

ÍNDICE

Boletines oficiales

Estatal

30/09/2026



Núm. 241

VIVIENDA. [Real Decreto-ley 26/2026](#), de 29 de septiembre, 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.

[Comparativo](#) (parte sobre vivienda) (art. 1 a 5)

[Comparativo](#) (parte fiscal) (art. 6 a 10)

Medidas tributarias:

1. Modificación del IRPF (art. 6)

Con efectos desde **1 de enero de 2026**

Reducciones para arrendadores.

Se modifica sustancialmente la reducción aplicable al rendimiento neto positivo obtenido por el alquiler de vivienda. Para arrendadores que no tengan la consideración de grandes tenedores se establece un sistema de reducciones especialmente favorable cuando se reduzca la renta respecto del contrato anterior. Si la rebaja supera el 5 %, las reducciones pueden alcanzar el **100 %, 95 %, 90 %, 85 % o 70 %**, dependiendo, entre otros factores, de la continuidad del arrendatario, el cumplimiento del índice de referencia, la ubicación en zona tensionada y la edad del arrendatario.

Cuando la nueva renta no supere la anterior, la reducción general es del **50 %**. Si se incrementa, la reducción disminuye progresivamente: **40 %, 30 %, 25 %, 20 % o 15 %**, según el porcentaje de subida.

También se establecen incentivos específicos para viviendas alquiladas **por primera vez**, alquiler social o programas públicos (**70 %**), viviendas rehabilitadas durante los dos años anteriores (**60 %**) y determinados contratos en prórroga tácita (**80 %**).

Nueva deducción para inquilinos.

Se introduce una deducción estatal por alquiler de vivienda habitual para contribuyentes cuya base imponible sea inferior a **33.007,20 euros anuales**. La deducción asciende al **10 % de las cantidades satisfechas**, sometida a los límites establecidos en la norma.

Transmisión de viviendas al sector público.

Se establece temporalmente una exención de las ganancias patrimoniales derivadas de determinadas ventas de viviendas a entidades del sector público dedicadas a vivienda social y asequible. Se exige, entre otros requisitos, que el valor de transmisión sea inferior a **800.000 euros** y que la vivienda hubiera permanecido desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores. La exención es total hasta **200.000 euros** y decreciente hasta 800.000 euros.

Otras medidas.

Se amplía la exención de determinadas ayudas públicas de rehabilitación y se introduce el régimen fiscal de la nueva **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**, incluido el SIALP Financia Europa y la modalidad específica destinada a la reinversión procedente de determinadas transmisiones de vivienda.

Finalmente, desde **1 de enero de 2027**, se modifica el régimen de imputación de rentas inmobiliarias, introduciendo porcentajes progresivos del **1,1 %, 1,5 %, 2 % y 3 %** en función de la suma de los valores catastrales.

Modificación del Reglamento del IRPF (DF 3ª)

La disposición adapta el Reglamento del IRPF a las modificaciones introducidas en la Ley del impuesto y produce efectos **desde la entrada en vigor del RDL**.

Una de las novedades principales afecta al concepto de **vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones**. Para las personas mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o gran dependencia que tengan que trasladar su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta tercer grado, se preserva la consideración de vivienda habitual hasta el momento en que se produjo dicho traslado.

También se regula expresamente el supuesto de **separación, divorcio o nulidad matrimonial**: cuando uno de los cónyuges abandona la vivienda por estas circunstancias, se considera cumplido el requisito de ocupación efectiva si quien permaneció en ella mantiene dicha condición.

Además, se adapta el Reglamento a los nuevos instrumentos de ahorro, especialmente los **Planes de Ahorro a Largo Plazo y el SIALP Financia Europa**, incluyendo sus obligaciones de información y reglas de movilización.

2. Modificación del IVA (art. 7)

La reforma introduce cambios relevantes en la tributación de los **alquileres turísticos**, las obras de rehabilitación y determinadas viviendas protegidas.

En particular, determinados arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas dejan de estar exentos de IVA cuando se presten servicios propios de la industria hotelera o concurran las condiciones previstas para determinados alojamientos de corta duración. Estos arrendamientos pasan a tributar al **tipo reducido del 10 %**, con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**.

Asimismo, se amplía el tipo reducido del IVA a determinadas **obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual**, siempre que se cumplan los requisitos establecidos, entre ellos la antigüedad mínima de la vivienda, determinados medios de pago y que los materiales aportados no excedan del 40 % de la base imponible.

Por último, se amplía expresamente el **tipo superreducido del 4 %** a las entregas por sus promotores de **viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida**, incluyendo hasta dos plazas de garaje y los anexos transmitidos conjuntamente.

