GUÍA PRÁCTICA · DANISUBASTAS

Gran tenedor e ITP fuera de Cataluña: lo que tienes que saber si compras en subasta

Resto de España · Actualizada a octubre de 2026

> 📌 **Lo primero que tienes que saber**
>
> Fuera de Cataluña, la definición de gran tenedor que más te afecta es la **estatal** (Ley 12/2023). Pero hay excepciones importantes: **Asturias cobra un ITP del 20 % a los grandes tenedores**, Bizkaia sube el ITP a quien tiene más de 5 viviendas, y algunas comunidades tienen su propia definición en sus leyes de vivienda.
>
> Y lo que más vas a notar como inversor en subastas no es ser gran tenedor, sino **el ITP de cada comunidad**: va del 6 % al 10 % y en algunas subastas tiene reglas propias.

De un vistazo

Qué	Dónde	Lo esencial
Gran tenedor estatal	Toda España	Más de 10 viviendas o más de 1.500 m² residenciales. En zona tensionada, la comunidad puede bajarlo a 5.
ITP especial por ser gran tenedor	Asturias (y Cataluña)	Asturias: 20 % desde el 3 de diciembre de 2025.
ITP más alto por tener muchas viviendas	Bizkaia	6 % en vez del 4 % si tienes más de 5 viviendas.
Definición propia de vivienda	C. Valenciana, Baleares, Extremadura	Para viviendas vacías, recargos e impuestos. No cambia tu ITP.
ITP en subasta	Cada comunidad	Canarias sube al 7 % en subasta. Madrid y Castilla-La Mancha excluyen la subasta judicial de su tipo reducido para inmobiliarias.

PARTE 1

Gran tenedor según la ley estatal

La definición que se aplica en toda España

Quién es gran tenedor

La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, considera gran tenedor a la persona física o jurídica que es titular de:

- **más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial**, o
- **más de 1.500 m² construidos de uso residencial**.

En las zonas de mercado residencial tensionado, la comunidad autónoma puede bajar el umbral a **5 o más inmuebles en esa zona**.

> 🅿️ **Parkings, trasteros y locales no cuentan**
>
> La ley excluye los garajes y los trasteros, y solo cuenta el uso residencial. Puedes tener 30 plazas de parking o varios locales y no ser gran tenedor por ellos.

¿Cómo se cuentan las viviendas en copropiedad?

La ley estatal **no lo dice**. A falta de una regla oficial, el criterio que más se usa en los juzgados es un acuerdo de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona de 2023:

- **Por número de viviendas:** una vivienda cuenta como una entera solo si tienes **más del 50 %**. Con un 50 % o menos, no cuenta.
- **Por superficie (1.500 m²):** se suma la parte proporcional. Con un 50 % de un piso de 80 m², te cuentan 40 m².
- **Usufructo:** cuenta, porque da el uso de la vivienda.

> ⚠️ **Ojo: no es igual en Cataluña**
>
> Para el ITP y las leyes de vivienda catalanas, la Generalitat cuenta porcentajes: un 60 % cuenta 0,6, no 1. Fuera de Cataluña no hay criterio oficial, así que si estás cerca del umbral en copropiedad, consúltalo antes de comprar.

Dónde hay zonas tensionadas (fuera de Cataluña)

A octubre de 2026, solo cuatro comunidades además de Cataluña han declarado zonas tensionadas:

Comunidad	Municipios	Umbral de gran tenedor
País Vasco	18 municipios (Bilbao, Donostia, Vitoria-Gasteiz, Barakaldo, Irun, Errenteria, Basauri…). Hay más en trámite.	5 viviendas (en Bilbao, más de 10)
Navarra	21 municipios, hasta julio de 2028	5 viviendas
Galicia	A Coruña y Santiago de Compostela	A Coruña: más de 10 · Santiago: 5
Asturias	Zonas de Llanes, Cabrales, Gijón, Avilés y Gozón	Más de 10

Madrid, Andalucía, la Comunidad Valenciana, Baleares, Canarias, Aragón y el resto no tienen ninguna. El listado cambia a menudo: consulta el vigente en el buscador del Ministerio de Vivienda.

Qué te cambia si eres gran tenedor

1. Si alquilas en zona tensionada. La renta del nuevo contrato no puede superar el Índice de Referencia del Precio del Alquiler del Estado para esa vivienda. Si no eres gran tenedor, en general no puedes subir la renta respecto al contrato anterior.

