Nexia Laudis
Passeig de Gràcia 101, 5è
08008 Barcelona
Spain
T: +34 932 387 387
F: +34 932 387 388
nexialaudis.es

CIRCULAR INFORMATIVA

CONCEPTE DE GRAN TENIDOR A CATALUNYA

Arran de l'informe conjunt emès per la Direcció General de Tributs i Joc i l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, els informem sobre els aspectes clau de la figura del **Gran Tenidor** a Catalunya i les seves conseqüències jurídiques i fiscals.

1. Normativa aplicable i definició dual de Gran Tenidor a Catalunya

La condició de GT es troba regulada de forma concurrent per **tres normes de diferent** rang i procedència: Llei 24/2015 i Decret Llei 5/2025 de Catalunya, i Llei 12/2023 estatal. La seva coexistència genera diferències rellevants segons l'àmbit normatiu i territorial d'aplicació.

La primera d'aquestes diferències és l'existència d'una **doble definició** de GT segons l'àmbit al qual ens estiguem referim:

a) Immobiliari: determina les obligacions civils i arrendatàries, com ara la contenció de rendes, els procediments de desnonament i els drets de tempteig i retracte.

b) Fiscal: determina el tipus de tributació en l'Impost de Transmissions Patrimonials en l'adquisició d'immobles.

Ambdues definicions no són equivalents: difereixen tant en els llindars que activen la condició com en els immobles i títols jurídics que es computen per assolir-los. Identificar l'àmbit aplicable en cada operació és, per tant, un pas previ ineludible.

2. Gran Tenidor Immobiliari ≠Gran Tenidor Fiscal: diferències clau

a) Llindars definidors:

- **+10 immobles residencials**: en l'àmbit immobiliari, n'hi ha prou que un estigui a Catalunya (la resta pot estar en qualsevol punt d'Espanya). En el fiscal, tots han d'estar a Catalunya.

- **+1.500 m² d'ús residencial a Catalunya**: només es computen els m² d'ús residencial, quedant exclosos locals comercials, naus o magatzems, encara que estiguin integrats en la mateixa finca. Criteri idèntic en tots dos àmbits.

- **≥5 immobles urbans en zona tensionada**: Tots han d'estar dins de la mateixa zona de mercat residencial tensionat. Criteri idèntic en tots dos àmbits.

© 2026 Nexia Laudis, SLP. Tots els drets reservats.
Nexia Laudis, amb NIF B61590733, inscrita en el Registre Mercantil, volum 30515, foli 19, full B-172689, inscripció 1ª i domiciliada a Passeig de Gràcia 101, 5è, 08008 Barcelona, actua com a Responsable de Tractament. Les marques NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA i el logotip NEXIA son propietat de Nexia International Limited.

b) Principals diferències al còmput:

- **Territorialitat:** a efectes del llindar dels 10 immobles, (i) l'àmbit fiscal només computa els situats a Catalunya, mentre que en (ii) l'immobiliari inclou els de la resta d'Espanya sempre que un estigui radicat a Catalunya.

- **Habitatge habitual:** computa per al llindar dels 10 o 5 immobles en l'àmbit immobiliari, però queda exclosa al fiscal.

- **Usdefruit i nua propietat:** l'usdefruit computa únicament en l'àmbit immobiliari; la nua propietat, únicament al fiscal.

- **Immobles rústics:** l'àmbit immobiliari mai els computa; el fiscal els inclou en el còmput quan s'ubiquen en zones no tensionades.

- **Soci únic de Gran Tenidor:** no adquireix per aquesta sola condició la consideració de Gran Tenidor en cap dels dos àmbits.