3. Modificación del IBI (art. 8)

Se amplían las facultades de los ayuntamientos para establecer **recargos en el IBI sobre viviendas destinadas a alojamiento turístico** situadas en municipios ubicados en zonas de mercado residencial tensionado.

La medida permite establecer mediante ordenanza fiscal un recargo de hasta el **50 % de la cuota líquida del IBI**. Este porcentaje puede alcanzar:

- hasta el **100 %** cuando el titular disponga de dos o más inmuebles residenciales destinados a uso turístico;
- hasta el **150 %** cuando sea titular de cuatro o más inmuebles destinados a dicho uso.

Por tanto, no se trata de un recargo automático: corresponde a cada **ayuntamiento aprobarlo y regularlo mediante ordenanza fiscal**. Sus efectos se producen para los períodos impositivos iniciados a partir de la entrada en vigor del RDL y la modificación tiene carácter indefinido.

4. Nuevo régimen fiscal de las SOCIMI (art. 9)

Se modifica la Ley 11/2009 para reforzar la tributación de los **beneficios no distribuidos obtenidos por las SOCIMI en su actividad residencial**.

Se establece un **gravamen especial del 25 %** sobre los beneficios no distribuidos derivados del arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, incluyendo las distintas modalidades de alquiler de vivienda y los alojamientos turísticos o de corta duración, en los términos establecidos por la norma.

El gravamen puede reducirse:

En un 50 %, cuando más del **80 % del parque residencial arrendado** se destine a vivienda a precio asequible.

En un 100 %, cuando, además de cumplirse ese requisito, los beneficios no distribuidos se reinviertan en el plazo de **tres años** en viviendas destinadas al alquiler asequible.

Se establece un régimen transitorio: para determinados períodos iniciados en **2026**, el porcentaje de vivienda asequible exigido se sitúa por encima del **60 %**, mientras que para los iniciados en **2027** se eleva a más del **70 %**.

5. Plusvalía municipal (art. 10)

Se actualizan los **coeficientes máximos aplicables para determinar la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)** por el método objetivo.

Los nuevos coeficientes se aplican **desde el 1 de diciembre de 2026** y varían en función del período de generación de la plusvalía. Oscilan entre **0,11 y 0,30**. Por ejemplo, el coeficiente máximo es 0,17 para períodos inferiores a un año; 0,22 para diez años; 0,20 para diecinueve años; y **0,30 para períodos iguales o superiores a veinte años**.

6. Nuevas obligaciones de información tributaria (DF 4ª)

Se modifica el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria —Real Decreto 1065/2007— mediante la introducción de un nuevo **artículo 39 quater**.

La finalidad es establecer una **obligación de información anual a la Administración tributaria sobre las Cuentas de Ahorro e Inversión Financiera Europa**.

Las entidades proveedoras deberán informar, entre otros extremos, de la apertura e identificación de las cuentas, movilizaciones entre entidades, aportaciones, disposiciones y demás datos financieros y fiscales necesarios para controlar la correcta aplicación de los beneficios tributarios asociados a estas cuentas.

Medidas vivienda

1. Limitación de adquisiciones de vivienda con finalidad especulativa — (Art. 1)

Se establece **una limitación temporal a determinadas adquisiciones de vivienda** realizadas por entidades, con o sin personalidad jurídica, **cuyo objeto social comprenda la adquisición de inmuebles**.

La limitación afecta a adquisiciones a título oneroso por un precio **inferior al 70 % del valor de tasación de mercado**.

Se contemplan excepciones, entre otras, para entidades del sector público destinadas a vivienda social o asequible, adquisiciones destinadas durante al menos cinco años a vivienda habitual a precio asequible o social, residencias sociosanitarias, determinadas actuaciones de entidades del tercer sector y protección de víctimas de violencia de género.

Las transmisiones elevadas a escritura pública antes de la entrada en vigor quedan preservadas en los términos establecidos por la norma.

Vigencia: desde la entrada en vigor del RDL hasta el **31 de diciembre de 2028**.

2. Suspensión de desahucios de personas vulnerables — (Art. 2)

Se refuerza la protección de las personas vulnerables que carezcan de alternativa habitacional mediante un régimen extraordinario de **suspensión de procedimientos de desahucio y lanzamiento**.

Cuando el demandante se encuentre entre las entidades contempladas por el artículo, el tribunal deberá suspender el procedimiento si todavía no se hubiera practicado el lanzamiento, incluso cuando ya exista sentencia o se hubiera producido una suspensión anterior.

