



Policy brief

De gravar la transmissió a gravar el sòl

Per què l'ITP i l'IBI frenen la mobilitat i l'edificació a Espanya,
i com substituir-los per un impost sobre el valor del sòl

Martí Jiménez-Mausbach

SETEMBRE 2026

DE GRAVAR LA TRANSMISSIÓ A GRAVAR EL SÒL

Autor: Martí Jiménez-Mausbach

INSTITUT OSTROM · SETEMBRE 2026

Paraules clau: *impost sobre transmissions patrimonials, IBI, impost sobre el valor del sòl, mobilitat residencial, mobilitat social, oferta d'habitatge, rehabilitació, cadastre, hisendes locals, tributs cedits, fiscalitat de l'habitatge.*

Taula de continguts

Sobre l'Institut Ostrom · Sobre l'autor.....	3
Resum executiu.....	4
1. Introducció: sis impostos per a un sol pis.....	6
2. L'impost a la transmissió: un peatge a la mobilitat.....	8
3. L'impost a la tinença: un peatge a l'edificació.....	10
4. La proposta: un impost sobre el valor del sòl.....	12
5. Model de simulació: efectes sobre l'oferta a Barcelona, Catalunya i Espanya.....	14
6. Riscos i salvaguardes.....	17
7. Recomanacions de política pública.....	18
8. Conclusions.....	19
Marc normatiu de referència.....	20
Fonts documentals i estudis citats.....	21

Sobre l'Institut Ostrom

L'Institut Ostrom és un think tank de política pública de Catalunya. Els seus principis fundacionals són el reconeixement del pluralisme, l'exercici de la tolerància, la salvaguarda dels drets civils, la defensa de les llibertats individuals, la promoció d'institucions inclusives, el foment de les societats obertes i l'impuls de l'economia de lliure mercat.

Fundat el 2016, és un pol independent i no partidista de coneixement, debat i generació d'idees, compromès amb el pensament rigorós i amb vocació d'incidir de manera determinant en l'opinió pública i les institucions catalanes, a través de la recerca, la divulgació i la influència en el debat públic.

La institució rep el nom en homenatge a Elinor Ostrom, professora d'Economia Política, titular de la Càtedra Arthur F. Bentley de la Universitat d'Indiana i primera dona guardonada amb el premi Nobel d'Economia. L'Institut Ostrom forma part de l'Atlas Network, la xarxa de més de quatre-cents think tanks i organitzacions internacionals que impulsen les idees de llibertat personal i econòmica arreu del món, entre els quals destaquen el Cato Institute i l'American Enterprise Institute (AEI) als Estats Units, el Fraser Institute a Canadà, l'Adam Smith Institute (ASI) i l'Institute of Economic Affairs (IEA) al Regne Unit.



SOBRE L'AUTOR

Martí Jiménez-Mausbach és vicepresident i director de Recerca de l'Institut Ostrom. Ha realitzat estades de recerca a Alemanya i als Estats Units i ha treballat en el sector biofarmacèutic i de la diplomàcia científica. És autor de publicacions i articles sobre innovació, transferència tecnològica, regulació de mercats i polítiques públiques, i col·labora amb diversos mitjans de comunicació. És graduat en Ciències Biomèdiques per la Universitat de Barcelona (UB) i té un màster en Desenvolupament Farmacèutic pel King's College London (KCL).

Resum executiu

A Catalunya, una família que canvia de pis paga a la Generalitat el 10 % del preu el mateix dia de la compra. Qui aixeca un edifici sobre un solar, o rehabilita un immoble vell, veu com l'ajuntament li apuja l'IBI. La fiscalitat de l'habitatge grava les dues decisions que un mercat amb escassetat hauria d'afavorir: canviar de casa i construir-ne. El resultat és un parc mal repartit, amb gent gran en pisos massa grans i famílies joves en pisos massa petits, i una oferta nova que arriba amb comptagotes.

Sobre un mateix pis de Barcelona hi recauen sis impostos de tres administracions. Tres graven la transmissió: l'ITP o l'AJD, de la Generalitat, i la plusvàlua municipal. Tres graven la tinença: l'IBI, la imputació de rendes a l'IRPF quan l'habitatge és una segona residència i l'impost sobre el patrimoni. Cap dels sis grava en solitari el valor del sòl, que és la base que la teoria econòmica considera menys distorsionadora. L'IBI, l'únic que tothom paga cada any, es calcula sobre el sòl i la construcció junts, i per això castiga qui edifica.

L'evidència internacional és consistent. Cada punt d'impost a la transmissió redueix entre un 6 % i un 14 % les compravendes, i un salt de dos punts del *stamp duty* britànic retalla un 37 % la mobilitat de les llars afectades, sobretot en les mudances curtes que ajusten la casa a la família.^{[19][21][22]} Espanya recapta per la transmissió d'immobles el 0,8 % del PIB, tant com Bèlgica i només menys que Itàlia, i és el país de l'OCDE amb la càrrega fiscal més alta sobre les transaccions d'habitatge.^{[9][10][11]} Un impost sobre el valor del sòl, en canvi, no altera cap decisió d'inversió, perquè el sòl no es pot fabricar ni amagar, i recau sobre els propietaris en proporció al valor de les ubicacions que posseeixen.

PROPOSTA CENTRAL

Un marc fiscal que gravi la tinença del sòl i deixi de gravar la mobilitat i l'edificació, en dues peces. Primera: cada comunitat autònoma redueix l'ITP sobre l'habitatge habitual fins a un tipus de referència del 4 %, en un termini d'entre quatre i sis anys. Segona: l'IBI es converteix en un impost sobre el valor del sòl, que exclou de la base el valor de les construccions, absorbeix la plusvàlua municipal i es recapta a tipus constant per municipi. La prioritat és un sistema menys distorsionador; l'impost sobre el sòl es dissenya perquè cada ajuntament recapti el mateix que avui.

Impacte estimat

El model de la secció 5, una simulació de Monte Carlo de 50.000 iteracions calibrada amb elasticitats de la literatura econòmica, estima que la reforma posaria a la venda cada any uns 147.000 habitatges més a Espanya, 38.000 més a Catalunya i 4.700 més a la ciutat de Barcelona. La major part són pisos existents que avui no es venen: la rebaixa de l'ITP eleva les compravendes d'habitatge usat un 26 % a Espanya (interval del 15 % al 46 %) i un 43 % a Catalunya i Barcelona (del 24 % al 81 %). La resta és obra nova: l'impost sobre el sòl abarateix construir i rehabilitar entre un 4 % i un 6 % i eleva els habitatges iniciats un 2,1 % a Espanya, un 1,7 % a Catalunya i un 0,7 % a Barcelona. Aquesta segona xifra és prudent, perquè el model no recull l'efecte de l'impost sobre els solars buits i els edificis infrutilitzats en zones de valor alt, que en una ciutat densa és el més important. La recaptació d'ITP del segment reformat baixa al voltant d'un 28 %: uns 1.100 milions d'euros l'any al conjunt de les comunitats de règim comú i 275 a Catalunya.

Recomanacions principals

- El Govern central ha de modificar la Llei d'hisendes locals perquè la base de l'IBI sigui el valor cadastral del sòl, que el Cadastre ja calcula per a cada immoble, amb una transició de cinc anys a recaptació constant per municipi, i ha de suprimir la plusvàlua municipal, que grava la mateixa base en el moment de la venda.
- Les comunitats autònomes han d'aprovar per llei un calendari de reducció de l'ITP sobre l'habitatge habitual fins al 4 %, a raó d'un punt per any com a mínim. La Generalitat de Catalunya és la primera candidata perquè parteix del tipus més alt.

- El Govern central ha d'encarregar al Cadastre un pla per actualitzar en cinc anys els valors del sòl de les ponències amb més de deu anys, i estendre al sòl la metodologia del valor de referència.
- Els ajuntaments han d'aplicar la conversió amb tipus calculats per mantenir la recaptació, oferir un ajornament del pagament garantit amb l'immoble a les llars amb patrimoni elevat i rendes baixes, i publicar cada any la càrrega per parcel·la.
- Les hisendes forals del País Basc i Navarra, que ja tenen competència sobre l'IBI, poden fer la conversió sense esperar el legislador estatal i servir de prova pilot per a la resta.

