ÍNDICE

Boletines oficiales

Estatal
30/09/2026

DANA. REINTEGRO ANTICIPOS. Real Decreto-ley 24/2026, de 29 de septiembre, por el que se establecen medidas relacionadas con el plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. pág. 2

MEDIDAS ANTICRISIS. Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. pág. 3
Comparativo

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. pág. 9
Comparativo (parte vivienda)
Comparativo (parte fiscal)

Estatal
01/10/2026

VIVIENDA. Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. pág. 16
Comparativo

Actualitat de Catalunya

MESURES
HABITATGE. El Govern reforça les polítiques d'habitatge per ampliar l'accés a una llar i protegir les famílies pág. 19

Boletines oficiales

Estatal
30/09/2026

Núm. 241

DANA. REINTEGRO ANTICIPOS. Real Decreto-ley 24/2026, de 29 de septiembre, por el que se establecen medidas relacionadas con el plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

Objeto de la norma

La norma tiene por objeto **establecer un régimen específico para el reintegro total o parcial de los anticipos a cuenta de las ayudas previstas en el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre.**

Su finalidad es evitar que la obligación de devolver dichos anticipos genere una nueva carga económica para las personas afectadas por la DANA que continúen en una situación de vulnerabilidad. Para ello, la exigencia del reintegro se vincula fundamentalmente a la **renta y al patrimonio del perceptor.**

¿Qué regula?

El Real Decreto-ley determina **en qué supuestos procede exigir el reintegro de los anticipos y cómo debe tramitarse.**

En particular, el reintegro total o parcial únicamente será exigible cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- Que la suma de la **base imponible general y la base imponible del ahorro del IRPF de 2025 supere los 42.000 euros.**
- Cuando dicha suma no supere 42.000 euros, que el **patrimonio neto en 2025 sea superior a 300.000 euros**. A estos efectos, la vivienda habitual queda excluida hasta un valor de 300.000 euros; si supera esa cantidad, únicamente se computará el exceso.
- Que el perceptor **no se encuentre dentro del ámbito subjetivo de aplicación del Real Decreto-ley 6/2024,** conforme a su artículo 1.3.

Además, cuando resulte aplicable el límite vinculado a la renta, **el importe que deba reintegrarse no podrá superar la diferencia entre las bases imponibles general y del ahorro del IRPF de 2025 y los 42.000 euros.**

La Administración determinará **de oficio** tanto la procedencia del reintegro como su cuantía utilizando la información tributaria y patrimonial facilitada por la AEAT y otros datos ya disponibles en poder de las Administraciones Públicas. Por tanto, con carácter general, no será necesario que los interesados aporten nuevamente documentación que ya obre en poder de la Administración.

Entrada en vigor:

1 de octubre

Estatal
30/09/2026

Núm. 241

MEDIDAS ANTICRISIS. Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas en el marco del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio.

SUJETO A CONVALIDACIÓN POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Comparativo

Medidas:

1. Medidas energéticas — (artículos 1 a 12)

La norma adopta diversas medidas para **contener los costes energéticos, garantizar la seguridad del suministro y fomentar la eficiencia energética.**

En materia de **gas natural**, se limita temporalmente el incremento del coste de la materia prima incorporado a **la tarifa de último recurso (TUR):** el incremento del término Cn queda limitado al **35 % en la revisión de 1 de octubre de 2026 y al 15 % en la de 1 de enero de 2027.** Las diferencias de coste no repercutidas podrán recuperarse posteriormente por los comercializadores de último recurso.

También se refuerzan las obligaciones de **almacenamiento de gas natural licuado (GNL)** durante el período invernal, elevando las existencias exigidas de 16,5 a **21 días**, con determinadas reglas de flexibilidad en su cumplimiento.

En relación con el **butano**, se limita hasta el **30 de junio de 2027** el precio máximo de venta de la bombona de 12,5 kg en territorio peninsular a **19,55 euros**. Las diferencias que no puedan repercutirse como consecuencia de esta limitación se incorporarán a revisiones posteriores.

