el umbral general de más de 10) o la del sexto (en zonas tensionadas, a partir del umbral de 5).

Garajes y trasteros en operaciones del gran tenedor: El informe dedica especial atención al tratamiento de garajes y trasteros cuando el adquirente tiene la condición de gran tenedor. Como regla general, las plazas de aparcamiento y el trastero vinculados a la vivienda tributan igualmente al 20 %, con un límite de hasta dos plazas de garaje y un trastero. Para ello es necesario que se adquieran en unidad de acto con la vivienda, que estén a disposición del transmitente (es decir, no arrendados ni cedidos a terceros en el momento de la transmisión) y que den servicio a la vivienda. El informe aclara también que garajes situados en distinto municipio pueden quedar incluidos si se demuestra que dan servicio a la vivienda (por ejemplo, en municipios limítrofes), y que, si hay distintos vendedores para la vivienda y el garaje, igualmente es aplicable el tipo del 20 % siempre que se cumplan los requisitos anteriores.

Puede consultar el texto íntegro de la presente en el siguiente enlace: <https://record.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.14345/2694/informe-qüestions-gran-tenidor.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