1. Introducció: sis impostos per a un sol pis

1.1 Què paga qui compra, qui construeix i qui té

La taula 1 recull els impostos que graven un pis de 300.000 euros a la ciutat de Barcelona en tres moments: quan es compra, quan es té i quan es ven. Qui el compra de segona mà paga el 10 % a la Generalitat en concepte d'ITP; si és nou, paga l'IVA i l'AJD sobre l'escriptura.^{[1][6]} Qui el ven paga a l'ajuntament la plusvàlua municipal sobre l'increment del valor del sòl des que el va adquirir.^[3] Qui el té paga cada any l'IBI, sobre el valor cadastral del sòl i de la construcció, i, si és una segona residència, la imputació de rendes immobiliàries a l'IRPF, un 1,1 % o un 2 % del valor cadastral que tributa al tipus marginal, i l'impost sobre el patrimoni si el seu patrimoni net supera els 500.000 euros.^{[7][8]}

Taula 1. Els sis impostos que recauen sobre un pis de 300.000 euros a Barcelona

Impost	Qui el cobra	Base	Tipus	Quan es paga
ITP (segona mà)	Generalitat	Preu (300.000 €)	10 %	En comprar: 30.000 €
AJD (obra nova o hipoteca)	Generalitat	Escriptura o responsabilitat hipotecària	1,5 %	En comprar; el de la hipoteca el paga el banc ^[5]
Plusvàlua municipal (IIVTNU)	Ajuntament	Increment del valor cadastral del sòl	Fins al 30 %	En vendre
IBI	Ajuntament	Valor cadastral (sòl + construcció, ≈150.000 €)	0,66 %	Cada any: ≈990 €
Imputació de rendes (IRPF)	Estat i Generalitat	1,1 %-2 % del valor cadastral	Tipus marginal	Cada any, si és segona residència
Impost sobre el patrimoni	Generalitat	Valor de mercat, net de deutes	0,21 %-3,48 %	Cada any, si el patrimoni supera 500.000 €

Font: elaboració pròpia a partir del text refós de la Llei de l'ITP i AJD [1], la Llei d'hisendes locals [3], el Decret llei 5/2025 [6], la Llei de l'IRPF [7], la normativa catalana de l'impost sobre el patrimoni [8] i l'ordenança fiscal de Barcelona per a 2026 [23]. El valor cadastral s'ha suposat en el màxim legal, la meitat del de mercat.

El pes relatiu d'aquests impostos és el que fa que el sistema empenyi en la direcció equivocada. L'ITP dels 30.000 euros equival a trenta anys d'IBI: qui es muda dues vegades en una dècada paga en impostos de transmissió el que pagaria en seixanta anys de tinença. I l'IBI, l'únic dels sis que pagaria tothom cada any, creix quan el propietari inverteix: qui aixeca un edifici sobre un solar o rehabilita un immoble degradat veu com el Cadastre revisa a l'alça el valor de la construcció i com la quota puja amb ell.^[4] Un solar buit al centre de Barcelona paga menys que l'edifici que hi podria haver, i el sistema tracta la inversió com un fet imposable en lloc de tractar-la com el que és en una ciutat amb escassetat d'habitatge: la solució.

1.2 Espanya dins de l'OCDE

Les dades de l'OCDE situen aquesta arquitectura en perspectiva. El 2023 Espanya va recaptar el 0,95 % del PIB en impostos recurrents sobre la propietat immoble, per sota de la mitjana de l'OCDE (1,0 %) i lluny de França (1,92 %), el Regne Unit (2,81 %) o Canadà (2,88 %), i el 0,8 % del PIB en impostos sobre transaccions financeres i de capital, la categoria on l'organització classifica l'ITP i l'AJD, la mateixa proporció que Bèlgica i Portugal i només per darrere d'Itàlia.^{[9][10]} La figura 1 mostra el contrast: els països que més recaptin per la propietat ho fan per la via de la tinença, i Espanya és, amb Itàlia i Alemanya, un dels pocs on les dues xifres gairebé s'igualen. Un treball de l'OCDE que mesura els tipus efectius sobre l'habitatge va anar més lluny: amb dades de 2016, Espanya era el país membre amb la càrrega fiscal més alta sobre les transaccions d'habitatge.^[11]

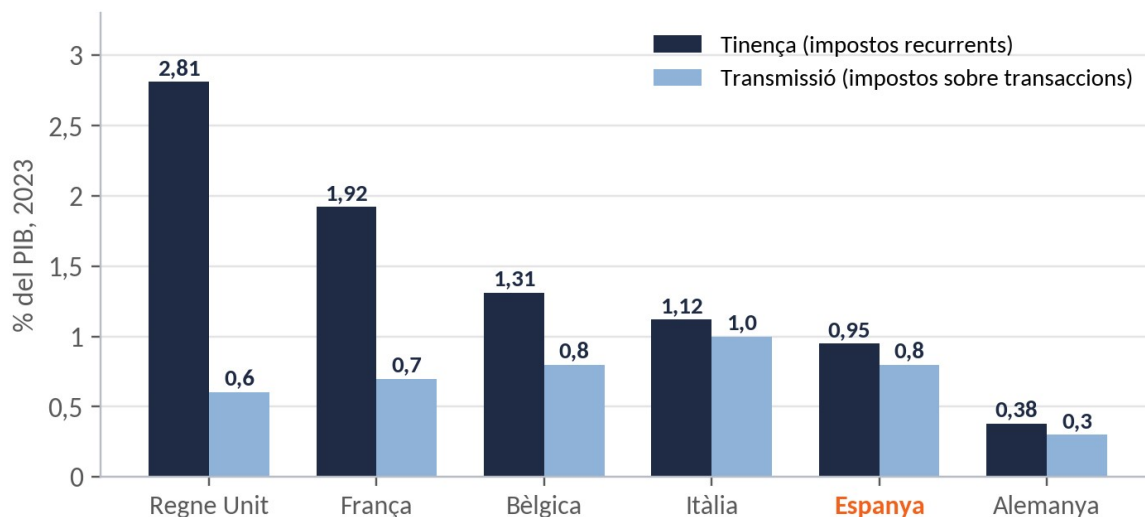


Figura 1. Fiscalitat de la tinença i de la transmissió d'immobles en sis economies europees, 2023

Font: OCDE, Revenue Statistics 2025, categories 4100 (impostos recurrents sobre la propietat immoble) i 4400 (impostos sobre transaccions financeres i de capital) [9][10].

1.3 Disset decisions sense coordinació

L'ITP és un tribut cedit: la recaptació és íntegrament autonòmica i cada comunitat en fixa el tipus dins del marc de la Llei 22/2009.^[2] La figura 2 recull els tipus generals que graven la compra d'habitatge en sis comunitats. La forquilla va del 4 % basc al 10 % de Catalunya i la Comunitat Valenciana. Catalunya aplica des del juny de 2025 una escala que arriba al 13 % a partir d'1,5 milions d'euros i un tipus del 20 % quan el comprador és un gran tenidor, i manté un 5 % per a joves fins a 35 anys amb rendes inferiors a 30.000 euros.^[6] Aquest darrer tipus és la prova que el legislador català entén el mecanisme: quan vol que un col·lectiu pugui comprar, li rebaixa l'ITP. Cap d'aquestes decisions ha anat acompanyada d'un moviment en l'IBI, perquè l'IBI el fixen els ajuntaments i el valor cadastral el fixa l'Estat. Tres administracions decideixen sobre la fiscalitat del mateix immoble i cap té incentius per mirar el conjunt.

