

Índice



Congreso de los Diputados

VIVIENDA

IVA/IRPF. El Congreso insta al Gobierno a rebajar el IVA de la compra de la primera vivienda y a bonificar el IRPF de los jóvenes para que puedan ahorrar dinero para vivienda

[\[pág. 2\]](#)



Consultas de la DGT

CRITERIO DE CONVERSIÓN

IRPF. COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN DÓLARES. La DGT aclara el criterio de conversión en euros en transmisiones inmobiliarias realizadas en divisa extranjera.

La ganancia patrimonial debe calcularse en la moneda original y convertirse a euros al tipo vigente en la fecha de transmisión

[\[pág. 3\]](#)



Consultes de la Gencat

GRAN TENIDORS

ITP. Consultes sobre l'aplicació del tipus del 20%

GRANDES TENEDORES

ITP. Consultas sobre la aplicación del tipo del 20%

[\[pág. 5\]](#)



Actualitat Catalunya

HABITATGE

Els Comuns acorden amb el Govern prohibir les compres especulatives d'habitatge a Catalunya

VIVIENDA

Els Comuns acuerdan con el Govern prohibir las compras especulativas de vivienda en Catalunya

[\[pág. 9\]](#)

Congreso de los Diputados

VIVIENDA

IVA/IRPF. El Congreso insta al Gobierno a rebajar el IVA de la compra de la primera vivienda y a bonificar el IRPF de los jóvenes para que puedan ahorrar dinero para vivienda

Fecha: 18/02/2026

Fuente: web del Congreso Enlace: [Nota](#)

El [Pleno del Congreso](#) ha aprobado este miércoles la [moción](#) del Grupo Popular, consecuencia de la interpelación urgente sobre “el evidente fracaso de las políticas en materia de vivienda de este Gobierno”. En la moción aprobada se insta al Gobierno, entre otras medidas, a bajar el IVA de adquisición de la primera vivienda nueva al 4 por ciento, y a bonificar el IRPF a los jóvenes durante los primeros cuatro años de su vida laboral, de manera progresiva, para que puedan ahorrar dinero que destinen a la compra o el alquiler de una vivienda.

La iniciativa ha sido objeto de votación separada por puntos, quedando aprobados todos. Así, el Congreso insta al Ejecutivo a:

1. Generar las condiciones favorables en el mercado para que, entre el sector público y el privado, se pueda iniciar la construcción de un millón de viviendas en España en los próximos cuatro años, situadas en las zonas de mayor demanda, y así eliminar el déficit de viviendas acumulado.
2. Fomentar la colaboración público-privada en la promoción y construcción de viviendas.
3. Movilizar y poner a disposición del mercado todo el suelo público que tenga la Administración General del Estado para dedicarlo al alquiler de vivienda asequible, con un precio un 30% por debajo de la media del mercado.
4. Permitir el uso de los remanentes de los ayuntamientos para destinarlos a inversión en vivienda asequible, adaptando los plazos a las necesidades de construcción para que estas operaciones sean viables.
5. Elaborar un plan de reducción de trabas administrativas y de las reformas normativas necesarias, así como la centralización de la elaboración de informes sectoriales estatales en la Delegación o Subdelegación del Gobierno, para que, garantizando la seguridad jurídica, se reduzcan los plazos medios en la producción de vivienda y suelo de 10 años a 4.
6. Bajar el IVA de adquisición de la primera vivienda nueva del 10% al 4 %, tal y como han hecho muchas comunidades autónomas reduciendo en igual medida el ITP, y permitir el fraccionamiento del IVA y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al ritmo del pago de la hipoteca.
7. Eliminar o bonificar el IRPF a los jóvenes durante los primeros cuatro años de su vida laboral, de manera progresiva, para que puedan ahorrar dinero que destinen a la compra o el alquiler de una vivienda.
8. Apoyar a las familias en riesgo de pobreza o con importantes necesidades sociales que tienen problemas para pagar su vivienda y restablecer la seguridad jurídica perdida de los propietarios, no cargando sobre ellos la responsabilidad de atender estas situaciones, que debe asumir el Estado.

Consulta DGT

CRITERIO DE CONVERSIÓN

IRPF. COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN DÓLARES. La DGT aclara el criterio de conversión en euros en transmisiones inmobiliarias realizadas en divisa extranjera.