Asimismo, se permite financiar con cargo al **Fondo Nacional de Eficiencia Energética (FNEE)** inversiones de los departamentos ministeriales destinadas al ahorro y eficiencia energética y se contemplan específicamente actuaciones de rehabilitación energética en **Ceuta y Melilla.**

En el ámbito regulatorio, se refuerza el **régimen sancionador del sector de hidrocarburos**, incluyendo las obligaciones derivadas del uso de combustibles sostenibles de aviación; se amplían las obligaciones económicas de determinados promotores de instalaciones renovables y de almacenamiento hidráulico respecto de los municipios afectados; y se mejora el régimen para la liberación territorial de las reservas estratégicas de productos petrolíferos.

También se modifica la regulación de las instalaciones de producción de electricidad renovable para reforzar su participación en el **control de tensión del sistema eléctrico** y se actualiza el régimen de infracciones y sanciones asociado a los **Certificados de Ahorro Energético (CAE),** ampliándose además el plazo correspondiente a las obligaciones de ahorro de 2026.

2. Internacionalización empresarial — (artículos 23 y 24)

Se flexibiliza el funcionamiento del **Fondo para la Internacionalización de la Empresa (FIEM),** permitiéndole aceptar **garantías españolas** en determinadas operaciones de financiación reembolsable. La medida pretende facilitar especialmente el acceso de las pymes españolas que se encuentran en las primeras fases de expansión internacional.

Asimismo, se eleva el límite máximo anual para la aprobación de operaciones con cargo al **Fondo para Inversiones en el Exterior (FIEX)**, que pasa de **350 millones a 500 millones de euros**.

3. Ayudas al sector agrario y pesquero — (artículos 25 a 27)

Se prorroga hasta el **31 de diciembre de 2026** la ayuda extraordinaria destinada a compensar el precio del **gasóleo consumido por los productores agrarios**.

Para el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre, la ayuda podrá alcanzar el **70 % de la diferencia** entre el precio medio semanal del gasóleo agrario y su precio anterior al inicio del conflicto, con un máximo de **0,20 euros por litro**.

Igualmente, se amplía hasta el **31 de diciembre de 2026** la ayuda destinada a **las empresas armadoras de buques pesqueros** para compensar el incremento de sus costes productivos derivado del encarecimiento de los combustibles.

4. Ayudas al transporte — (artículos 28 a 35)

Para el **transporte profesional por carretera**, se mantienen durante octubre, noviembre y diciembre de 2026 las ayudas vinculadas al gasóleo profesional.

Para los vehículos con derecho a devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos, la ayuda ordinariamente prevista es de **5 céntimos/litro en octubre, 12 céntimos/litro en noviembre y 19 céntimos/litro en diciembre**. Estas cuantías se ajustarán si se activa el mecanismo fiscal de salvaguarda y aumenta la reducción del Impuesto sobre Hidrocarburos.

Paralelamente, se mantienen ayudas directas para determinados profesionales del transporte que no pueden beneficiarse de la devolución del gasóleo profesional, entre ellos determinados titulares de autorizaciones **VDE, VT, VTC, VSE, MDLE y MDPE**, autobuses urbanos y determinados taxis adaptados o Eurotaxis.

En el ámbito **ferroviario,** se crea una línea adicional de ayudas directas para compensar a las empresas ferroviarias por el impacto de los costes energéticos.

En el ámbito **marítimo**, se prorrogan las ayudas directas a determinados servicios regulares de transporte marítimo de pasajeros y mercancías afectados por el incremento de los costes.

5. Medidas sociales

Prohibición del despido – (artículo 36)

La medida tiene como finalidad vincular la percepción de las ayudas extraordinarias a la **preservación del empleo.**

En concreto, las empresas beneficiarias de las ayudas previstas en el Real Decreto-ley **no podrán, hasta el 31 de diciembre de 2026**, efectuar **despidos ni ceses de actividad** cuando pretendan justificarlos en:

- causas de **fuerza mayor**; o
- causas **económicas, técnicas, organizativas o de producción (ETOP)**,

siempre que dichas causas **tengan su origen en la situación regulada por el propio Real Decreto-ley**, esto es, en las consecuencias económicas derivadas de la crisis en Oriente Medio que justifican las medidas extraordinarias adoptadas.