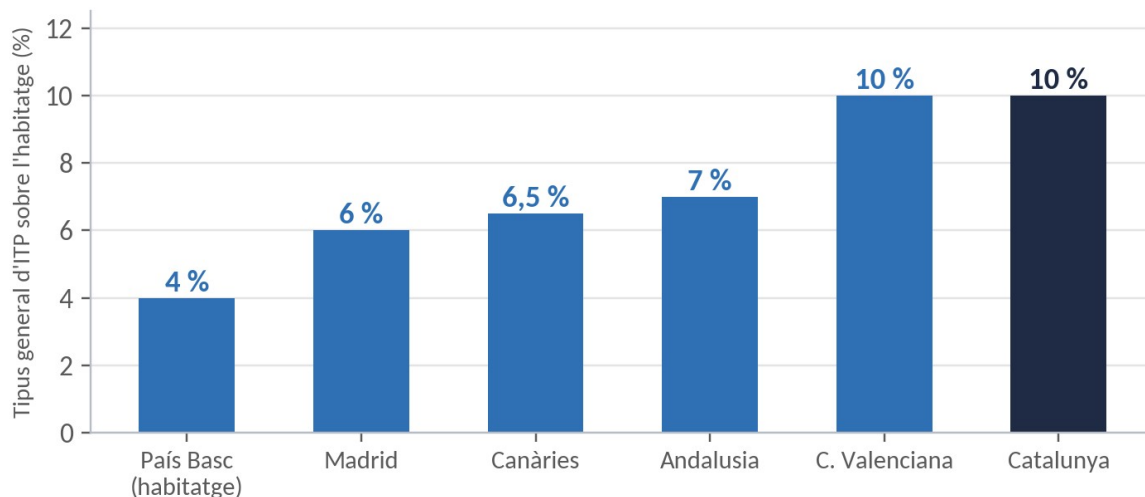


Figura 2. Tipus general de l'ITP sobre la compra d'habitatge en sis comunitats autònomes, 2026

Font: normativa autonòmica vigent el setembre de 2026 [1][2][6]. Catalunya aplica una escala progressiva (10 %-13 %) i tipus reduïts per a joves i famílies nombroses; el País Basc aplica el 4 % a l'habitatge i el 7 % a la resta d'immobles.

2. L'impost a la transmissió: un peatge a la mobilitat

2.1 Per què és diferent dels altres impostos

Un impost anual sobre el valor d'un immoble no canvia la decisió de viure-hi, perquè es paga igual visqui qui visqui. Un impost sobre la transmissió només es paga si hi ha transmissió, i per això el contribuent pot esquivar-lo renunciant a moure's. La revisió Mirrlees, l'examen més complet del sistema fiscal britànic, va concloure que l'impost sobre la transmissió d'habitatge desincentiva les mudances que serien beneficioses per a comprador i venedor i que el seu cost d'eficiència creix amb el quadrat del tipus: passar del 5 % al 10 % quadruplica la distorsió. ^[18] L'informe va recomanar suprimir el *stamp duty* i substituir-lo per un gravamen anual sobre el valor de l'immoble.

El mecanisme té nom en la literatura: efecte de bloqueig (*lock-in*). Una família que viu en un pis que ja no s'ajusta a la seva vida compara el benefici de canviar amb el cost de fer-ho, i l'ITP forma part d'aquest cost al costat de la comissió de l'agència, el notari i el registre. Quan l'impost puja, el llindar de benefici necessari per moure's puja amb ell, i les mudances que queden per sota del llindar no es fan. El parc d'habitatge s'assigna pitjor sense que cap estadística fiscal ho registri.

2.2 Què diuen les dades

Els estudis que han pogut aïllar l'efecte de l'impost, aprofitant canvis de tipus o llindars que el fan saltar de cop, coincideixen en el signe i en la magnitud (figura 3). Hilber i Lyytikäinen van utilitzar el salt del *stamp duty* britànic de l'1 % al 3 % en el llindar de 250.000 lliures: les llars just per sobre del llindar es mouen un 37 % menys que les just per sota. ^[19] Best i Kleven, amb el mateix impost, van documentar que una rebaixa temporal d'un punt va augmentar un 20 % l'activitat del mercat mentre va durar. ^[20] A Toronto, un impost municipal de transmissió de l'1,1 % introduït el 2008 va reduir un 15 % el volum de compravendes i el preu dels habitatges va baixar en una quantia equivalent a l'impost: els venedors el van acabar pagant. ^[21] A Alemanya, on cada *land* fixa el seu tipus des de 2006, cada punt addicional redueix les transaccions de cases unifamiliars al voltant d'un 6 % a llarg termini. ^[22]

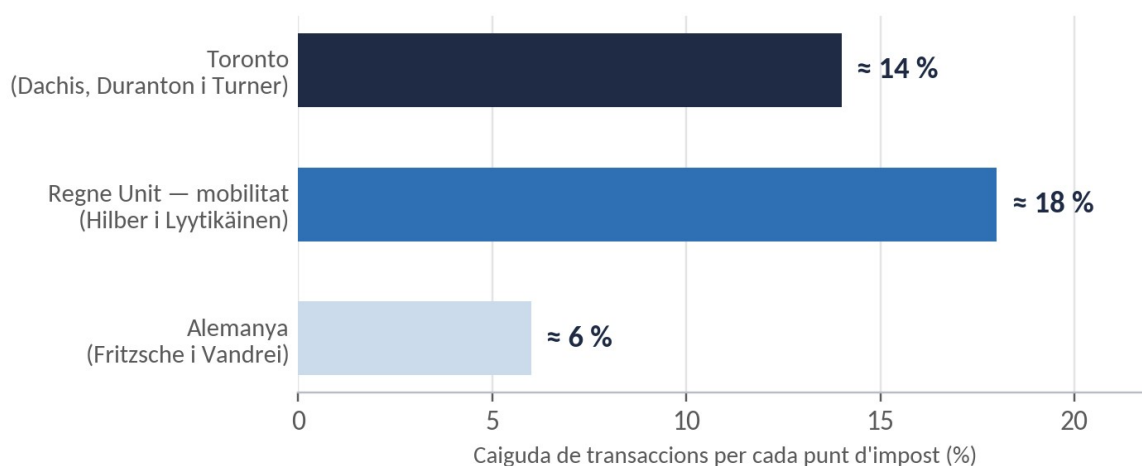


Figura 3. Caiguda de les transaccions o de la mobilitat per cada punt d'impost sobre la transmissió, segons tres estudis

Font: Fritzsche i Vandrei (2019) [22]; Hilber i Lyytikäinen (2017) [19], expressat per punt a partir de l'efecte del salt de dos punts sobre la mobilitat de les llars; Dachis, Duranton i Turner (2012) [21], expressat per punt a partir de l'efecte d'un impost de l'1,1 %.

2.3 Mobilitat residencial i mobilitat social

L'estudi britànic conté un resultat que importa per al disseny de la política. La caiguda de la mobilitat es concentra en els canvis de domicili de curta distància motivats per l'habitatge, i no apareix en els de llarga distància lligats a un canvi de feina. ^[19] La distorsió principal de l'impost és que impedeix ajustar la casa a la família dins de la mateixa ciutat, i aquesta és exactament la mobilitat que un mercat tensionat necessita: que qui té més espai del que fa servir el vengui a qui en necessita més. Espanya parteix d'una mobilitat residencial baixa. En la comparació de Caldera Sánchez i Andrews per a l'OCDE, la proporció de llars espanyoles que havien canviat de domicili en els dos anys

anterior era inferior a la meitat de la dels països nòrdics, Austràlia o els Estats Units, i els costos de transacció apareixien entre els determinants amb més pes de la diferència.^[17]

El peatge té una distribució per edats que el converteix en una qüestió de mobilitat social. L'ITP el paga qui entra, i qui entra és jove i té menys patrimoni que qui ja hi és: un impost del 10 % sobre un primer habitatge de 300.000 euros exigeix 30.000 euros d'estalvi addicional que no es financen amb hipoteca, en un país on la propietat entre els menors de 35 anys ha caigut de manera continuada des de la crisi financera.^[24] Qui ja té un pis en propietat no paga res per conservar-lo i paga molt per canviar-lo, i la combinació fixa la gent gran en pisos grans i la gent jove fora del mercat. L'OCDE ha tornat a la qüestió en el seu informe sobre fiscalitat de l'habitatge de 2022 amb una recomanació explícita: reduir els impostos sobre les transaccions de manera gradual i compensar-los amb impostos recurrents sobre valors actualitzats.^[12] A Espanya, Benito Arruñada ha assenyalat el mateix desequilibri i ha recordat que Fedea ja va proposar el 2009 suprimir l'ITP sobre la compravenda d'habitatge i compensar-lo amb un tram autonòmic de l'IBI.^{[25][26][27]}

3. L'impost a la tinença: un peatge a l'edificació

3.1 L'IBI grava allò que s'edifica

El valor cadastral d'un immoble és la suma de dos components que el Cadastre calcula per separat i que figuren al rebut de cada contribuent: el valor del sòl i el valor de la construcció.^[4] L'IBI aplica el mateix tipus a tots dos. La conseqüència és que la quota d'una parcel·la depèn del que s'hi ha construït, i la figura 4 la mostra amb tres parcel·les de sòl idèntic, valorat en un milió d'euros, a la ciutat de Barcelona. El solar buit paga 3.300 euros l'any; l'edifici antic de dues plantes, 5.280; l'edifici nou de sis plantes, 13.200. El sistema cobra quatre vegades més a qui ha aportat sis plantes d'habitatge que a qui manté el solar tancat esperant que el veïnat el revalorï.