La ganancia patrimonial debe calcularse en la moneda original y convertirse a euros al tipo vigente en la fecha de transmisión

Fecha: 15/09/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1615-25 de 15/09/2025](#)

SÍNTESIS: La Consulta Vinculante analiza la tributación en IRPF de la venta, en 2024, de un inmueble situado en Estados Unidos, adquirido en 2000, cuando **tanto la compra como la venta se realizaron en dólares estadounidenses**.

La Dirección General de Tributos concluye que la ganancia o pérdida patrimonial debe calcularse en primer lugar en la moneda en que se efectuaron las operaciones (dólares), determinando la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión conforme a los artículos 33, 34 y 35 de la LIRPF. Posteriormente, **el resultado obtenido debe convertirse a euros** aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transmisión, momento en que se produce la alteración patrimonial.

Asimismo, la DGT recuerda que una eventual conversión posterior de los dólares a euros puede generar una nueva ganancia o pérdida patrimonial derivada exclusivamente de la fluctuación del tipo de cambio. El criterio consolida la doctrina administrativa previa y aporta seguridad jurídica en operaciones internacionales realizadas por contribuyentes residentes fiscales en España.

HECHOS

Según la consulta vinculante V1615-25, de 15 de septiembre de 2025 :

- El consultante es **residente fiscal en España desde 2023**.
- En 2024 vende un piso situado en Estados Unidos.
- El inmueble fue adquirido en agosto del año 2000.
- Tanto la adquisición como la transmisión se realizaron en dólares estadounidenses.

CUESTIÓN PLANTEADA POR EL CONSULTANTE

El consultante pregunta si, para determinar la variación patrimonial derivada de la venta:

- Debe calcular, por un lado, el precio y gastos de adquisición en euros, aplicando el tipo de cambio dólar/euro vigente en la fecha de compra (agosto de 2000), y
- Por otro lado, el precio y gastos de transmisión en euros, aplicando el tipo de cambio correspondiente a la fecha de venta.

En definitiva, se cuestiona el **momento y forma de conversión a euros** cuando tanto adquisición como transmisión se realizaron en moneda extranjera.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La Dirección General de Tributos responde en los siguientes términos:

1. Existencia de ganancia o pérdida patrimonial

Conforme al artículo 33.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (LIRPF), la transmisión genera una **ganancia o pérdida patrimonial**, al producirse una variación en el valor del patrimonio puesta de manifiesto con ocasión de una alteración en su composición.

Asimismo, conforme al artículo 6.1 LIRPF, dicha renta está sujeta al impuesto por constituir hecho imponible la obtención de renta por el contribuyente.

2. Determinación de la ganancia patrimonial

La ganancia o pérdida se calcula por diferencia entre:

- El valor de adquisición.
- El valor de transmisión.

(artículo 34 LIRPF).

En transmisiones onerosas, el artículo 35 LIRPF define:

- **Valor de adquisición:** importe real satisfecho más gastos e inversiones y mejoras (minorados por amortizaciones si proceden).
- **Valor de transmisión:** importe real satisfecho menos gastos y tributos satisfechos por el transmitente.

La ganancia resultante se integra en la base imponible del ahorro (artículo 49 LIRPF).

3. Conversión cuando las operaciones se realizan en moneda extranjera

Este es el núcleo de la consulta.

La DGT, remitiéndose a la consulta V2026-20, establece que:

- Primero debe calcularse la ganancia o pérdida patrimonial en dólares estadounidenses (diferencia entre valor de adquisición y valor de transmisión).
- Posteriormente, la diferencia resultante debe convertirse a euros al tipo de cambio vigente en la fecha en que tenga lugar la alteración patrimonial, es decir, la fecha de transmisión.

Por tanto, **no procede convertir por separado adquisición y transmisión a euros en sus respectivas fechas**, sino calcular la diferencia en dólares y convertir el resultado final a euros al tipo vigente en la fecha de la venta.

4. Posible conversión posterior de las divisas a euros

La DGT añade que, si tras la venta los dólares se convierten posteriormente a euros, podría generarse una nueva ganancia o pérdida patrimonial derivada de la diferencia de cambio.

En apoyo de esta afirmación cita, entre otras:

- Consulta V0234-07.
- Consulta V2466-08.

