

I. DISPOSICIONES GENERALES

Conselleria de Economía, Hacienda y Administración Pública

DECRETO LEY 4/2026, de 27 de marzo, del Consell, de modificación de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, en materia de incentivos para las transmisiones de explotaciones de ganadería extensiva y para las adquisiciones de viviendas por las personas afectadas por el incendio de Campanar.

PREÁMBULO

I

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD) constituye un tributo estatal cedido a las comunidades autónomas de régimen común en virtud de la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las comunidades autónomas (LOFCA). Su cesión a la Comunitat ha sido objeto de desarrollo normativo por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias. En el artículo 49 de esta ley se atribuyen a la Comunitat competencias normativas para aprobar, entre otras, bonificaciones de la cuota sobre los actos y documentos sobre los que las comunidades autónomas pueden ejercer capacidad normativa en materia de tipos de gravamen del ITPAJD.

Este decreto ley introduce medidas destinadas a proteger el sector de la ganadería extensiva de la Comunitat y a extender para el año 2026 los efectos de la bonificación aplicable a las adquisiciones de viviendas realizadas por las personas afectadas por el incendio de Campanar.

En primer lugar, el sector de la ganadería extensiva en la Comunitat Valenciana desempeña una función económica, territorial y ambiental estratégica, al contribuir al mantenimiento del tejido productivo rural, a la fijación de población en zonas despobladas, a la prevención de incendios mediante el aprovechamiento de pastos y a la conservación de ecosistemas y paisajes tradicionales.

No obstante, se constata una progresiva reducción del número de explotaciones activas, un acusado envejecimiento de los titulares y dificultades objetivas para el relevo generacional. Entre los factores que inciden negativamente en la transmisión de explotaciones se encuentra la carga fiscal asociada a la adquisición de inmuebles afectos a la actividad.

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados constituye un coste inicial relevante que puede dificultar la continuidad o consolidación de explotaciones económicamente viables. La medida, consistente en el establecimiento de una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la adquisición de los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva responde, por tanto, a la necesidad de reducir barreras económicas de acceso o continuidad en la actividad, favorecer la transmisión íntegra de explotaciones y reforzar la dimensión estructural del sector ganadero extensivo.

Por otra parte, el incendio producido el 22 de febrero de 2024 en la ciudad de València ocasionó la pérdida total o parcial de viviendas habituales, generando una situación de extraordinaria gravedad social y habitacional que exigió una respuesta inmediata por parte de las administraciones públicas. En este contexto, se articuló un conjunto de medidas de carácter excepcional, entre las que se incluyó la aprobación en el Decreto ley 5/2024, de 28 de junio, del Consell, por el que se aprueban las medidas tributarias urgentes destinadas a compensar determinados efectos negativos producidos a las personas afectadas por el incendio declarado en València el 22 de febrero de 2024, de una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable a las adquisiciones de viviendas destinadas a sustituir aquellas destruidas por el siniestro.

Dicha medida, inicialmente prevista para los ejercicios 2024 y 2025, tenía por finalidad facilitar el acceso efectivo a una vivienda digna a las personas damnificadas, eliminando los costes fiscales asociados a la formalización de las transmisiones patrimoniales y a la documentación notarial y registral inherente a dichas operaciones, contribuyendo así a la restauración de las condiciones básicas de vida afectadas por el desastre.

No obstante, la complejidad técnica y administrativa de los procesos de reconstrucción, rehabilitación y realojo, así como las condiciones del mercado inmobiliario, han determinado que una parte significativa de las personas afectadas no haya podido culminar la adquisición de su vivienda habitual dentro del periodo inicialmente previsto, por causas objetivas

ajenas a su voluntad. Esta circunstancia aconseja extender la vigencia temporal del beneficio fiscal al ejercicio 2026, a fin de asegurar que el apoyo público alcance efectivamente a la totalidad de los damnificados en condiciones de igualdad material.

II

El decreto ley se compone de tres artículos y una disposición final

En el artículo 1 se indica que el objeto del decreto ley es la aprobación de diversas medidas destinadas a proteger el sector de la ganadería extensiva de la Comunitat y a extender al año 2026 los efectos de la bonificación aplicable a las adquisiciones de viviendas realizadas por las personas afectadas por el incendio de Campanar.

En el artículo 2 se establece una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la adquisición por personas físicas de los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva inscrita en el registro de explotaciones ganaderas.

En el artículo 3 se amplía a todos los hechos imposables producidos durante el año 2026 la bonificación del 100 % en la cuota tributaria de la modalidad gradual de actos jurídicos documentados y de la de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados prevista en el mencionado Decreto ley 5/2024, de 28 de junio.

III

El artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana atribuye al Consell, cuando concurren circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad, la potestad de dictar disposiciones legislativas provisionales mediante el decreto ley, sometido a debate y votación de convalidación en Les Corts, en los términos previstos para esta figura en el artículo 86 de la Constitución Española.