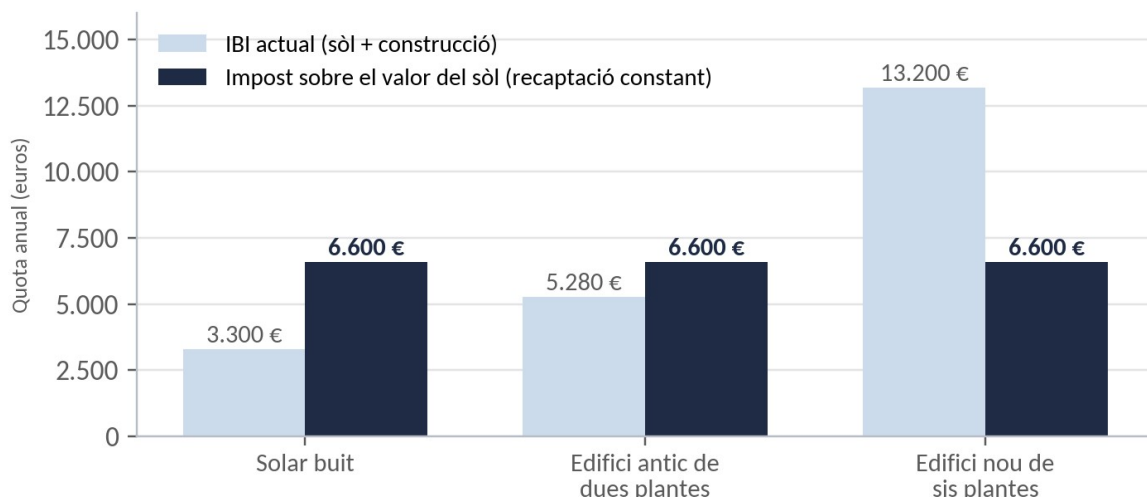


Figura 4. Quota anual d'IBI de tres parcel·les amb el mateix sòl a Barcelona, amb el sistema actual i amb un impost sobre el valor del sòl a recaptació constant

Font: elaboració pròpia. Tipus de l'IBI del 0,66 % [23], valor cadastral igual a la meitat del de mercat [4], sòl valorat en 1 Me i construccions valorades en 0, 0,6 i 3 Me. L'impost sobre el sòl aplica el tipus que manté la recaptació agregada de les tres parcel·les.

Un impost sobre el valor del sòl inverteix l'ordre. Si el municipi vol recaptar el mateix que abans amb les tres parcel·les, aplica un tipus més alt només sobre el sòl i les tres paguen 6.600 euros: el solar buit dobra la quota, l'edifici antic la puja una quarta part i l'edifici nou la redueix a la meitat. Qui edifica o rehabilita deixa de veure com la inversió li apuja l'impost, i qui manté sòl urbà sense ús paga el cost d'oportunitat d'aquell sòl per a la ciutat. El mateix raonament val per a la rehabilitació: una reforma integral que el Cadastre valori en 100.000 euros costa avui 330 euros d'IBI addicionals cada any, per sempre; amb un impost sobre el sòl no en costa cap.

3.2 El cost d'ús de construir

L'efecte sobre l'oferta es pot expressar en termes del cost d'ús del capital residencial, el que un promotor ha de cobrir cada any per cada euro invertit en estructura: la rendibilitat real exigida, la depreciació i el manteniment, i l'impost anual sobre la construcció. Amb un tipus d'IBI del 0,66 % i un valor cadastral que ronda la meitat del de mercat, l'impost sobre la construcció és d'entre el 0,25 % i el 0,35 % anual del valor de l'estructura, sobre un cost d'ús total d'entre el 5 % i el 7 %. Eliminar-lo abarateix construir o rehabilitar entre un 4 % i un 6 %. És un efecte modest perquè l'IBI espanyol és baix, i la secció 5 el quantifica amb les elasticitats d'oferta de la literatura. L'efecte gran de l'impost sobre el sòl passa pel canal de la secció anterior: en una ciutat on el sòl edificable és el recurs escàs, doblar el cost anual de mantenir-lo infrautilitzat és el que mou els solars i els edificis obsolets cap al mercat.

3.3 Un sistema que tampoc funciona per a la hisenda

La dependència dels impostos a la transmissió té una segona conseqüència, aquesta per als pressupostos. El 2023 les comunitats de règim comú van ingressar 8.089 milions d'euros per ITP i 2.505 per AJD, un 12 % menys que l'any anterior perquè el mercat es va refredar; Catalunya va perdre 415 milions en un any i Madrid 285.^[14] L'IBI, que no

depèn de si el pis es ven, va aportar als ajuntaments uns 14.200 milions el 2022 i no va caure ni durant la crisi financera ni durant la pandèmia.^[15] Irlanda ofereix el cas límit: va suprimir l'impost de tinença el 1978, va viure dècades del *stamp duty* mentre pujaven els preus, i quan el mercat es va enfonsar el 2008 els ingressos van caure més d'un 75 % i van contribuir a la crisi fiscal que va acabar en el rescat.^[13] Un impost sobre el sòl és el més estable de tots perquè la seva base ni es ven ni es deprecia.

4. La proposta: un impost sobre el valor del sòl

4.1 Què és i qui l'aplica

Un impost sobre el valor del sòl, també anomenat impost sobre el valor territorial o de la localització, grava el valor d'una parcel·la sense comptar-hi els edificis: el que val el terreny per la seva localització i pel que s'hi pot construir. A diferència de l'IBI, no puja quan el propietari hi inverteix. L'argument econòmic a favor seu és antic i pràcticament unànime: com que l'oferta de sòl és fixa, l'impost no redueix la quantitat de sòl disponible ni altera la decisió d'edificar-lo, i per això no genera pèrdua d'eficiència.^{[28][29]} Recau sobre els titulars en proporció al valor de les ubicacions que posseeixen, i la propietat de les ubicacions valuoses està fortament correlacionada amb la riquesa, de manera que és un impost progressiu.^[30] La revisió Mirrlees el va recomanar per a la propietat no residencial i com a referència per a la residencial, l'OCDE el considera una de les bases més eficients del sistema fiscal i el Fons Monetari Internacional n'ha documentat el potencial recaptatori.^{[12][18][31]} La taula 2 recull els set territoris que ja ho fan, de Dinamarca a Estònia, Taiwan i Pennsilvània.

Taula 2. Territoris que graven el valor del sòl per separat de les construccions

Territori	Disseny	Des de
Dinamarca	Impost municipal sobre el valor del sòl (<i>grundskyld</i>), separat de l'impost sobre l'edificació; valoracions reformades el 2024	1926
Estònia	Impost sobre el sòl com a únic impost recurrent sobre la propietat; les construccions no tributen	1993
Lituània	Impost sobre el sòl separat de l'impost sobre immobles	1992
Taiwan	Impost sobre el valor del sòl amb tipus progressius, d'inspiració georgista	1977 (lleí vigent)
Estats australians i ACT	Impost estatal sobre el valor no millorat del sòl; l'ACT hi trasllada gradualment el <i>stamp duty</i>	Segle XX; ACT des de 2012
Pennsilvània (EUA)	Tipus diferenciats per a sòl i edificació (<i>split-rate</i>): Pittsburgh 1913–2001, Harrisburg des de 1975 i una quinzena de municipis	1913
Mexicali (Mèxic)	Impost predial calculat sobre el valor del sòl	Dècada de 1990

Font: Dye i England (2010) [30]; Norregaard (2013) [31]; Grattan Institute (2022) [32]. Singapur grava el valor anual de l'immoble, un disseny pròxim però no idèntic.

