BOE
25/11/2026
Núm. 293

NUEVAS MEDIDAS /NUEVA NORMA/

CRÉDITO AL CONSUMO. Real Decreto-ley 44/2026, de 24 de noviembre, de contratos de créditos al consumo y de protección de los prestatarios en la cesión de carteras de créditos dudosos.

Nuevo marco regulador de los créditos al consumo y de la protección de los prestatarios en la cesión de carteras de créditos dudosos.

CLAVES PARA EL ASESOR

¿Es nuevo?	NOVEDAD NORMATIVA. Se establecen límites máximos al coste de los créditos al consumo, se regula la actividad de los prestamistas de alto coste y se refuerza la protección de los prestatarios ante la venta de carteras de deuda. **Desde el punto de vista fiscal, se introduce una nueva exención en el ITP y AJD.**
¿A quién afecta?	A entidades financieras, empresas de microcréditos, prestamistas inmobiliarios, intermediarios de crédito, fondos compradores de carteras de deuda, empresas de recobro y prestatarios.
¿Qué hacer?	Revisar las condiciones contractuales de las operaciones de financiación, los límites de los tipos de interés y las nuevas obligaciones de autorización y registro, prestando especial atención al régimen transitorio.

Orientación general e informativa. No constituye asesoramiento.

1. Objeto de la norma

El Real Decreto-ley establece un **nuevo marco jurídico para la concesión de créditos al consumo y la compraventa y administración de créditos dudosos,** con el objetivo de prevenir el sobreendeudamiento y reforzar la protección de los prestatarios.

Incorpora al ordenamiento jurídico español las Directivas (UE) 2023/2225, 2023/2673 y 2021/2167.

2. Principales novedades

2.1. Contratos de crédito al consumo

- **Reserva de actividad**. Se somete la concesión profesional de créditos al consumo a un régimen de autorización y supervisión por el Banco de España. Se crean las figuras de los establecimientos financieros de crédito de actividad limitada y de los prestamistas de alto coste autorizados.
- **Limitación del coste de la financiación.** Se establece un sistema de límites máximos al coste de los créditos, **fijándose transitoriamente una TAE máxima general del 22 %,** sin perjuicio de las reglas especiales aplicables a determinadas modalidades de financiación.
- **Usura.** Los tipos de interés que respeten los límites legales y reglamentarios de coste no tendrán la consideración de usurarios en los términos previstos en la Ley de Represión de la Usura, sin perjuicio del control de transparencia y abusividad.
- **Protección del consumidor.** Se refuerzan las obligaciones de evaluación de solvencia, información precontractual, transparencia y renegociación de deudas.
- **Incumplimientos.** Se establecen consecuencias civiles específicas, que pueden comportar la nulidad o anulabilidad del contrato, la reducción de los intereses remuneratorios y la devolución de cantidades cobradas indebidamente.

2.2. Administración y compraventa de créditos dudosos

- **Autorización administrativa.** Se regula la actividad de los administradores de créditos dudosos, sometiéndolos a autorización, registro y supervisión por el Banco de España.

- **Mantenimiento de los derechos del prestatario.** La venta de créditos a terceros no podrá comportar la pérdida de los derechos derivados de los códigos de buenas prácticas a los que estuviera adherida la entidad financiera originaria, incluido el relativo a los deudores hipotecarios sin recursos.
- **Obligaciones de los compradores.** Se establecen nuevas obligaciones de información, transparencia y designación de administradores de créditos.
- **Prácticas de recobro.** Se prohíben expresamente las actuaciones que constituyan acoso, coacción o influencia indebida sobre los prestatarios.

2.3. Novedad fiscal: nueva exención en el ITP y AJD (disposición final primera)

Se añade un nuevo número 38 al artículo 45.I.B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Quedarán exentos del ITP y AJD los actos y documentos legalmente necesarios que realicen los prestamistas inmobiliarios para continuar desarrollando su actividad como establecimientos financieros de crédito o como establecimientos financieros de crédito de actividad limitada, conforme al régimen transitorio previsto en la disposición transitoria novena.

La finalidad de esta exención es facilitar la adaptación de los prestamistas inmobiliarios preexistentes al nuevo marco regulatorio, evitando que dicha transformación comporte un coste fiscal por este impuesto.

No se trata de una exención general de las operaciones de financiación inmobiliaria, sino de una exención específica vinculada a la adaptación al nuevo régimen jurídico.

2.4. Régimen transitorio de los prestamistas inmobiliarios

Los prestamistas inmobiliarios inscritos que sean personas físicas podrán continuar ejerciendo su actividad durante un máximo de tres años desde la entrada en vigor de la norma. Las personas jurídicas deberán solicitar la correspondiente autorización dentro de los doce meses siguientes.

3. ¿A quién va dirigido?

A las entidades financieras, prestamistas inmobiliarios, empresas de microcréditos, intermediarios financieros, compradores y administradores de créditos dudosos, así como a los consumidores y demás prestatarios protegidos por la norma.

4. Entrada en vigor

Se establece un calendario escalonado de entrada en vigor:

Fecha	Medidas
25/01/2027	Entrada en vigor general, incluida la nueva exención en el ITP y AJD.
25/02/2027	Reserva de actividad y limitación del coste de los créditos.
25/05/2027	Determinadas obligaciones adicionales de los operadores financieros.
25/11/2029	Determinadas modificaciones de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.