



¿SERÁ LA ÚLTIMA VEZ?

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 06/10/2025.

El artículo 4 de la Ley 106/1974, que regula el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI), ha sido modificado en diez ocasiones. Recordemos que el ITBI es uno de los doce impuestos nacionales según el artículo 683 del Código Fiscal.

Dicho artículo trata específicamente sobre la exención del ITBI en la transferencia de bienes inmuebles nuevos e, inclusive, en su historia incluyó la reventa de casas y, en otras ocasiones, hasta la venta de locales comerciales.

Tanto la Ley 468/2025 como la Ley 472/2025 han marcado el ocaso de la vida jurídica de este artículo. La primera, al derogar dicho artículo y poner fin a la exención del ITBI por la condición de transferencias de viviendas nuevas. Mientras que la segunda ley restablece su vigencia por un tiempo determinado y bajo ciertas condiciones que pasaremos a revisar.

El comentado artículo, que estará vigente hasta el 31/12/2025, posee condiciones que se deben revisar en detalle y evitar cometer errores en el momento de su aplicación y por lo que le resta de vida jurídica:

1. Desde el 1/7/2023, está exenta del ITBI la primera operación de venta de viviendas nuevas solamente.
2. Los permisos de ocupación de las viviendas nuevas deben ser expedidos entre el 1/1/2017 y el 31/12/2025.
3. La inscripción efectiva de la transferencia de la vivienda se debe realizar a más tardar el 31/12/2025 para que aplique la exención del ITBI.
4. Las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán bajo gravedad de juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Además, no será requisito para la transferencia de la propiedad nueva que la Dirección General de Ingresos (DGI) expida una certificación de exención del ITBI. Para ello, el transmitente notificará a la DGI sobre el traspaso del bien inmueble exonerado del ITBI mediante el formulario dispuesto para ello.
5. Según el artículo 5 de la Ley 472/2025, esta ley tiene efectos retroactivos hasta el 24/4/2025, es decir, la vigencia renovada y finita del artículo 4 aplica desde esa fecha.

CÁPSULA FISCAL.

Con la vigencia temporal del artículo 4 de la Ley 106/1974 hasta el 31/12/2025, según la Ley 472/2025 y la entrada en vigor de la Ley 468/2025 a partir del 1/1/2026 que deroga a su vez el artículo 4 de la Ley 106/1974, todas las ventas de bienes inmuebles, sin distinción, tendrán



que pagar el ITBI. Pero, las exenciones del ITBI que trata el artículo 2 de la Ley 106/1974 y que contempla otras situaciones se mantienen vigentes.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.