L'evidència empírica sobre l'oferta prové sobretot de Pennsilvània, on els municipis poden gravar el sòl a un tipus superior al de l'edificació. Oates i Schwab van documentar que les llicències d'obra per habitant a Pittsburgh van créixer un 70 % en la dècada posterior a l'ampliació del diferencial el 1979, mentre queien a les ciutats industrials comparables, i van atribuir una part de l'efecte a la fiscalitat i una altra a les bonificacions d'aquells anys.^[33] Plassmann i Tideman, amb 219 municipis, van trobar que un diferencial més gran entre el tipus del sòl i el de l'edificació augmenta de manera significativa el nombre i el valor de les llicències.^[34] Banzhaf i Lavery van mostrar que els municipis amb tipus diferenciats van créixer en densitat, amb més habitatges per hectària, en lloc de créixer en superfície.^[35]

4.2 Encaix legal: què cal canviar i qui pot fer-ho

L'IBI és un impost local de creació estatal i d'exacció obligatòria per a tots els municipis.^[3] La Constitució reserva a l'Estat la potestat tributària originària i el disseny dels tributs locals, i el Tribunal Constitucional ha confirmat que la regulació dels elements essencials dels impostos municipals correspon a la llei estatal.^[36] Una comunitat autònoma no pot canviar la base de l'IBI ni crear un impost propi sobre el mateix fet imposable, perquè la llei orgànica de finançament de les comunitats autònomes ho prohibeix.^[37] La conversió exigeix, per tant, una modificació de la llei d'hisendes locals, amb dues excepcions rellevants: el País Basc i Navarra regulen l'IBI per normes forals i podrien fer la conversió pel seu compte.^[38]

La base ja existeix. El Cadastre calcula per separat el valor del sòl i el de la construcció de cada immoble, a partir dels valors de repercussió que les ponències fixen per a cada zona, i els dos components apareixen al rebut de l'IBI.^[4] No cal cap valoració nova. La conversió es fa amb tres canvis a la Llei d'hisendes locals: que la base imposable de l'article 65 sigui el valor cadastral del sòl; que la banda de tipus de l'article 72, avui del 0,4 % a l'1,1 % sobre el valor total, s'ampliï perquè el tipus sobre el sòl mantingui la recaptació; i que la transició s'esglaoni. Els principis constitucionals de capacitat econòmica i no confiscatorietat no hi posen obstacle: el valor del sòl és una manifestació de riquesa, l'impost és anual i proporcional, i els tipus resultants, d'entre l'1 % i el 2 % del valor cadastral del sòl, queden lluny dels que el Tribunal ha considerat problemàtics.^{[36][39]}

La conversió permet una simplificació addicional. La plusvàlua municipal grava l'increment del valor del sòl en el moment de la venda: és un segon impost a la transmissió, sobre la mateixa base que l'IBI reformat, i el Tribunal Constitucional en va anul·lar el mètode de càlcul el 2021 per gravar increments inexistents.^[39] Si el municipi grava el valor del sòl cada any, gravar-ne l'increment quan es ven és una duplictat que penalitza, un cop més, la mobilitat. La proposta absorbeix la plusvàlua en l'impost sobre el sòl, amb la recaptació corresponent incorporada al tipus.

4.3 Disseny: transició, tipus i distribució

El tipus de cada municipi es calcula perquè el primer any la recaptació sigui la mateixa que amb l'IBI i la plusvàlua junts. La transició s'esglaona en cinc anys, amb un cinquè de la base traslladat cada any del valor total al valor del sòl, perquè cap contribuent vegi un salt brusc i perquè la capitalització en preus sigui gradual. Les bonificacions actuals de la Llei d'hisendes locals per a famílies nombroses, habitatge protegit o eficiència energètica es mantenen.^[3] Les llars amb patrimoni elevat i rendes baixes, típicament pensionistes en pisos de valor alt, poden ajornar el pagament amb garantia sobre l'immoble i liquidar-lo en la transmissió o l'herència, com fan Irlanda i diversos estats nord-americans.

Qui paga més i qui paga menys és previsible a partir de la figura 4. Paguen més els propietaris de sòl infrautilitzat en ubicacions de valor alt: solars, aparcaments en superfície, edificis baixos en zones on l'aprofitament permet més alçada. Paguen menys els propietaris de pisos en edificis densos, que són la majoria de les llars en les ciutats catalanes, i els promotors i rehabilitadors, que deixen de pagar per la inversió. El desplaçament de càrrega és la política: converteix el cost de mantenir sòl ocios en un incentiu per edificar-lo o vendre'l a qui ho farà.

4.4 La peça autonòmica: l'ITP al 4 %

La segona peça del marc és competència de cada comunitat i no requereix cap llei estatal. La proposta redueix l'ITP sobre la compra d'habitatge habitual fins a un tipus de referència del 4 %, el que ja aplica el País Basc, a raó d'un punt per any com a mínim, i deixa intactes els tipus sobre segones residències, inversors i locals. L'AJD sobre obra nova, que grava precisament l'oferta que es vol estimular, hauria d'anar en la mateixa direcció. La rebaixa no se supedita a la conversió de l'IBI: cada comunitat pot començar quan vulgui, i Catalunya, que parteix del tipus més alt, és on l'efecte sobre la mobilitat seria més gran.

5. Model de simulació: efectes sobre l'oferta a Barcelona, Catalunya i Espanya

5.1 Estructura del model

El model és una simulació calibrada sobre estimacions econòmriques publicades, no una nova estimació sobre dades espanyoles, i es presenta amb totes les hipòtesis a la vista perquè qualsevol lector pugui replicar-lo o discutir-ne un paràmetre. Té dos blocs, un per a cada peça de la proposta, i propaga la incertesa de cada paràmetre mitjançant una simulació de Monte Carlo de 50.000 iteracions, de manera que cada resultat es presenta amb la mediana i l'interval del 10 % al 90 %.

El primer bloc estima l'efecte de la rebaixa de l'ITP sobre les compravendes d'habitatge usat. La resposta de les transaccions al tipus es modela com una semielasticitat logarítmica per punt d'impost, β , amb una distribució lognormal centrada en el 9 % i un interval del 5 % al 16 % que cobreix les estimacions alemanya, britànica i canadenca de la figura 3. La rebaixa s'aplica al segment d'habitatge habitual, que representa entre el 50 % i el 70 % de les compres de segona mà, i la variació de compravendes del segment és $\exp(\beta \cdot \Delta t) - 1$, amb Δt de quatre punts a Espanya (del 8 % mitjà al 4 %) i de sis a Catalunya i Barcelona (del 10 % al 4 %). Les compravendes de partida són les inscrites el 2025 als registres de la propietat.^[16]

El segon bloc estima l'efecte de la conversió de l'IBI sobre l'oferta nova pel canal del cost d'ús. L'impost anual sobre l'estructura, τ , és el producte del tipus d'IBI i la ràtio entre valor cadastral i valor de mercat; el cost d'ús de l'estructura és $u = r + \delta + \tau$, amb r la rendibilitat real exigida i δ la depreciació i el manteniment. Eliminar τ abarateix construir en τ/u , i la resposta de l'oferta nova és $\epsilon \cdot \tau/u$, amb ϵ l'elasticitat de l'oferta d'habitatge nou al seu preu. L'elasticitat espanyola de llarg termini, 0,45, prové de l'estimació de l'OCDE per a països membres; les de Catalunya i Barcelona ciutat es fixen en 0,35 i 0,15 per reflectir les restriccions de sòl, amb intervals amples.^[40]

Taula 3. Paràmetres del model, distribucions i fonts

Paràmetre	Valor central (interval)	Font
Semielasticitat de les compravendes per punt d'ITP (β)	9 % (5 %–16 %), lognormal	Fritzsche i Vandrei [22]; Best i Kleven [20]; Dachis, Duranton i Turner [21]; Hilber i Lyytikäinen [19]
Quota de l'habitatge habitual en les compres de segona mà	60 % (50 %–70 %), uniforme	Hipòtesi de l'autor
Compravendes d'habitatge usat, 2025	Espanya 558.327; Catalunya 88.041; Barcelona ≈10.950	INE, ETDP 2025 [16]; Barcelona a partir de les sèries de la Secretaria d'Habitatge (aproximació)
Tipus d'IBI sobre el valor cadastral	Espanya 0,50 %–0,75 %; Catalunya 0,55 %–0,75 %; Barcelona 0,66 %	Llei d'hisendes locals [3]; ordenança de Barcelona [23]
Ràtio valor cadastral / valor de mercat	0,35–0,50, uniforme	Ordre de 1998 [4]; el 0,5 és el màxim legal
Rendibilitat real exigida (r) i depreciació i manteniment (δ)	2 %–4 % i 2 %–3 %, uniformes	Literatura del cost d'ús
Elasticitat de l'oferta d'habitatge nou (ϵ)	Espanya 0,45 (0,30–0,70); Catalunya 0,35 (0,20–0,55); Barcelona 0,15 (0,08–0,30)	Caldera Sánchez i Johansson (2011) [40]; Catalunya i Barcelona, hipòtesi de l'autor
Habitatges iniciats anuals	Espanya ≈128.000; Catalunya ≈15.000; Barcelona ≈1.500	Ministeri d'Habitatge, visats 2024; Generalitat, 7.465 iniciats el primer semestre de 2025 [41]; Barcelona, aproximació

5.2 Resultats

La figura 5 i la taula 4 resumeixen els resultats. La rebaixa de l'ITP eleva les compravendes del segment d'habitatge habitual un 43 % a Espanya i un 72 % a Catalunya i Barcelona en la mediana. Ponderat pel pes del segment, això equival a un 26 % més de compravendes d'habitatge usat a Espanya (interval del 15 % al 46 %) i un 43 % més a Catalunya i Barcelona (del 24 % al 81 %): uns 145.000 habitatges més a l'any que canvien de mans a Espanya, 37.600 a Catalunya i 4.700 a la ciutat de Barcelona. Cada un d'aquests habitatges és un pis que arriba al mercat i que sense la reforma s'hi hauria quedat, sovint infraocupat.