En particular, la consulta V2466-08 señala que:

- Las diferencias de cambio generan ganancia o pérdida patrimonial conforme al artículo 33 LIRPF.
- Se imputan al período en que tenga lugar la alteración patrimonial (artículo 14.1.c) LIRPF).
- Si no hay conversión efectiva a euros, la imputación se difiere hasta el momento del cobro o pago efectivo (artículo 14.2.e) LIRPF).

Artículos

[Artículo 33.1 LIRPF](#). Concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales. Fundamenta que la venta del inmueble genera una variación patrimonial sujeta a IRPF.

[Artículo 34 LIRPF](#). Norma general de cuantificación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Establece que la ganancia se calcula por diferencia entre valor de adquisición y transmisión.

[Artículo 35 LIRPF](#). Determinación del valor de adquisición y transmisión en transmisiones onerosas. Esencial para definir qué partidas integran cada valor antes de proceder al cálculo en dólares.

[Artículo 49 LIRPF](#). Integración en la base imponible del ahorro. Determina que la ganancia patrimonial por transmisión de inmueble se integra en la base del ahorro.

[Artículo 14.1.c\) LIRPF](#). Imputación temporal de ganancias y pérdidas patrimoniales. Se aplica para fijar el momento de imputación: cuando se produce la alteración patrimonial (venta).

[Artículo 14.2.e\) LIRPF](#). Imputación de diferencias de cambio en cuentas en divisas. Relevante para el supuesto de conversión posterior de dólares a euros.

Consultes de la Gencat

GRAN TENIDORS

ITP. Concepte de gran tenidor als efectes de l'aplicació del tipus del 20 % en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses per la transmissió d'habitatges.

Fecha: 04/07/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 187/25 de 04/07/2025](#)

VERSIÓN EN CATALÀ El tipus del 20 % en TPO s'aplica si el contribuent és gran tenidor en el moment del devengament

La pèrdua posterior de la condició no evita la tributació al tipus incrementat

A la Consulta 187/2025, de 4 de juliol, l'Administració tributària catalana aclareix que la condició de gran titular, a efectes d'aplicar el tipus del 20 % en la modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses, s'ha d'analitzar exclusivament en el moment del fet imposable de l'impost.

Es consideren grans titulars aquells que superin:

- Més de 10 immobles d'ús residencial a Catalunya,
- Més de 1.500 m² d'ús residencial, o
- Cinc o més vivendes en zona de mercat residencial tensionat.

L'Administració conclou que, si en la data d'adquisició el contribuent compleix aquests requisits, haurà de tributar al 20 %, encara que posteriorment vengui els immobles i perdi aquesta condició.

El criteri és estrictament temporal i objectiu, resultant especialment rellevant per promotors, societats patrimonials i operadors dedicats a la compra-venda i reforma de vivendes.

VERSIÓN EN CASTELLANO El tipo del 20 % en TPO se aplica si el contribuyente es gran tenedor en el momento del devengo

La pérdida posterior de la condición no evita la tributación al tipo incrementado

En la Consulta 187/2025, de 4 de julio, la Administración tributaria catalana aclara que la condición de **gran tenedor**, a efectos de aplicar el tipo del 20 % en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, debe analizarse exclusivamente en el **momento del devengo del impuesto**.

Se consideran gran tenedor quienes superen:

- Más de 10 inmuebles de uso residencial en Cataluña,
- Más de 1.500 m² de uso residencial, o
- Cinco o más viviendas en zona de mercado residencial tensionado.

La Administración concluye que, si en la fecha de adquisición el contribuyente reúne estos requisitos, deberá tributar al 20 %, aunque posteriormente venda los inmuebles y pierda dicha condición.

El criterio es estrictamente temporal y objetivo, resultando especialmente relevante para promotores, sociedades patrimoniales y operadores dedicados a la compraventa y reforma de viviendas.

GRAN TENIDORS

ITP. Tipus de gravamen aplicable a l'adquisició d'un habitatge arrendat per part d'una persona amb la consideració de gran tenidor.

Fecha: 04/07/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 360/25 de 16/09/2025](#)

VERSIÓ EN CATALÀ La compra d'habitatge llogat per gran propietari tributa al 20 % a Catalunya

La DGT confirma que el lloguer vigent no exclou el tipus incrementat en TPO, llevat d'adquisició per a habitatge habitual

La Direcció General de Tributs i Joc de Catalunya, en la Consulta 360/25 (16 de setembre de 2025), ha confirmat que l'adquisició d'un habitatge llogat per part d'un subjecte amb la condició de gran propietari tributa al tipus del 20 % en la modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses (TPO).