3. Conseqüències jurídiques de la condició de Gran Tenidor

La condició de GT no és una mera categoria classificatòria, sinó que comporta conseqüències jurídiques de pes en els àmbits civil, immobiliari i fiscal.

a) **Contenció de rendes en zones de mercat tensionat:** el GT està obligat a respectar el límit màxim fixat per l'índex de referència de preus del lloguer aprovat pel Ministeri d'Habitatge en els nous contractes d'arrendament.

b) **Obligacions reforçades en els procediments de desnonament:** quan l'arrendatari o ocupant es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica, el procediment queda suspès fins que els serveis socials adoptin les mesures d'atenció adequades. L'GT està obligat a comunicar aquesta circumstància i a acreditar haver ofert una solució de l'habitatge abans d'instar el procediment judicial.

c) **Drets d'adquisició preferent de la Generalitat:** qualsevol transmissió onerosa d'un habitatge per part d'un GT queda subjecta al dret de tempteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya, que pot subrogar-se en la posició de l'adquirent en les mateixes condicions pactades. Aquesta obligació exigeix notificar fefaentment a la Generalitat la intenció de transmetre l'immoble amb caràcter previ a la formalització de l'operació, sota pena de nul·litat de la transmissió realitzada en frau d'aquest dret.

d) **Tipus incrementat en l'ITP:** el GT tributa al tipus del 20% en l'Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses en l'adquisició d'habitatges, enfront del tipus general aplicable a la resta d'adquirents.

4. Deure d'inscripció al Registre de Grans Tenidors i conseqüències de la no inscripció

La normativa autonòmica catalana de 2025 imposa als Grans Tenidors l'**obligació d'inscriure's** al **Registre de Persones Grans Tenidores d'Habitatge**, de caràcter administratiu i

dependent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Queden subjectes tant les persones jurídiques que ostentin aquesta condició conforme a la normativa autonòmica com les que la tinguin d'acord amb la llei estatal d'habitatge.

L'obligació presenta una doble vessant: (1) comunicació immediata a l'Agència de l'Habitatge al moment en què s'adquireix la condició de GT, informant del nombre d'habitatges dels quals s'és titular; (2) inscripció registral formal la plena exigibilitat de la qual quedarà condicionada a l'aprovació del reglament que en reguli el funcionament.

L'**incompliment** de la comunicació està tipificat com a **infracció greu**, amb multes d'entre **9.001 i 90.000 euros**. Ara bé, convé assenyalar que el règim sancionador establert pel Decret llei 2/2025 no depèn de l'aprovació del reglament que regularà el funcionament del Registre, ja que l'obligació de comunicar la condició de gran tenidor sorgeix directament de la llei. Així, l'omissió d'aquesta comunicació representa un incompliment d'una obligació legal d'aportar informació a l'Administració, la qual cosa està expressament contemplat en el règim sancionador previst en la Llei 18/2007. Per tant, l'Administració, en principi, compta amb la facultat necessària per a iniciar procediments sancionadors per aquesta falta, sense haver d'esperar que es desenvolupi el reglament corresponent. No obstant això, cal assenyalar que aquest aspecte podria ser jurídicament debatible mentre el marc reglamentari no concreti la informació a subministrar. En tot cas, i sense perjudici que sigui qüestionable si pot o no haver-hi sanció, ja existeix l'obligació de realitzar la comunicació provisional.

5. Conclusions

La figura del GT a Catalunya presenta una complexitat normativa singular, derivada de la coexistència de regulació estatal i autonòmica i de l'existència de dues definicions amb criteris i conseqüències diferents segons l'àmbit, immobiliari o fiscal, al qual s'apliquin. Aquesta dualitat obliga a analitzar cada operació de forma individualitzada, sense assumir que la condició de GT es dóna o no de forma uniforme en tots els contextos.

A això s'afegeixen obligacions registrals de compliment immediat i un règim sancionador que fa aconsellable actuar amb diligència des del moment en què s'assoleixin els llindars previstos. En aquest context, recomanem revisar la composició del seu patrimoni immobiliari a la llum dels criteris exposats i, en cas que ostentin o puguin arribar a ostentar la condició de GT, posar-se en contacte amb el nostre equip legal per valorar les implicacions concretes i adoptar les mesures oportunes.

Restem a la seva disposició per a qualsevol aclariment i ampliació del contingut d'aquesta circular

Cordialment,
Departament Jurídic

NEXIA LAUDIS, SLP
Barcelona, 18 de maig de 2026

El contingut d'aquesta nota informativa és merament informatiu i no constitueix un assessorament suficient per a la presa de decisions sobre les matèries tractades.