La conversió de l'IBI redueix el cost de construir o rehabilitar un 4,6 % a Espanya (del 3,6 % al 5,8 %) i un 4,9 % a Barcelona, i eleva els habitatges iniciats un 2,1 % a Espanya (de l'1,4 % al 3,1 %), un 1,7 % a Catalunya i un 0,7 % a Barcelona ciutat, on l'oferta és menys elàstica: entre 1.700 i 4.000 habitatges més a l'any a Espanya, entre 160 i 390 a Catalunya i entre 6 i 19 a Barcelona. A llarg termini, quan preus i quantitats s'han ajustat, el parc creix entre un 0,6 % i un 1,3 % segons el territori. Sumant les dues peces, la reforma posa a la venda cada any uns 147.000 habitatges més a Espanya, 37.900 a Catalunya i 4.700 a Barcelona, entre un 21 % i un 38 % més dels que avui arriben al mercat. Aquestes xifres són petites perquè l'IBI actual ho és, i el model només captura el canal del cost d'ús; deixa fora el canal del sòl infrautilitzat, que l'evidència de Pennsilvània suggereix molt més gran en ciutats denses i que no es pot quantificar sense un cens de solars i d'aprofitaments no consumits que Barcelona no publica.

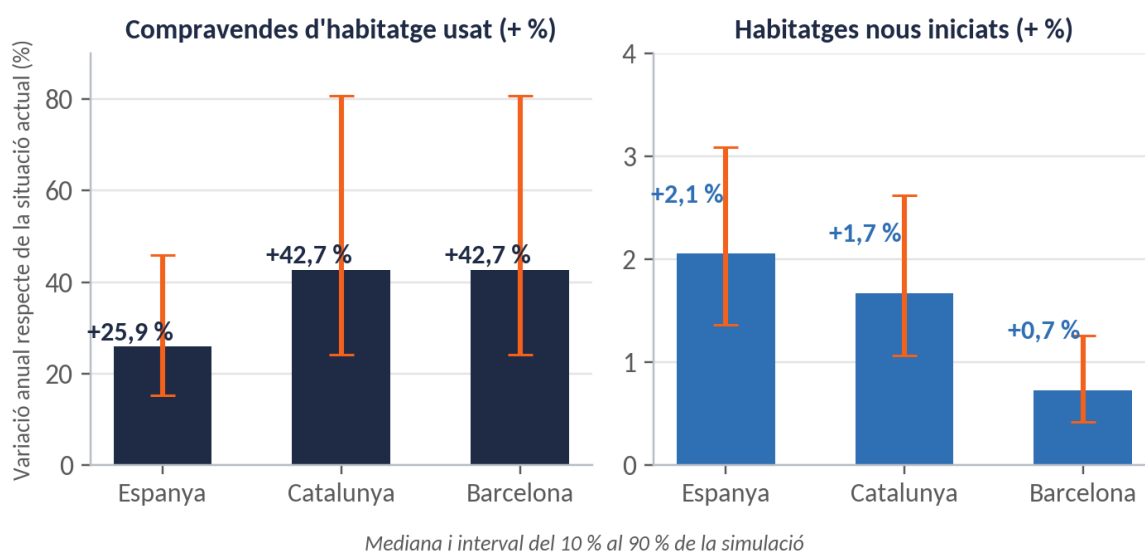


Figura 5. Efecte anual estimat de la proposta sobre les compravendes d'habitatge usat i sobre els habitatges nous iniciats, per territori

Font: simulació pròpia de l'autor, 50.000 iteracions de Monte Carlo amb els paràmetres de la taula 3. Les barres mostren la mediana i les línies taronges l'interval del 10 % al 90 %.

Taula 4. Resultats del model per territori (mediana i interval del 10 % al 90 %)

Indicador	Espanya	Catalunya	Barcelona
Compravendes d'habitatge usat	+26 % (15-46)	+43 % (24-81)	+43 % (24-81)
Habitatges usats addicionals al mercat cada any	145.000 (85.000-257.000)	37.600 (21.300-71.100)	4.700 (2.600-8.800)
Cost de construir o rehabilitar	-4,6 % (3,6-5,8)	-4,8 % (3,8-6,0)	-4,9 % (4,0-5,9)
Habitatges nous iniciats cada any	+2,1 % (1,4-3,1)	+1,7 % (1,1-2,6)	+0,7 % (0,4-1,3)
Habitatges nous addicionals cada any	2.600 (1.700-4.000)	250 (160-390)	11 (6-19)
Parc d'habitatge a llarg termini	+1,3 % (0,9-1,8)	+1,1 % (0,8-1,6)	+0,6 % (0,4-0,9)
HABITATGES MÉS A LA VENDA CADA ANY (USATS I NOUS)	147.000 (86.000-261.000)	37.900 (21.400-71.500)	4.700 (2.700-8.900)

Indicador	Espanya	Catalunya	Barcelona
Recaptació d'ITP del segment reformat	-28 % (12-37): ≈1.080 M€	-31 % (7-44): ≈275 M€	—

Font: simulació pròpia de l'autor. La recaptació d'ITP es calcula sobre el 80 % de l'ITP de 2023 atribuïble a l'habitatge [14]; l'impost sobre el sòl es dissenya a recaptació constant.

5.3 Sensibilitat i límits

El paràmetre que més mou els resultats del primer bloc és la semielasticitat β : amb el valor alemany del 6 % l'augment de compravendes a Catalunya es queda en el 43 % del segment, i amb el canadenc del 14 % arriba al 130 %. En el segon bloc, l'elasticitat de l'oferta i la ràtio entre valor cadastral i de mercat expliquen la major part de l'interval: si el Cadastre actualitzés els valors fins al 50 % del mercat, l'efecte sobre l'oferta pujaria un cinquè. Els dos blocs comparteixen un límit: les elasticitats provenen del Regne Unit, Canadà, Alemanya i Pennsilvània, amb mercats i costos de transacció diferents dels espanyols. Espanya ofereix un experiment natural per estimar-les directament: les pujades de l'ITP de 2013 a Catalunya, la Comunitat Valenciana i Galícia i la rebaixa de Madrid el 2014, comparades amb les comunitats que no van moure el tipus, permeten un estudi d'esdeveniments amb dades mensuals dels registres de la propietat. Aquesta és la primera recerca que l'Institut Ostrom proposa per completar el model.

6. Riscos i salvaguardes

Una proposta que canvia la base d'un impost que paguen vint milions de contribuents ha d'exposar els riscos amb la mateixa claredat que els beneficis. La taula 5 en recull els principals i la salvaguarda prevista per a cadascun.