L'Administració aclareix que la referència legal a immobles «no cedits a tercers» afecta només trasters i places d'aparcament adquirits conjuntament, però no a l'habitatge en si. **En conseqüència, el fet que l'immoble estigui llogat en el moment de la transmissió no impedeix l'aplicació del tipus incrementat.**

Com a excepció, si l'habitatge adquirit va a constituir el domicili habitual del contribuent persona física, no s'aplicarà el 20 %, sinó el tipus general, atenent al dret constitucional a l'habitatge i al criteri fixat per la pròpia DGT en la seva Resolució 3/2025.

VERSIÓN EN CASTELLANO La compra de vivienda arrendada por gran tenedor tributa al 20 % en Cataluña

La DGT confirma que el arrendamiento vigente no excluye el tipo incrementado en TPO, salvo adquisición para vivienda habitual

La Dirección General de Tributos y Juego de Cataluña, en la Consulta 360/25 (16 de septiembre de 2025), ha confirmado que la adquisición de una vivienda arrendada por parte de un sujeto con la condición de gran tenedor tributa al tipo del 20 % en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

La Administración aclara que la referencia legal a inmuebles “no cedidos a terceros” afecta únicamente a trasteros y plazas de garaje adquiridos conjuntamente, pero no a la vivienda en sí. **En consecuencia, el hecho de que el inmueble esté arrendado en el momento de la transmisión no impide la aplicación del tipo incrementado.**

Como excepción, si la vivienda adquirida va a constituir la vivienda habitual del contribuyente persona física, no se aplicará el 20 %, sino el tipo general, en atención al derecho constitucional a la vivienda y al criterio fijado por la propia DGT en su Resolución 3/2025.

GRAN TENIDORS

ITP. Tipus de gravamen del 20 % aplicable en la compravenda d'un edifici sencer format per entitats amb diferents usos (habitatge, oficines i local).

Fecha: 19/07/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 361/25 de 19/09/2025](#)

VERSIÓ EN CATALÀ El tipus del 20 % en edificis d'ús mixt es limita a la part residencial.

La DGT de Catalunya aclareix que oficines i locals queden exclosos del gravamen incrementat en l'adquisició d'un edifici amb habitatges.

La Consulta 361/2025 de la DGT de Catalunya analitza l'adquisició per una persona jurídica d'un edifici compost per tres habitatges, dues oficines i un local comercial. El centre directiu conclou que el tipus del 20 % previst a l'article 641-1.6 del Codi tributari de Catalunya per a la transmissió d'un edifici sencer d'habitatges no s'aplica sobre la totalitat de l'immoble quan hi ha usos mixtos. **El gravamen incrementat es limita exclusivament a la superfície destinada a ús residencial** (els habitatges) i a la part proporcional dels elements comuns vinculats a aquests.

Queden exclosos del tipus agreujat les oficines i el local comercial, que tributaran d'acord amb el tipus general corresponent. No obstant això, si una entitat està qualificada urbanísticament com a ús residencial, s'aplicarà el 20 % encara que la seva destinació efectiva sigui d'oficina.

VERSIÓN EN CASTELLANO El tipo del 20 % en edificios de uso mixto se limita a la parte residencial

La DGT de Cataluña aclara que oficinas y locales quedan excluidos del gravamen incrementado en la adquisición de un edificio con viviendas

La Consulta 361/2025 de la DGT de Cataluña analiza la adquisición por una persona jurídica de un edificio compuesto por tres viviendas, dos oficinas y un local comercial.

El centro directivo concluye que el tipo del 20 % previsto en el artículo 641-1.6 del Código tributario de Cataluña para la transmisión de un edificio entero de viviendas no se aplica sobre la totalidad del inmueble cuando existen usos mixtos. **El gravamen incrementado se limita exclusivamente a la superficie destinada a uso residencial** (las viviendas) y a la parte proporcional de los elementos comunes vinculados a estas.

Quedan excluidas del tipo agravado las oficinas y el local comercial, que tributarán conforme al tipo general correspondiente. No obstante, si una entidad está calificada urbanísticamente como uso residencial, se aplicará el 20 % aunque su destino efectivo sea de oficina.

