….

Reducciones del Rendimiento Neto Positivo de los Inmuebles destinados a vivienda		
		Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. [BOE Miércoles 7 de octubre de 2026]
		IRPF. Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas
60%	Contratos anteriores a 26.05.2023 (Art 23.2 LIRPF Redacción vigente 31.12.2021)	1. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.
a) 90%	Contratos firmados entre el 26.05.2023 y el 01.12.2026 (Art 23.2 LIRPF Redacción vigente 31.12.2025)	2. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado entre las fechas de entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el 1 de diciembre de 2026, se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2025. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, con independencia de la fecha en que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento, la reducción del 80 por ciento a que se refiere el apartado 2 del artículo 23 de esta ley para los supuestos en los que se prorrogue tácitamente el contrato de arrendamiento de vivienda será de aplicación a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de dicha prórroga, siempre que el plazo mínimo de cinco años previsto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se produzca con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.»
	Rebaja de la renta > 5% en relación con la última del anterior contrato una vez aplicada la última actualización	
	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado	
	Nuevo contrato de alquiler con el mismo arrendador	
	No cumpliéndose los requisitos anteriores	
b.1º) 70%	Arrendatario persona física	
	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado	
	Arrendador alquile por primera vez la vivienda	
	Edad arrendatario entre 18 y 35 años	
b.2º) 70%	Arrendatario Administración Pública o entidad sin fines lucrativos (Ley 49/2002) que destina el arrendamiento a alguno de los siguientes destinos:	
	Alquiler social con renta mensual inferior a la del programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda	
	Alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica	
	Vivienda acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud de la cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler	
c) 60%	Se realicen actuaciones de rehabilitación finalizadas con 2 años de antelación a la firma del contrato	
d) 50%	Para el resto de los arrendamientos	

…

Contratos firmados a partir del 01.12.2026 (Nueva redacción RD-l 29/2026 Art 23.2. LIRPF)			
a)	**Arrendador NO GRAN TENEDOR en el momento de celebración del contrato**	**b)**	**Arrendador NO GRAN TENEDOR en el momento de celebración del contrato**
a.1º)	**Rebaja de la renta > 5% en relación con la última del anterior contrato una vez aplicada la última actualización**		**Que arrienda por primera vez la vivienda**
a.1ºa`) 100%	Nuevo contrato de alquiler con el mismo arrendador una vez finalizado el plazo mínimo de 5 años o la última de las prórrogas		
	Nuevo contrato de alquiler con otro arrendatario cuando la renta inicial < al límite de precios (DA 2ª RDl 7/2019)	**b) 1º) 100%**	Contrato de alquiler cuando la renta inicial < al límite de precios (DA 2ª RDl 7/2019)
	No dándose el requisito a.1º.a´)		No dándose el requisito b.1º)
a.1ºb`) 95%	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado	**b) 2º) 95%**	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado
	Edad arrendatario entre 18 y 35 años		Edad arrendatario entre 18 y 35 años
a.1ºc`) 90%	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado (pero no se da el requisito de la edad del arrendatario)	**b) 3º) 90%**	Inmueble situado en una zona de mercado residencial tensionado (pero no se da el requisito de la edad del arrendatario)
a.1ºd`) 85%	Edad arrendatario entre 18 y 35 años (pero no se da el requisito del inmueble en zona tensionada)	**b) 4º) 85%**	Edad arrendatario entre 18 y 35 años (pero no se da el requisito del inmueble en zona tensionada)
a.1ºe`) 70%	En los restantes casos no previstos en los párrafos anteriores		
a.2º) 50%	**Renta inicial ≤ a la última renta del anterior contrato de arrendamiento, una vez aplicada la cláusula de actualización anual del contrato anterior**		
a.3º)	**Renta inicial > a la última renta del anterior contrato de arrendamiento, una vez aplicada la cláusula de actualización anual del contrato anterior**	**b) 5º) 50%**	**Contrato de alquiler cuando la renta inicial ≥ al límite de precios (DA 2ª RDl 7/2019)**
a.3º.a´) 40%	Incremento de la renta igual o inferior al 5%		
a.3º.b´) 30%	Incremento de la renta superior al 5% Igual o inferior al 10%		
a.3º.c´) 25%	Incremento de la renta superior al 10% Igual o inferior al 15%		
a.3º.d´) 20%	Incremento de la renta superior al 15% Igual o inferior al 20%		
a.3º.e´) 15%	Incremento de la renta superior al 20%		

= redacción vigente art 23.2.b.2º)	**c) 70%**	**Arrendatario Administración Pública o entidad sin fines lucrativos (Ley 49/2002) que destina el arrendamiento a alguno de los siguientes destinos:**
	70%	Alquiler social con renta mensual inferior a la del programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda
		Alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica Ley 19/1991
		Vivienda acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud de la cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler
= redacción vigente art 23.2..c)	**d) 60%**	**Hubieran sido objeto de actuaciones de rehabilitación finalizadas con 2 años de antelación a la firma del contrato**

…