En el presente caso concurren las circunstancias habilitantes exigidas. De una parte, resulta inaplazable adoptar un incentivo fiscal que elimine cargas iniciales asociadas a la transmisión íntegra de explotaciones de ganadería extensiva, favoreciendo su continuidad y el relevo generacional, ante el riesgo de pérdida efectiva de actividad y de deterioro del tejido productivo rural. De otra, procede asegurar sin demora la cobertura temporal del beneficio fiscal dirigido a las personas afectadas por el incendio acaecido en València el 22 de febrero de 2024, extendiendo su aplicación a los hechos imposables devengados durante 2026, habida cuenta de que persisten circunstancias objetivas que dificultan la culminación de procesos de realojo y adquisición de vivienda sustitutiva dentro del periodo inicialmente previsto.

En consecuencia, por razones de necesidad social inmediata y urgencia temporal, el decreto ley se configura como el instrumento normativo idóneo y proporcionado para garantizar la eficacia de las medidas adoptadas.

Asimismo, se hace constar que este decreto ley respeta los límites materiales establecidos para esta figura normativa y no incide en el ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, ni en los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, ni en el régimen de las comunidades autónomas, ni en el derecho electoral general, concurriendo, por tanto, el presupuesto habilitante previsto en el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana.

La norma se adecua, además, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, eficiencia y transparencia contemplados en el artículo 59 de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de transparencia y buen gobierno de la Comunitat Valenciana. En atención a la extraordinaria urgencia económica y social que fundamenta su aprobación, se ha prescindido de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, sin perjuicio de los informes preceptivos emitidos durante su tramitación.

Por lo expuesto, en virtud de lo que disponen los artículos 44, 69.2 y 50.6 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana; el artículo 17.c) de la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las comunidades autónomas, en relación con el artículo 49 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía, y se modifican determinadas normas tributarias, y el artículo 18.d) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, a propuesta del conseller de Economía, Hacienda y Administración Pública, previa deliberación del Consell, en la reunión de 27 de marzo de 2026,

DECRETO

Artículo 1. Objeto y finalidad

Este decreto ley introduce medidas en la normativa autonómica del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados destinadas a proteger el sector de la ganadería extensiva de la Comunitat y a extender para el año 2026 los efectos de la bonificación aplicable a las adquisiciones de viviendas realizadas por las personas afectadas por el incendio de Campanar.

Artículo 2. Bonificación del ITPAJD aplicable a las transmisiones onerosas de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva, o de terrenos afectos a la misma

Se introduce un nuevo apartado, el nueve, en el artículo 14 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, con la siguiente redacción:

«Nueve. Se aplicará una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la adquisición de los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva, o de terrenos afectos a la misma, siempre que el adquirente sea una persona física que figure, o se inscriba por efecto de la adquisición, como titular de una actividad censada en el Registro de Explotaciones Ganaderas.

Los bienes y derechos adquiridos deberán estar afectos a la explotación durante los cinco años siguientes a su adquisición, salvo fallecimiento del adquirente dentro del citado plazo, o salvo supuestos de expropiación forzosa o concurrencia de otras causas de fuerza mayor debidamente acreditadas que imposibiliten su ejercicio.»

Artículo 3. Ampliación al año 2026 del ámbito temporal de aplicación de la bonificación del ITPAJD aplicable a las adquisiciones de viviendas realizadas por las personas afectadas por el incendio de Campanar del año 2024

Con efectos para los hechos imponible devengados desde el 1 de enero de 2026, inclusive, se modifica la disposición adicional decimoctava de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Durante los años 2024, 2025 y 2026 se aplicará una bonificación del 100 % en la cuota tributaria de la modalidad gradual de actos jurídicos documentados y de la de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en las adquisiciones de viviendas efectuadas por los propietarios de inmuebles destinados a uso residencial y por los arrendatarios que las destinasen a su uso como vivienda habitual afectados por el incendio producido el 22 de febrero de 2024 en los edificios con acceso a la calle del Poeta Rafael Alberti, número 2, de la ciudad de València.

A efectos de este artículo, se incluirán dentro del concepto *vivienda* hasta dos plazas de garaje y un trastero que se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y se adquieran en el mismo acto, aunque sea en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento.

En el documento público que se otorgue en el momento de la compraventa se identificará la vivienda afectada por el siniestro, sin que el sujeto pasivo pueda indicar el mismo inmueble para la adquisición de más de una vivienda. En el supuesto de que el inmueble damnificado perteneciera a más de una persona propietaria, la base de la bonificación será igual al resultado de aplicar sobre la cuota tributaria el porcentaje de titularidad en el inmueble sustituido.

Este beneficio fiscal no se aplicará a las personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que sean titulares de un número de inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida que les haga ser calificados como grandes tenedores conforme a la definición dada por el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.»

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

Este decreto ley entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

San Vicente del Raspeig, 27 de marzo de 2026

Juan Francisco Pérez Llorca
President de la Generalitat

José Antonio Rovira Jover
Conseller de Economía, Hacienda y Administración Pública