GRAN TENIDORS

ITP. Tipus de gravamen aplicable en l'adquisició de quinze habitatges per part d'una persona jurídica que no té la condició de gran tenidora.

Fecha: 10/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 430/25 de 10/10/2025](#)

VERSIÓ EN CATALÀ La compra simultània de 15 habitatges no implica automàticament la condició de gran propietari

La DGT de Catalunya confirma que el tipus del 20 % en TPO només s'aplica si l'adquirent ja ostenta aquesta condició en el moment del fet impossible

La DGT de Catalunya, en la seva Consulta 430/2025, analitza el tipus de gravamen aplicable en TPO a una societat que adquireix quinze habitatges en una única escriptura sense ser prèviament gran propietària.

El criteri administratiu és clar: **la condició de gran propietari ha de concórrer en el moment del fet imposable** (data de la compravenda). Si l'adquirent no ostenta aquesta condició en aquell instant, l'operació tributa segons la tarifa general (10 %–13 % segons valor), i no al tipus incrementat del 20 %.

Només serà aplicable el 20 % quan l'adquirent ja tingui la condició de gran propietari en la data del fet imposable o quan es produeixi la transmissió d'un edifici complet d'habitatges.

VERSIÓN EN CASTELLANO La compra simultánea de 15 viviendas no implica automáticamente la condición de gran tenedor

La DGT de Cataluña confirma que el tipo del 20 % en TPO solo se aplica si el adquirente ya ostenta dicha condición en el momento del devengo

La DGT de Cataluña, en su Consulta 430/2025, analiza el tipo de gravamen aplicable en TPO a una sociedad que adquiere quince viviendas en una única escritura sin ser previamente gran tenedora.

El criterio administrativo es claro: **la condición de gran tenedor debe concurrir en el momento del devengo del impuesto** (fecha de la compraventa). Si el adquirente no ostenta dicha condición en ese instante, la operación tributa conforme a la tarifa general (10 %–13 % según valor), y no al tipo incrementado del 20 %.

Solo resultará aplicable el 20 % cuando el adquirente ya tenga la condición de gran tenedor en la fecha de devengo o cuando se produzca la transmisión de un edificio completo de viviendas.

GRAN TENIDORS

ITP. Adquisició d'un edifici sencer per part de dues persones: tipus de gravamen aplicable.

Fecha: 10/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 443/25 de 27/11/2025](#)

VERSIÓ EN CATALÀ La compra indivisa d'un edifici complet no activa el tipus agreujat del 20 % en TPO.

La DGT de Catalunya confirma que el gravamen reforçat només s'aplica quan existeix un únic adquirent, llevat que concorri la condició de gran tenidor.

En la Consulta 443/2025, la Direcció General de Tributs de Catalunya analitza la tributació en TPO de l'adquisició d'un edifici complet d'habitatges per dues persones físiques en proindivís.

La DGT conclou que el tipus agreujat del 20 % previst per a la transmissió d'un edifici sencer d'habitatges només resulta aplicable **quan l'immoble és adquirit per un únic subjecte passiu**. En cas de pluralitat d'adquirents, encara que s'adquireixi la totalitat de l'edifici, l'operació tributa al tipus mitjà progressiu general (10 %–13 %).

No obstant això, el tipus del 20 % sí seria aplicable si algun dels adquirents tingués la condició de gran tenidor.

El criteri es fonamenta en una interpretació literal de l'article 641-1.6 del Codi tributari de Catalunya i reforça la importància de la configuració subjectiva de l'operació en la determinació del tipus de gravamen aplicable.

VERSIÓN EN CASTELLANO La compra indivisa de un edificio completo no activa el tipo agravado del 20 % en TPO

La DGT de Cataluña confirma que el gravamen reforzado solo se aplica cuando existe un único adquirente, salvo que concurra la condición de gran tenedor

En la Consulta 443/2025, la Dirección General de Tributos de Cataluña analiza la tributación en TPO de la adquisición de un edificio completo de viviendas por dos personas físicas en pro indiviso.

La DGT concluye que el tipo agravado del 20 % previsto para la transmisión de un edificio entero de viviendas solo resulta aplicable **cuando el inmueble es adquirido por un único sujeto pasivo**. En caso de pluralidad de adquirentes, aunque se adquiera la totalidad del edificio, la operación tributa al tipo medio progresivo general (10 %–13 %).