2. Si tu inquilino es vulnerable. Al terminar el contrato, si lo pide, la prórroga extraordinaria de un año es obligatoria cuando el arrendador es gran tenedor.

3. Si tienes que recuperar la posesión. En la demanda de desahucio hay que indicar si eres gran tenedor y si la vivienda es la habitual del ocupante. Si dices que no lo eres, aportas una certificación registral. **El Tribunal Constitucional anuló en enero de 2025** los requisitos extra (acreditar la vulnerabilidad del ocupante y la conciliación obligatoria). Y como cualquier demandante, desde la LO 1/2025 hay que intentar antes un medio de solución de conflictos (MASC).

🔄 Momento de cambios: octubre de 2026

El Gobierno aprobó el **Real Decreto-ley 29/2026** (en vigor desde el 8 de octubre de 2026) con nuevas medidas: suspensión de desahucios de inquilinos vulnerables hasta 2030 cuando el demandante es un fondo o un comprador "especulativo", contar todas las viviendas de una finca aunque no haya división horizontal, y la obligación de declarar si eres gran tenedor en las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual.

Está pendiente de convalidación por la Diputación Permanente (las Cortes se disolvieron por las elecciones del 29 de noviembre). Si no se convalida, decae. Entre marzo y septiembre de 2026 no hubo suspensión general de desahucios. Antes de pujar por una vivienda ocupada, confirmamos cómo está en ese momento.

⚠️ No lo confundas con la Ley 1/2013

La suspensión de lanzamientos de la Ley 1/2013 (prorrogada hasta mayo de 2028) es otra cosa: protege a deudores vulnerables en ejecuciones hipotecarias de su vivienda habitual, sea quien sea el ejecutante. Es uno de los puntos que revisamos en el análisis de cada subasta.

PARTE 2

El ITP en cada comunidad

Lo que pagas al adjudicarte una vivienda usada

¿Se paga más ITP por ser gran tenedor?

Fuera de Cataluña, **solo en Asturias y en Bizkaia**:

- **Asturias: 20 %** si el comprador de la vivienda es gran tenedor (más de 10 viviendas o más de 1.500 m²; en zona tensionada, más de 5 o más de 750 m²). En vigor desde el 3 de diciembre de 2025 (Ley 3/2025). También se aplica a la compra de edificios enteros para uso turístico.
- **Bizkaia: 6 % en vez del 4 %** en la compra de vivienda si ya tienes más de 5 viviendas (con más del 50 % de cada una).

En el resto pagas el ITP normal de tu comunidad, tengas las viviendas que tengas.

Tipos de ITP 2026 para vivienda usada

Es el tipo general, el que paga un inversor. Casi todas las comunidades tienen tipos reducidos para vivienda habitual (jóvenes, familias numerosas, discapacidad), pero normalmente no se aplican a una compra de inversión.

Comunidad	Tipo general	A tener en cuenta en subasta
Andalucía	7 %	2 % para profesionales inmobiliarios que revenden en 2 años (vivienda hasta 500.000 €). Se puede aplicar en subasta.
Aragón	8 % a 10 % por tramos	—
Asturias	8 % / 9 % / 10 % según precio	20 % si eres gran tenedor.
Baleares	8 % a 13 % por tramos	—
Canarias	6,5 %	En subasta judicial, administrativa o notarial: 7 %.
Cantabria	9 % (vivienda habitual: 7 % hasta 300.000 €)	—
Castilla-La Mancha	9 %	5 % para inmobiliarias que revenden, pero excluye las adjudicaciones en subasta judicial.
Castilla y León	8 % hasta 250.000 € y 10 % en el exceso	—
Extremadura	8 % a 11 % por tramos	—
Galicia	8 %	—
Madrid	6 %	2 % para inmobiliarias que revenden en 3 años, pero excluye la subasta judicial.
Murcia	7,75 %	—
La Rioja	7 %	—
C. Valenciana	9 % (11 % por encima de 1 millón)	Bajó del 10 % al 9 % el 1 de junio de 2026.
Álava · Bizkaia · Gipuzkoa	4 % vivienda · 7 % resto de inmuebles	Bizkaia: 6 % si tienes más de 5 viviendas.

Comunidad	Tipo general	A tener en cuenta en subasta
Navarra	6 %	—
Ceuta y Melilla	6 % con bonificación del 50 %	—

Tipos orientativos a octubre de 2026 para inmuebles usados. Los tramos, los límites y los tipos reducidos cambian casi cada año: confírmalo en la hacienda de tu comunidad antes de calcular la operación.