Taula 5. Riscos identificats i salvaguardes previstes

Risc	Descripció	Salvaguarda
Qualitat de la valoració del sòl	El valor del sòl d'una parcel·la edificada s'estima per mètode residual i és més sensible a errors que el valor total; la reforma danesa de 2024 va acumular anys de retard	Ponències actualitzades cada cinc anys, metodologia del valor de referència estesa al sòl, publicació dels valors per parcel·la i recurs àgil
Capitalització en preus	La rebaixa de l'ITP tendeix a traslladar-se al preu; l'impost sobre el sòl es capitalitza en sentit contrari	Calendari gradual i simultani de les dues peces; l'OCDE recomana aquesta seqüència [12]
Llars amb patrimoni i poca renda	Un tipus més alt sobre el sòl pesa sobre pensionistes en cases unifamiliars de zones cares	Ajornament garantit amb l'immoble i liquidat en la transmissió o l'herència
Rebuig polític	L'IBI és l'impost més visible i els perdedors, propietaris de sòl infrautilitzat, són identificables i organitzats	Recaptació constant per municipi, transició en cinc anys i comunicació de la rebaixa de l'ITP i de la supressió de la plusvàlua al mateix rebut
Municipis rurals	On el sòl val poc i la construcció molt, la base es redueix i el tipus resultant és alt	Tipus municipal calculat a recaptació constant; per a municipis amb sòl de valor baix, opció de mantenir un tipus residual sobre la construcció durant la transició
Coordinació	L'ITP és autonòmic, l'IBI municipal i el Cadastre estatal	Grup de treball a la Conferència Sectorial d'Hisenda sense calendari imposat; els territoris forals com a pilot
Transferibilitat de les elasticitats	Els estudis procedeixen de mercats diferents	Intervals amples en el model i estudi d'esdeveniments amb dades espanyoles com a recerca següent

7. Recomanacions de política pública

Per al Govern central

- Modificar la Llei d'hisendes locals perquè la base imposable de l'IBI sigui el valor cadastral del sòl, amb una banda de tipus adequada i una transició de cinc anys a recaptació constant per municipi, i suprimir l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, la recaptació del qual s'incorpora al nou tipus.
- Encarregar a la Direcció General del Cadastre un pla per actualitzar en cinc anys els valors del sòl de totes les ponències amb més de deu anys, i estendre al component de sòl la metodologia del valor de referència, actualitzada cada any amb transaccions reals.
- Regular l'ajornament del pagament de l'impost, garantit amb l'immoble, per a les llars amb patrimoni elevat i rendes baixes.
- Crear a la Conferència Sectorial d'Hisenda un grup de treball sobre la fiscalitat conjunta de l'habitatge amb les comunitats i la Federació Espanyola de Municipis, sense imposar cap calendari a les comunitats sobre l'ITP.

Per a la Generalitat de Catalunya i la resta de comunitats autònomes

- Aprovar per llei un calendari de reducció de l'ITP sobre l'habitatge habitual fins al 4 %, a raó d'un punt per any com a mínim, i orientar l'AJD sobre obra nova en la mateixa direcció.
- Publicar cada any un indicador de mobilitat residencial i de recaptació conjunta ITP-IBI per municipi, perquè es pugui comprovar l'efecte de la reforma.
- Sol·licitar al legislador estatal la conversió de l'IBI i oferir-se com a territori d'aplicació anticipada, com preveu l'Estatut per a la col·laboració en matèria de finançament local.

Per als ajuntaments

- Sol·licitar al Cadastre l'actualització de les ponències amb més d'una dècada i preparar la conversió: calcular el tipus a recaptació constant, identificar els contribuents afectats i publicar la càrrega per parcel·la abans del primer any.
- Utilitzar la informació cadastral del sòl per elaborar un cens de solars i d'aprofitaments urbanístics no consumits, imprescindible per estimar l'efecte de l'impost sobre l'oferta.

Per a les hisendes forals del País Basc i Navarra

- Aprovar la conversió de l'IBI en impost sobre el valor del sòl per norma foral, sense esperar el legislador estatal, i publicar-ne els resultats perquè serveixin de prova pilot per a la resta de l'Estat.

8. Conclusions

La fiscalitat espanyola de l'habitatge castiga dues decisions que un país amb escassetat d'habitatge necessita: canviar de casa i construir-ne. Qui compra un pis de segona mà a Catalunya paga un 10 % d'ITP, l'equivalent a trenta anys d'IBI. Qui aixeca un edifici o rehabilita un immoble veu com li puja l'IBI, perquè l'impost es calcula sobre el valor del sòl i el de la construcció junts. Sobre un mateix pis de Barcelona hi recauen sis impostos de tres administracions, i cap grava en solitari el valor del sòl, la base que menys altera les decisions dels propietaris.

Els estudis fets al Regne Unit, Canadà i Alemanya mostren que cada punt d'impost a la transmissió redueix entre un 6 % i un 14 % les compravendes, i que les llars afectades es mouen fins a un 37 % menys. Espanya és el país de l'OCDE que més grava les transaccions d'habitatge. Els municipis de Pennsilvània que graven el sòl a un tipus superior al de l'edificació han construït més que els seus veïns i ho han fet amb més densitat.

Aquest informe proposa dues reformes. La primera correspon a cada comunitat autònoma: reduir l'ITP de l'habitatge habitual fins al 4 % en un termini d'entre quatre i sis anys. La segona correspon al Govern central: convertir l'IBI en un impost sobre el valor del sòl, que no puja quan el propietari construeix o rehabilita, que absorbeix la plusvàlua municipal i que manté la recaptació de cada ajuntament. El Cadastre ja calcula el valor del sòl de cada immoble, de manera que la conversió no necessita cap valoració nova. El País Basc i Navarra poden aplicar-la per norma foral sense esperar el legislador estatal.

El model d'aquest informe estima que les dues reformes posarien a la venda cada any uns 147.000 habitatges més a Espanya, 38.000 més a Catalunya i 4.700 més a Barcelona. La major part són pisos que avui no surten al mercat perquè l'ITP encareix massa el canvi de casa. La resta és obra nova i rehabilitació que l'impost sobre el sòl deixa de penalitzar, i aquesta segona part està calculada a la baixa, perquè el model no recull la pressió del nou impost sobre els solars buits i els edificis infrautilitzats de les zones cares. La reducció de l'ITP costa a la Generalitat uns 275 milions d'euros l'any, i 1.100 al conjunt de les comunitats de règim comú; la conversió de l'IBI es dissenya a recaptació constant.

Cap de les dues reformes apuja la pressió fiscal sobre l'habitatge. Canvien la base sobre la qual es paga: del preu de compra al valor del sòl. La primera la pot aprovar qualsevol parlament autonòmic quan vulgui. La segona necessita una llei estatal, i la informació per aplicar-la ja és al Cadastre.

Marc normatiu de referència

- [1] Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. BOE núm. 251, de 20 d'octubre de 1993.
- [2] Llei 22/2009, de 18 de desembre, per la qual es regula el sistema de finançament de les comunitats autònomes de règim comú i ciutats amb estatut d'autonomia (articles 33 i 49: cessió i competències normatives sobre l'ITP i l'AJD). BOE núm. 305, de 19 de desembre de 2009.
- [3] Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals: article 59 (impostos obligatoris i potestatis), articles 60 a 77 (impost sobre béns immobles; article 65: base imposable igual al valor cadastral; article 72: tipus de gravamen entre el 0,4 % i l'1,1 % per als béns urbans; articles 73 i 74: bonificacions) i articles 104 a 110 (impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, modificats pel Reial decret llei 26/2021). BOE núm. 59, de 9 de març de 2004.
- [4] Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari: article 22 (el valor cadastral s'integra pel valor cadastral del sòl i el valor cadastral de les construccions), article 23 (criteris de determinació i límit del valor de mercat) i articles 25 a 28 (ponències de valors i valors de repercussió del sòl). Ordre de 14 d'octubre de 1998 sobre aprovació del mòdul de valor M i del coeficient RM (coeficient de referència al mercat RM = 0,5). BOE núm. 250, de 19 d'octubre de 1998.
- [5] Reial decret llei 17/2018, de 8 de novembre, pel qual es modifica el text refós de la Llei de l'ITP i AJD (el subjecte passiu de l'AJD en els préstecs hipotecaris passa a ser el prestador). BOE núm. 271, de 9 de novembre de 2018.
- [6] Decret llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives (escala de l'ITP del 10 % al 13 %, tipus del 20 % per a grans tenidors i edificis sencers, tipus del 5 % per a joves fins a 35 anys, AJD del 3,5 % amb renúncia a l'exempció d'IVA). DOGC núm. 9377, de 26 de març de 2025; en vigor per a l'ITP i l'AJD des del 27 de juny de 2025.
- [7] Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, article 85 (imputació de rendes immobiliàries: 2 % del valor cadastral, o 1,1 % si ha estat revisat en els deu anys anteriors, per als immobles urbans no arrendats diferents de l'habitatge habitual). BOE núm. 285, de 29 de novembre de 2006.
- [8] Llei 19/1991, de 6 de juny, de l'impost sobre el patrimoni, i normativa catalana aplicable: mínim exempt de 500.000 euros, exempció de l'habitatge habitual fins a 300.000 euros i escala del 0,21 % al 3,48 % (Decret llei 16/2022, de 20 de desembre, de mesures fiscals). Llei 11/2021, de 9 de juliol, de mesures de prevenció i lluita contra el frau fiscal (valor de referència del Cadastre com a base de l'ITP, l'AJD i successions des de l'1 de gener de 2022).