No obstante, el tipo del 20 % sí sería aplicable si alguno de los adquirentes tuviera la condición de gran tenedor.

El criterio se fundamenta en una interpretación literal del artículo 641-1.6 del Código tributario de Cataluña y refuerza la importancia de la configuración subjetiva de la operación en la determinación del tipo de gravamen aplicable.

GRAN TENIDORS

ITP. Tipus incrementat del 20 %. Càmput d'un edifici sense divisió horitzontal.

Fecha: 12/12/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta 596/25 de 12/12/2025](#)

VERSIÓ EN CATALÀ L'edifici sense divisió horitzontal no es computa com un únic immoble a efectes del tipus del 20 %

La DGT de Catalunya confirma que els habitatges s'han de comptabilitzar individualment per determinar la condició de gran tenidor

En la Consulta 596/2025, de 12 de desembre, la Direcció General de Tributs de Catalunya analitza si un edifici sense divisió horitzontal, propietat íntegra d'una societat i compost per diverses vivendes, s'ha de computar com un únic immoble a efectes de determinar la condició de gran tenidor i, en conseqüència, l'aplicació del tipus incrementat del 20 % en ITP.

La DGT conclou que la inexistència de divisió horitzontal no altera la realitat material de l'immoble: les vivendes que integren l'edifici s'han de comptabilitzar individualment. Per tant, si es superen els llindars legals (més de 10 vivendes, més de 1.500 m² d'ús residencial o cinc immobles en zona tensionada), s'haurà d'aplicar el tipus incrementat.

El criteri adopta una interpretació material i funcional del concepte d'immoble residencial i resulta especialment rellevant per a societats patrimonials i titulars d'edificis en règim de propietat vertical.

VERSIÓN EN CASTELLANO El edificio sin división horizontal no computa como un único inmueble a efectos del tipo del 20 %

La DGT de Cataluña confirma que las viviendas deben contabilizarse individualmente para determinar la condición de gran tenedor

En la Consulta 596/2025, de 12 de diciembre, la Dirección General de Tributos de Cataluña analiza si un edificio sin división horizontal, propiedad íntegra de una sociedad y compuesto por varias viviendas, debe computarse como un único inmueble a efectos de determinar la condición de gran tenedor y, en consecuencia, la aplicación del tipo incrementado del 20 % en ITP.

La DGT concluye que **la inexistencia de división horizontal no altera la realidad material del inmueble: las viviendas que integran el edificio deben computarse individualmente.** Por tanto, si se superan los umbrales legales (más de 10 viviendas, más de 1.500 m² de uso residencial o cinco inmuebles en zona tensionada), procederá la aplicación del tipo incrementado. El criterio adopta una interpretación material y funcional del concepto de inmueble residencial y resulta especialmente relevante para sociedades patrimonialistas y tenedores de edificios en régimen de propiedad vertical.

Actualitat Catalunya

VERSÍO EN CATALÀ Els Comuns acorden amb el Govern prohibir les compres especulatives d'habitatge a Catalunya

La reforma de la Llei d'Urbanisme entrarà en vigor abans de l'estiu i habilitarà els ajuntaments de zones tensionades, on viu el 90% de la població catalana, a posar fi a les especulacions de grans tenidors i fons voltor i garantir que els pisos es destinin a viure-hi o a lloguer a preu topat

VERSIÓN EN CASTELLANO Los Comunes acuerdan con el Gobierno prohibir las compras especulativas de vivienda en Cataluña

La reforma de la Ley de Urbanismo entrará en vigor antes del verano y habilitará a los ayuntamientos de zonas tensionadas, donde vive el 90% de la población catalana, a poner fin a las especulaciones de grandes tenedores y fondos buitres y garantizar que los pisos se destinen a vivir o a alquilar a precio topado.

Fecha: 19/02/2026

Fuente: web dels Comuns Enlace: [Proposició de Llei](#)

VERSÍO EN CATALÀ El grup parlamentari dels Comuns ha tancat un acord amb el Govern per prohibir les compres especulatives d'habitatge a Catalunya a través d'una modificació de la Llei d'Urbanisme. L'objectiu és posar fi a l'acumulació d'habitatges en mans de grans tenidors i fons d'inversió que operen amb finalitats especulatives i contribueixen a l'augment dels preus i a l'expulsió del veïnat.