Para los restantes propietarios, cuando no resulte aplicable la enervación extraordinaria regulada por la norma, se establece otro régimen de suspensión, contemplándose determinadas **compensaciones cuando el demandante sea una persona física o jurídica dedicada al alquiler asequible**.

Vigencia temporal de la medida principal: hasta el **31 de diciembre de 2030**.

El régimen previsto hasta el 31 de diciembre de 2030 en el artículo 2, será aplicable a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, **que se encuentren en curso a su entrada en vigor**, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento. (DT 2ª)

3. Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos — (Art. 3)

Es una de las reformas de mayor alcance. Se modifican diversos aspectos de la LAU para reforzar la protección del arrendatario y, especialmente, regular los **alquileres de temporada y por habitaciones**.

Arrendamientos de temporada

El contrato temporal deberá responder a una **causa real y acreditable de desplazamiento desde la vivienda habitual**.

La duración deberá ser superior a 31 días y, como regla general, no podrá exceder de **12 meses**, sin perjuicio de los supuestos en que subsista justificadamente la causa de temporalidad.

Cuando el contrato supere los doce meses sin justificación o se produzca la novación o sucesión de **más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, se considerará arrendamiento de vivienda habitual desde el primero de ellos**.

Se establecen además límites vinculados al **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)** para determinados incrementos de renta.

Alquiler por habitaciones

El arrendamiento parcial de habitaciones o estancias pasa a contemplarse expresamente dentro de la regulación del arrendamiento de vivienda habitual o temporal en función de la necesidad residencial satisfecha.

La **suma de las rentas de las habitaciones** alquiladas simultáneamente no podrá superar la renta correspondiente al arrendamiento unitario de la vivienda completa.

En zonas de mercado residencial tensionado deberán respetarse además las limitaciones de renta establecidas por la LAU.

Otras garantías para los arrendatarios

La reforma refuerza igualmente las reglas sobre **gastos repercutibles, reparaciones y conservación de la vivienda, garantías adicionales y acreditación del estado del inmueble al finalizar el contrato**. También se amplía la protección del derecho de adquisición preferente del arrendatario en determinadas transmisiones.

1. Gastos generales, comunidad y tributos — art. 20 LAU. Las partes pueden seguir pactando que determinados gastos generales del inmueble sean asumidos por el arrendatario, siempre que el pacto conste **por escrito y determine su importe anual**. Sin embargo, la reforma introduce dos límites importantes: los **tributos asociados a la vivienda no pueden repercutirse al arrendatario**, salvo que este tenga legalmente la condición de obligado tributario; y, si el edificio **no está constituido en propiedad horizontal, no pueden imputarse al arrendatario gastos de comunidad**. En propiedad horizontal, los gastos repercutibles serán los correspondientes a la vivienda según su cuota de participación.

2. Gastos de agencia y formalización del contrato. Se refuerza expresamente la prohibición: los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización no pueden repercutirse al arrendatario ni directa ni indirectamente, cualquiera que sea la denominación utilizada**. La norma considera incluidos los servicios de preparación, formalización, gestión, novación o renovación del contrato. Otros servicios no esenciales solo pueden cobrarse al arrendatario si este **los solicita expresamente por escrito**, después de haber sido informado de que son opcionales y de su precio.

3. Incremento de los gastos repercutibles. Durante los primeros **cinco años del contrato —siete si el arrendador es persona jurídica—**, los gastos generales repercutibles solo pueden incrementarse anualmente por acuerdo de las partes y el incremento no puede superar **el doble del porcentaje en que pueda actualizarse la renta** conforme al art. 18.1 LAU. Los suministros individualizados mediante contador continúan siendo de cuenta del arrendatario.

4. Reparaciones que afecten a habitabilidad, seguridad o salubridad — nuevo art. 21.5 LAU. Esta es una novedad especialmente relevante. Si existen desperfectos que afecten a la **habitabilidad, seguridad o salubridad** de la vivienda, o son necesarias reparaciones cuya realización corresponde al arrendador, el inquilino puede requerirle **por escrito**, acompañando un presupuesto razonable. El propietario dispone de **15 días naturales** desde la recepción para aceptar el presupuesto, proponer una reparación alternativa o ejecutar directamente la reparación.

Si transcurren esos 15 días **sin respuesta**, o existe una negativa injustificada, el arrendatario puede **realizar por sí mismo las obras y descontar su coste de las rentas futuras**. El coste debe ser razonable, adecuado a la reparación y quedar documentalmente acreditado.