Fonts documentals i estudis citats

- [9] OECD (2025). *Revenue Statistics 2025: Disentangling Personal Income Tax Revenue in OECD Countries*. París: OECD Publishing. Categoria 4100 (impostos recurrents sobre la propietat immoble), 2023: Canadà 2,88 %; Regne Unit 2,81 %; Estats Units 2,66 %; Nova Zelanda 2,10 %; França 1,92 %; Austràlia 1,72 %; Bèlgica 1,31 %; Itàlia 1,12 %; Espanya 0,95 %; Alemanya 0,38 %; mitjana OCDE 1,0 %.
- [10] OECD (2025). *Revenue Statistics: Comparative tables*, OECD Tax Statistics (base de dades), categoria 4400 (impostos sobre transaccions financeres i de capital), 2023: Itàlia 1,0 %; Bèlgica, Portugal i Espanya 0,8 %; França 0,7 %; Regne Unit 0,6 %; Alemanya 0,3 % del PIB.
- [11] Millar-Powell, B., Perret, S., Hourani, D., O'Reilly, P. i Brys, B. (2022). «Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform». *OECD Taxation Working Papers*, núm. 56. París: OECD Publishing. Pàgines 23–26.
- [12] OECD (2022). *Housing Taxation in OECD Countries*. OECD Tax Policy Studies, núm. 29. París: OECD Publishing.
- [13] Property Tax Lab (2025). *International Comparison: How does the UK tax property compared with other advanced economies?* Cas d'Irlanda: supressió de les taxes domèstiques el 1978 i caiguda dels ingressos del *stamp duty* superior al 75 % entre 2008 i 2011.
- [14] Ministerio de Hacienda, Inspección General (2025). *Recaudación líquida obtenida y aplicada por tributos cedidos gestionados por las Comunidades Autónomas de régimen común y por tributos concertados, convenidos y propios de las Comunidades Forales. Definitivo – Ingresos 2023*. ITP 8.089,1 M€ (2023) i 9.196,1 M€ (2022); AJD 2.504,6 M€ (2023) i 2.837,3 M€ (2022); Catalunya: ITP 1.847,9 M€ i AJD 607,0 M€ (2023); Madrid: ITP 1.199,9 M€ i AJD 355,9 M€.
- [15] Dirección General del Catastro (2023). *Estadística del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Ejercicio 2022*: IBI urbà 13.170 M€, rústic 480 M€ i de característiques especials 550 M€. Ministerio de Hacienda (2022). *Haciendas Locales en cifras. Año 2020*: IBI de 14.446,9 M€.
- [16] Instituto Nacional de Estadística (2026). *Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad. Diciembre 2025 y año 2025*: 714.237 compravendes d'habitatge inscrites el 2025, de les quals 558.327 d'habitatge usat (78,2 %) i 155.910 d'habitatge nou; Catalunya, 112.585 compravendes (15,7 % del total).
- [17] Caldera Sánchez, A. i Andrews, D. (2011). «To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?». *OECD Economics Department Working Papers*, núm. 846. París: OECD Publishing.
- [18] Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G. i Poterba, J. (2011). *Tax by Design: The Mirrlees Review*. Oxford: Oxford University Press, capítol 16.
- [19] Hilber, C. A. L. i Lyytikäinen, T. (2017). «Transfer taxes and household mobility: Distortion on the housing or labour market?». *Journal of Urban Economics*, 101, 57–73.
- [20] Best, M. C. i Kleven, H. J. (2018). «Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence from Notches and Stimulus in the U.K.». *Review of Economic Studies*, 85(1), 157–193.
- [21] Dachis, B., Duranton, G. i Turner, M. A. (2012). «The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto». *Journal of Economic Geography*, 12(2), 327–354.
- [22] Fritzsche, C. i Vandrei, L. (2019). «The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions». *Regional Science and Urban Economics*, 74, 131–143.
- [23] Ajuntament de Barcelona (2025). *Ordenança fiscal 1.1 reguladora de l'impost sobre béns immobles per a l'exercici 2026*: tipus de gravamen general del 0,66 % per als béns urbans.
- [24] Banco de España (2024). *Informe Anual 2023*, capítol 4: «El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad». Madrid.
- [25] Arruñada, B. (2022). *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. Fedea, Apuntes 2022-12. Madrid.
- [26] Arruñada, B. (2023). *Un nuevo rumbo para la política de vivienda*. Fedea Policy Papers 2023-04. Madrid. Mesura 4: suprimir o reduir dràsticament l'impost sobre transmissions.
- [27] Fedea (2009). *Por un mercado de la vivienda que funcione: una propuesta de reforma estructural*. Madrid: Fundación de Estudios de Economía Aplicada.
- [28] George, H. (1879). *Progress and Poverty*. San Francisco: W. M. Hinton.

- [29] Oates, W. E. i Schwab, R. M. (2009). «The Simple Analytics of Land Value Taxation». A: Dye, R. F. i England, R. W. (eds.), *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- [30] Dye, R. F. i England, R. W. (2010). *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation*. Policy Focus Report. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- [31] Norregaard, J. (2013). «Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges». *IMF Working Paper* 13/129. Washington: Fons Monetari Internacional.
- [32] Grattan Institute (2022). *Following the ACT: land tax approach boosts growth and state budgets*. Melbourne.
- [33] Oates, W. E. i Schwab, R. M. (1997). «The Impact of Urban Land Taxation: The Pittsburgh Experience». *National Tax Journal*, 50(1), 1-21.
- [34] Plassmann, F. i Tideman, T. N. (2000). «A Markov Chain Monte Carlo Analysis of the Effect of Two-Rate Property Taxes on Construction». *Journal of Urban Economics*, 47(2), 216-247.
- [35] Banzhaf, H. S. i Lavery, N. (2010). «Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania». *Journal of Urban Economics*, 67(2), 169-179.
- [36] Constitució espanyola, articles 31.1 (capacitat econòmica i no confiscatorietat), 133 (potestat tributària originària de l'Estat), 142 (suficiència de les hisendes locals) i 149.1.14 (hisenda general). Sentència del Tribunal Constitucional 233/1999, de 16 de desembre, sobre la Llei reguladora de les hisendes locals.
- [37] Llei orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de finançament de les comunitats autònomes, article 6.3 (prohibició de tributs autonòmics sobre fets imposables gravats pels tributs locals).
- [38] Llei foral 2/1995, de 10 de març, d'hisendes locals de Navarra, i normes forals de l'impost sobre béns immobles dels territoris històrics d'Àlaba, Biscaia i Guipúscoa, dictades a l'empara del Concert Econòmic (Llei 12/2002, de 23 de maig).
- [39] Sentència del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 d'octubre, que declara inconstitucional el mètode de determinació de la base imposable de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana; Reial decret llei 26/2021, de 8 de novembre, que en reforma el càlcul.
- [40] Caldera Sánchez, A. i Johansson, Å. (2011). «The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries». *OECD Economics Department Working Papers*, núm. 837. París: OECD Publishing. Elasticitat de llarg termini de l'oferta d'habitatge nou a Espanya: 0,45.
- [41] Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica (2025). *Habitatges iniciats a Catalunya per municipis i comarques. Gener-juny 2025: 7.465 habitatges iniciats segons els visats dels col·legis d'aparelladors, 5.185 a la demarcació de Barcelona*. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, *Visados de dirección de obra nueva*, 2024.



Think tank de política pública de Catalunya

DE GRAVAR LA TRANSMISSIÓ A GRAVAR EL SÒL

Martí Jiménez-Mausbach · Setembre de 2026

© 2026 Institut Ostrom

Document sota llicència Creative Commons Attribution 4.0 (CC BY 4.0). Es permet la reproducció i la distribució amb citació de l'autoria.

www.institutostrom.org