🧮 En subasta, el ITP no siempre se calcula sobre lo que pagas

Hacienda puede exigirte el ITP sobre el **valor de referencia del Catastro** aunque te hayas adjudicado el inmueble por menos. Lo ha confirmado el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en abril de 2026. Algunos inmuebles subastados pueden quedar fuera del valor de referencia: hay que mirarlo caso por caso.

Además, el Tribunal Supremo tiene pendiente decidir si el ITP de una adjudicación judicial se devenga con el decreto firme o con el testimonio. Importa cuando el tipo cambia en medio, como pasó en Valencia en junio de 2026.

PARTE 3

Comunidades con reglas propias

Definiciones de vivienda que no cambian tu ITP, pero conviene conocer

Comunidad	Quién es gran tenedor	Para qué se usa
C. Valenciana (Ley 2/2017)	Quien se dedica a la actividad inmobiliaria y tiene más de 10 viviendas	Régimen de vivienda deshabitada y recargo del IBI en algunos municipios.
Baleares (Ley 5/2018)	Quien tiene 10 o más viviendas en Baleares con actividad inmobiliaria	Registro de viviendas desocupadas, cesión temporal obligatoria, alquiler social y tanteo y retracto entre grandes tenedores.
Extremadura (Ley 11/2019)	Persona jurídica con más de 5 viviendas	Impuesto sobre viviendas vacías (más de 1 año).
Navarra (Ley Foral 10/2010)	No lo define: las sanciones son para personas jurídicas	Vivienda deshabitada y, desde diciembre de 2025, alquiler forzoso.
País Vasco (Ley 3/2015)	No lo define	Canon municipal por vivienda deshabitada más de 2 años.

🏚️ Recargo del IBI por vivienda vacía (toda España)

Aparte de ser gran tenedor, si tienes **4 o más viviendas** y alguna lleva más de 2 años desocupada, el ayuntamiento puede aplicarte un recargo del IBI del 50 % al 150 %. Cada ayuntamiento decide si lo cobra. Si compras en subasta para tener la vivienda parada mucho tiempo, tenlo en cuenta.

📍 Comunidad Valenciana: tanteo y retracto

Desde el 1 de junio de 2025 la Generalitat Valenciana ya no tiene derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda libre; solo lo mantiene sobre la vivienda de protección pública (VPP). Si una subasta es de una VPP, revísalo.

PARTE 4	**Antes de pujar: 5 preguntas** Para saber cuánto ITP vas a pagar y si eres gran tenedor

#	Pregunta
1	¿Cuántas viviendas tengo en toda España? ¿Paso de 10 o de 1.500 m²? (Cuenta las que tengas a más del 50 %.)
2	¿La vivienda está en una zona tensionada? ¿Cuántas tengo en esa zona? ¿Llego a 5?
3	¿La vivienda está en Asturias o en Bizkaia? Ahí ser gran tenedor, o tener más de 5 viviendas, sube el ITP.
4	¿Qué tipo de ITP tiene esa comunidad y lo calculo sobre el precio o sobre el valor de referencia?
5	¿Lo que voy a comprar es vivienda, o es un parking, trastero o local (que no cuentan como vivienda)?

Si alguna respuesta te acerca al umbral, o no tienes claro qué ITP vas a pagar, **agenda una llamada gratuita en danisubastas.com** y lo vemos antes de pujar.

> **Aviso**
> Guía informativa elaborada con la normativa y los criterios publicados a octubre de 2026. No sustituye el asesoramiento jurídico ni fiscal: cada operación tiene sus particularidades. Antes de actuar, contrasta tu caso con un abogado o asesor fiscal.

Fuentes

- Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (BOE)
- Consulta de zonas tensionadas (Ministerio de Vivienda)
- Nuevas zonas tensionadas, julio de 2026 (Civio)
- El arrendador gran tenedor en la ley de vivienda (Sepín)
- Real Decreto-ley 29/2026 (BOE)
- Decreto-ley de vivienda de octubre de 2026 (Civio)
- Asturias: tipo del 20 % para grandes tenedores (Iberley)
- Tributación autonómica 2026 (Ministerio de Hacienda)
- Bizkaia: artículo 13 de la norma foral del ITP (Iberley)
- Madrid: consulta sobre el tipo reducido para inmobiliarias
- Andalucía: tipo para profesionales inmobiliarios (Junta)
- Comunidad Valenciana: Ley 5/2025 (RSM)
- ITP en subasta y valor de referencia (idealista)
- Ley 2/2017 de la función social de la vivienda, C. Valenciana (BOE)