5. Garantías adicionales a la fianza — art. 36.5 LAU. Se mantiene la posibilidad de pactar una garantía adicional a la fianza, pero se introduce expresamente que **no puede obligarse al arrendatario a contratar un seguro de impago de rentas u otra cobertura análoga**. En los contratos ordinarios de vivienda de hasta cinco años —siete cuando el arrendador sea persona jurídica— la garantía adicional no puede superar **dos mensualidades de renta**. En los **arrendamientos temporales**, el límite se reduce a **una mensualidad**.

6. Estado de la vivienda al terminar el contrato — nuevo art. 36.7 LAU. Al finalizar el arrendamiento, arrendador y arrendatario deberán dejar constancia escrita del estado de la vivienda mediante un **documento de finalización del arrendamiento firmado por ambas partes**. Si ese documento no se firma, o se firma pero **no recoge ningún desperfecto**, se presume —salvo prueba en contrario— que la vivienda fue entregada por el arrendatario **en adecuado estado de conservación**.

7. Contrato escrito a petición del inquilino — art. 37 LAU. Se introduce otra garantía que conviene incorporar al resumen: cuando lo solicite el arrendatario, la **formalización por escrito del contrato pasa a ser obligatoria**. El incumplimiento por el arrendador no determina la invalidez del contrato verbal —que continúa siendo válido y eficaz—, aunque puede dar lugar a las responsabilidades administrativas previstas en la normativa sectorial.

8. Derecho de tanteo y retracto en ventas conjuntas. Se refuerza considerablemente el derecho de adquisición preferente. Cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, el arrendatario **no pierde sus derechos de tanteo y retracto si su vivienda es jurídicamente individualizable**.

4. Modificación de la Ley por el derecho a la vivienda — (Art. 4)

En primer lugar, se refuerza la **acreditación de la condición de gran tenedor**, que deberá efectuarse mediante certificación registral. Para su cómputo se tienen en consideración las unidades susceptibles de uso residencial integradas en una misma finca **aunque no exista división horizontal inscrita**.

Se mantienen, con las especialidades previstas, los umbrales de más de **10 inmuebles urbanos residenciales o más de 1.500 m² de superficie residencial**, excluidos garajes y trasteros, así como la posibilidad de particularización a cinco o más inmuebles en determinados ámbitos tensionados.

En segundo lugar, los **contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 12/2023** pueden acogerse a determinadas prórrogas previstas en la LAU conforme a la nueva regulación.

5. Prórroga extraordinaria de contratos de alquiler — (DF 5.ª)

Los contratos de vivienda habitual que estén vigentes a la entrada en vigor del RDL y cuyo período de prórroga obligatoria, tácita o, en determinados casos, tácita reconducción finalice antes del **31 de diciembre de 2028** pueden acogerse, previa solicitud del arrendatario, a una **prórroga extraordinaria por períodos anuales de hasta dos años adicionales**.

Se exige que el arrendatario esté al corriente del alquiler y que lo haya estado mensualmente durante los **ocho meses anteriores**.

Como regla general, el arrendador deberá aceptar la prórroga, salvo los supuestos expresamente previstos: acuerdo distinto entre las partes, celebración de un nuevo contrato o necesidad real y acreditada del

propietario de recuperar la vivienda para sí o determinados familiares. Durante la prórroga se mantienen las condiciones del contrato.

6. Limitación extraordinaria de la actualización de los alquileres — (DF 6.ª)

Se establece una medida extraordinaria sobre la **actualización anual de la renta de los contratos de vivienda**, vinculada a la situación económica e inflacionaria.

Según la configuración recogida en el RDL, cuando la renta sea superior al límite máximo derivado del índice de precios de referencia **no procederá actualización**; cuando no lo supere, la actualización podrá alcanzar, en defecto de acuerdo entre las partes, **hasta el 2 %**.

La medida se establece temporalmente **hasta el 31 de diciembre de 2027**.

Medidas LEC

1. Procedimientos de ejecución hipotecaria y enervación extraordinaria — (Art. 5)

Se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En las demandas de ejecución hipotecaria deberá indicarse si el inmueble constituye la **vivienda habitual del deudor y si el ejecutante tiene la condición de gran tenedor**.

Cuando manifieste **no ser gran tenedor**, deberá aportar **certificación del Registro de la Propiedad relativa a las viviendas inscritas a su nombre**.

Además, se introduce una **enervación extraordinaria de carácter estructural**. Cuando una persona afectada por el desahucio carezca de alternativa habitacional, la comunidad autónoma competente deberá actuar en el plazo de **dos meses**, permaneciendo entretanto suspendido el procedimiento. Si la Administración no cumple dentro del plazo, la suspensión se mantiene hasta que cumpla su obligación.

La Administración General del Estado compensará a las comunidades autónomas por el coste derivado del cumplimiento de esta obligación, con las excepciones previstas por la norma.