Un cop entri en vigor la reforma, els ajuntaments dels 271 municipis declarats zona de mercat residencial tensionat, que concentren el 90% de la població catalana, podran aprovar plans especials urbanístics per impedir que els habitatges es comprin per especular. **La compra quedarà limitada a dues finalitats: destinar-los a residència habitual o posar-los en lloguer residencial a preu d'índex.**

Els grans tenidors, a partir de cinc immobles, **no podran comprar habitatges per especular en aquestes zones. Només podran adquirir edificis sencers, i sempre amb l'obligació de destinar-los a lloguer residencial amb preu topat.** En el cas de **persones físiques que siguin grans tenedores**, només podran comprar per anar-hi a viure, fet que hauran d'acreditar mitjançant declaració responsable davant notari i empadronament en un termini de 12 mesos, prorrogable sis mesos més per causes justificades. **Pel que fa als petits tenidors, podran comprar fins a un màxim de quatre habitatges, sempre que siguin per a ús propi, d'un familiar fins a segon grau o per posar-los a lloguer a preu d'índex.** Les persones físiques, siguin petit o gran tenidor, podran comprar una segona residència en un altre municipi de la residència habitual i es considerarà una extensió de la primera.

La reforma incorpora també un reforç del **règim sancionador** de la Llei d'Urbanisme, amb nous supòsits molt greus com no destinar l'habitatge a l'ús declarat, la simulació de negocis jurídics o el frau de llei per eludir la condició de gran tenidor. Les sancions podran arribar fins als 1,5 milions d'euros.

Amb aquest acord, Catalunya esdevindrà la primera comunitat autònoma de l'Estat que dota els municipis d'una eina específica per frenar les compres especulatives i reforçar la funció social de l'habitatge. La tramitació es farà per lectura única amb l'objectiu que la norma entri en vigor abans de finalitzar el primer semestre del 2026.

VERSIÓN EN CASTELLANO El grupo parlamentario de los Comunes ha cerrado un acuerdo con el Gobierno para prohibir las compras especulativas de vivienda en Cataluña a través de una modificación de la Ley de Urbanismo. El

objetivo es poner fin a la acumulación de viviendas en manos de grandes tenedores y fondos de inversión que operan con fines especulativos y contribuyen al aumento de los precios y a la expulsión del vecindario.

Una vez entre en vigor la reforma, los ayuntamientos de los 271 municipios declarados zona de mercado residencial tensionado, que concentran el 90% de la población catalana, podrán aprobar planes especiales urbanísticos para impedir que las viviendas se compren para especular. **La compra quedará limitada a dos finalidades: destinarlos a residencia habitual o ponerlos en alquiler residencial a precio de índice.**

Los grandes tenedores, a partir de cinco inmuebles, **no podrán comprar viviendas para especular en estas zonas.** Sólo podrán adquirir edificios enteros, y siempre con la obligación de destinarlos a alquiler residencial con precio topado. **En el caso de personas físicas que sean grandes tenedoras, sólo podrán comprar para ir a vivir**, lo que deberán acreditar mediante declaración responsable ante notario y empadronamiento en un plazo de 12 meses, prorrogable seis meses más por causas justificadas. **En cuanto a los pequeños tenedores, podrán comprar hasta un máximo de cuatro viviendas, siempre que sean para uso propio, de un familiar hasta segundo grado o para ponerlas en alquiler a precio de índice.** Las personas físicas, sean pequeño o gran tenedor, podrán comprar una segunda residencia en otro municipio de la residencia habitual y se considerará una extensión de la primera.

La reforma incorpora también un refuerzo del **régimen sancionador** de la Ley de Urbanismo, con nuevos supuestos muy graves como no destinar la vivienda al uso declarado, la simulación de negocios jurídicos o el fraude de ley para eludir la condición de gran tenedor. Las sanciones podrán llegar hasta los 1,5 millones de euros.

Con este acuerdo, Cataluña se convertirá en la primera comunidad autónoma del Estado que dota a los municipios de una herramienta específica para frenar las compras especulativas y reforzar la función social de la vivienda. La tramitación se hará por lectura única con el objetivo de que la norma entre en vigor antes de finalizar el primer semestre de 2026.