

RocaJunyent Informa

Departamento Derecho Inmobiliario

4 de abril de 2023



La Ley 3/2023 de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público de la Generalitat de Catalunya ha modificado diversas normas que afectan al sector inmobiliario, entre las que destacamos las siguientes:

- ☐ Se determina cómo computa el período de dos años de desocupación de las viviendas para que se devengue el impuesto sobre las viviendas vacías, aclarándose que la transmisión de la vivienda vacía no interrumpe el cómputo de dicho período para el nuevo titular. Asimismo, se modifica la fórmula de cálculo de la bonificación prevista para destinar viviendas a alquiler social.
- ☐ En materia de derecho de tanteo y retracto de la Generalitat, se amplía el derecho de tanteo a la transmisión onerosa de viviendas no arrendadas cuando se transmita el conjunto del inmueble, salvo en los casos de transmisiones intragrupo.
- ☐ En cuanto al otorgamiento de licencias, se establece que los colegios profesionales técnicos o las entidades colaboradoras que pueden emitir el informe de idoneidad técnica que pueden exigir los municipios serán habilitadas para actuar en todo el

territorio de Cataluña por la dirección general competente en materia de urbanismo de la Generalitat.

- ☐ En materia de turismo, se define el concepto de estancia de temporada como toda ocupación de la vivienda por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, se recoge la figura del titular del hogar compartido y se modifica el régimen sancionador.
- ☐ Se regula la densidad del uso residencial en el techo destinado a vivienda de protección pública.
- ☐ Se establece la regulación de los planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior.
- ☐ Se fomentan las donaciones de viviendas o de dinero destinado a adquirir una vivienda, que constituya la primera vivienda habitual del donatario, ampliando la reducción del 95% en el impuesto sobre sucesiones y donaciones a las donaciones de terrenos o dinero para adquirirlos para que, en ambos casos, el descendiente construya en el mismo su primera vivienda habitual.
- ☐ Se modifica la regulación del tipo reducido del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados del 5% que gravan la adquisición de inmuebles por parte de determinados contribuyentes (familias numerosas, monoparentales, personas con discapacidad y jóvenes menores de 32 años), se incrementa el tope de base imponible del IRPF de 30.000 a 36.000 euros y se introduce la adquisición del terreno en el ámbito de aplicación de los citados tipos.
- ☐ Se introduce una bonificación del 100% de la cuota del ITP-AJD en la modalidad de AJD para las escrituras públicas que documenten actos y contratos en los que intervengan cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro y de iniciativa social relacionados con la promoción y explotación de viviendas en régimen de cesión de uso, bien para uso habitual y permanente o bien destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad.
- ☐ En materia de vivienda de protección oficial, se regula la competencia para determinar los precios máximos aplicables a las viviendas de protección oficial en primeras adjudicaciones y adjudicaciones posteriores y se aclara el sistema empleado para actualizar los módulos según el IPC.
- ☐ Se establece que el INCASOL debe destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de vivienda, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler y a actuaciones directas en núcleos antiguos o de renovación urbana, manteniendo disponibles al menos el 10% de los recursos para atender a las devoluciones.