

# Informe Premium ITP Catalunya 2025

## Informe Premium ITP Catalunya 2025

Estimado/a {{nombre}}, gracias por utilizar nuestra calculadora de ITP. A continuacion, encontraras un informe detallado y completamente personalizado en base a los datos que nos has proporcionado. Este informe tiene como objetivo ayudarte a entender el impuesto que deberas pagar, asi como proporcionarte informacion clave sobre la normativa fiscal actual y consejos practicos para facilitar tu proceso de compra de una vivienda en Catalunya.

### 1. Que es el ITP

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) es un tributo autonomico que grava la compra de viviendas de segunda mano. Cuando un comprador adquiere un inmueble usado, debe pagar este impuesto ante la administracion autonómica correspondiente, en este caso, la Agencia Tributaria de Catalunya.

El ITP se calcula aplicando un tipo impositivo sobre el valor de compra del inmueble, y su importe depende tanto del precio como de la normativa vigente en cada comunidad.

En contraste, cuando se trata de una vivienda nueva (primera transmision), el comprador no paga ITP, sino que abona el Impuesto sobre el Valor Anadido (IVA), que es un impuesto estatal. A este IVA se le suma tambien el impuesto de Actos Juridicos Documentados (AJD), lo que puede variar sustancialmente el coste total de la operacion.

Resumen:

- ITP: Vivienda usada impuesto autonomico tipos del 10% al 13% en Catalunya.
- IVA + AJD: Vivienda nueva impuesto estatal + autonomico 10% IVA + 3.5% AJD en Catalunya.

### 2. Datos personalizados de tu operacion

- Nombre: {{nombre}}
- Email: {{email}}
- Precio de compra declarado: {{precio}} EUR

Segun la normativa vigente, el calculo aproximado del ITP para esta operacion se detalla a continuacion:

{{resumen\_itp}}

Este calculo incluye el tipo efectivo real aplicado y un desglose por tramos, en base a la escala progresiva actual.

### 3. Comparativa normativa: antes vs. despues de 2025

A continuacion te mostramos los principales cambios introducidos en el Decreto Ley 5/2025 que afecta al ITP en Catalunya:

- El tipo general de ITP ya no es fijo: se aplica una escala progresiva del 10% al 13%.
- El tipo reducido para jovenes ahora aplica hasta los 35 anos (antes 32), con ingresos anuales 36.000 EUR.
- Se elimina el tipo reducido del 3% para empresas de inversion inmobiliaria (antes disponible bajo condiciones especificas).
- Se introduce un tipo del 20% para grandes tenedores (personas juridicas que compran inmuebles para inversion sin funcion social).
- El AJD sube del 2.5% al 3.5% en general, aunque los jovenes 35 anos pueden tener una bonificacion del 100% si cumplen condiciones.

### 4. Comparativa territorial por CCAA

Comparativa de tipos generales de ITP en varias comunidades autonomas:

- Catalunya: 10% a 13% progresivo
- Madrid: 6%
- Andalucia: 7%
- Comunidad Valenciana: 10% (algunos colectivos pagan 8% o 6%)
- Pais Vasco: 4%

Como se puede observar, Catalunya es una de las comunidades con tipo general mas elevado. Sin embargo, su estructura progresiva permite ajustar el impuesto segun el valor de la vivienda y las condiciones del comprador.

### 5. Oportunidades fiscales segun tu perfil

Dependiendo de tu perfil personal, podrias tener acceso a beneficios fiscales como:

- Ser menor de 35 anos con ingresos moderados puede permitirte tributar al 5%.

- Las familias numerosas, monoparentales o personas con discapacidad 65% pueden tener tipos reducidos.
- Viviendas destinadas a uso habitual o alquiler social pueden contar con beneficios.
- Es importante verificar la aplicacion de estos beneficios ante notario o gestor fiscal.

## 6. Preguntas frecuentes sobre el ITP

- Cuando se paga el ITP?

Dentro de los 30 días hábiles desde la firma ante notario.

- Puedo fraccionar el pago?

Si, pero debe justificarse una necesidad financiera y solicitarse formalmente.

- Que pasa si el valor declarado es superior al catastral?

Se pagara el impuesto sobre el mayor de los dos valores.

- Es deducible en el IRPF?

No directamente, pero forma parte del valor de adquisicion de cara a futuras transmisiones.

## 7. Guia rapida para tu compraventa

1. Solicita una tasacion independiente si tienes dudas sobre el precio.
2. Consulta el valor de referencia catastral.
3. Calcula el ITP estimado y planifica tu liquidez.
4. Asegurate de tener claros los gastos notariales y registrales.
5. Contrata a un notario de confianza y no firmes nada sin revisarlo bien.

## 8. Checklist de documentacion necesaria

- Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad
- Cedula de habitabilidad vigente
- Certificado de eficiencia energetica
- Ultimos recibos pagados de suministros (agua, luz, gas)
- Certificado de comunidad conforme no hay deudas
- Certificado de saldo pendiente de hipoteca (si aplica)
- Ultimo recibo del IBI
- Escritura de propiedad original
- DNI/NIE en vigor del comprador y vendedor