El régimen previsto hasta el 31 de diciembre de 2030 en el artículo 2, y el nuevo régimen previsto en el artículo 5. Dos será aplicable a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, **que se encuentren en curso a su entrada en vigor, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento**. (DT 2ª)

Medidas de FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

1. Fondo de Vivienda de Impacto Social — (Art. 13)

Se crea el **Fondo de Vivienda de Impacto Social**, adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Carece de personalidad jurídica y tiene **duración indefinida**.

Su finalidad es financiar **proyectos innovadores de vivienda que produzcan un impacto social positivo**, buscando simultáneamente atraer inversión privada.

Su dotación procederá del presupuesto del Ministerio de Vivienda y su funcionamiento será objeto de desarrollo reglamentario.

2. Nuevo concepto legal de vivienda asequible — (Art. 14)

Se introduce una definición de especial relevancia práctica.

Se considera **vivienda asequible** aquella cuyo precio de venta o alquiler, **incluidos los gastos asociados**, no supere el **30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio** en el que se encuentre el inmueble.

Además, en el alquiler de vivienda asequible, los gastos correspondientes a los **anejos** no podrán utilizarse para incrementar el precio resultante de la aplicación de este límite. Comparativo_RDL_26_2026_2026093...

3. Financiación de construcción industrializada — (Arts. 15, 16, 17 y 18)

Se establece un conjunto de medidas destinadas a favorecer la financiación de la promoción y construcción de vivienda.

El **artículo 15** permite constituir **hipoteca mobiliaria sobre conjuntos de componentes industrializados destinados a la construcción de edificios**, facilitando que estos elementos puedan servir como garantía para obtener financiación.

El **artículo 16** reforma la línea de avales para promoción de vivienda social o asequible. Se contempla una línea de hasta **2.000 millones de euros**, instrumentada mediante convenios entre el Ministerio de Vivienda y el ICO y con un plazo de hasta **35 años**, destinada a proyectos de incremento o mejora del parque de alquiler social o asequible.

El **artículo 17** establece una línea de avales destinada específicamente a **pymes fabricantes o promotoras que desarrollen proyectos con alto grado de construcción industrializada**, vinculada a la línea ICO CRECIMIENTO CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA.

Finalmente, el **artículo 18** regula el régimen de recuperación y cobranza de estas operaciones. El ICO puede actuar por cuenta del Ministerio respecto de la parte avalada y realizar las actuaciones extrajudiciales o judiciales necesarias para recuperar las cantidades impagadas. El deudor responde de la totalidad de la deuda, tanto de la parte avalada como de la no avalada.

Medidas de ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

1. Nueva línea «TU CASA» — (Art. 19)

Se crea el mecanismo **TU CASA**, gestionado por el ICO, destinado a complementar la financiación privada para la adquisición de la **primera vivienda habitual mediante préstamo hipotecario**.

La financiación pública **cubrirá el menor** de los siguientes importes:

- el **20 % del valor de la vivienda**, o
- **50.000 euros**.

Los préstamos tendrán **tipo de interés del 0 % y no devengarán comisiones**. Se contempla un plazo de devolución de hasta diez años y una carencia vinculada al plazo de la hipoteca, con el máximo de treinta años establecido en el precepto.

Un posterior **Acuerdo del Consejo de Ministros** deberá concretar beneficiarios, límites, características y dotación inicial de la línea.

Un aspecto relevante es que el propio artículo **no establece un límite de edad** para ser beneficiario.

CUENTA DE AHORRO E INVERSIÓN FINANCIÁ EUROPA

1. Regulación financiera de la Cuenta Financia Europa — (Art. 20)

El artículo 20 modifica la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores para crear y regular jurídicamente la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**.

Se configura como una relación contractual de servicios de inversión entre una **persona física y una entidad proveedora**, articulada mediante una cuenta operativa y una cuenta de valores.

La titularidad es **individual e intransmisible** y, como regla general, cada contribuyente puede disponer simultáneamente de una sola cuenta de la modalidad general, sin perjuicio de su compatibilidad con la modalidad de reinversión.

La regulación determina los **activos elegibles**, las aportaciones y disposiciones, las obligaciones de las entidades proveedoras, el régimen de información al cliente y las correspondientes infracciones administrativas.

OTRAS DISPOSICIONES RELEVANTES

1. Proveedores sociales y cooperativas de vivienda — (DA 1.^a)

Se habilita al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para desarrollar reglamentariamente la figura de los **proveedores sociales de vivienda asequible** y su procedimiento de certificación o reconocimiento.

La regulación deberá comprender también las **cooperativas de vivienda asequible**.