Por tanto, la norma **no establece una prohibición general de despedir por cualquier causa**, sino una limitación vinculada tanto a la condición de empresa beneficiaria de las ayudas como al origen de la causa alegada para extinguir los contratos.

La medida se extiende igualmente a las **cooperativas**. Hasta el 31 de diciembre de 2026, las cooperativas beneficiarias no podrán adoptar acuerdos en sus asambleas generales que impliquen una **reducción definitiva del número de puestos de trabajo** o una **modificación de la proporción de las cualificaciones**, cuando estas decisiones se fundamenten igualmente en las causas vinculadas a la situación contemplada por el Real Decreto-ley.

Desde una perspectiva práctica para las empresas beneficiarias, la medida exige especial cautela antes de adoptar decisiones extintivas por causas objetivas o colectivas durante el período protegido: habrá que analizar no solo la causa formalmente invocada, sino también **si existe conexión entre dicha causa y la crisis que fundamenta las ayudas recibidas**.

Movilidad sostenible al trabajo – (artículo 37)

El artículo 37 introduce una segunda condición para determinadas empresas beneficiarias de las ayudas: el cumplimiento de las obligaciones relativas a los **planes de movilidad sostenible al trabajo**.

La medida afecta a las empresas que concurran simultáneamente en dos circunstancias: que **sean beneficiarias de las ayudas directas previstas en el Real Decreto-ley** y que, conforme a la normativa aplicable**, estén obligadas a disponer de un plan de movilidad sostenible**.

Para estas empresas, el cumplimiento de dicha obligación se configura como una condición asociada al mantenimiento de las ayudas. En consecuencia, **el incumplimiento de la obligación de contar con el correspondiente plan de movilidad sostenible determina el reintegro de las ayudas recibidas**.

La finalidad es conectar las ayudas extraordinarias destinadas a paliar el incremento de los costes de movilidad y energía con medidas empresariales orientadas a una **movilidad laboral más sostenible**.

6. Blanqueo de capitales – (Disposición final primera)

El objetivo principal de la reforma es **reforzar el control de las operaciones realizadas mediante criptoactivos,** especialmente ante el riesgo de que estos instrumentos puedan utilizarse para eludir sanciones financieras internacionales o canalizar operaciones ilícitas. La propia norma vincula la reforma con la necesidad de adaptar el ordenamiento español al marco europeo, en particular al **Reglamento (UE) 2023/1113,** relativo a la información que debe acompañar las transferencias de fondos y determinados criptoactivos.

1. Actualización de los conceptos utilizados por la Ley 10/2010.

Se sustituyen las anteriores referencias a «moneda virtual», cambio de moneda virtual y proveedores de custodia de monederos electrónicos por conceptos alineados con la normativa europea. En particular, se incorpora el concepto de **«criptoactivo»,** definido por remisión al Reglamento (UE) 2023/1114 (MiCA), así como el de **«proveedor de servicios de criptoactivos»**. También se introduce expresamente el concepto de **«dirección autoalojada»,** por remisión al Reglamento (UE) 2023/1113.

2. Los proveedores de servicios de criptoactivos pasan a ser sujetos obligados.

La reforma modifica el artículo 2.1.z) de la Ley 10/2010 para incluir expresamente como **sujetos obligados a los proveedores de servicios de criptoactivos**. Esto supone su plena incorporación al sistema preventivo de la Ley 10/2010 y, por tanto, su sometimiento al régimen de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

La definición comprende a las personas jurídicas u otras empresas autorizadas cuya actividad profesional consista en prestar uno o varios servicios de criptoactivos a clientes conforme a MiCA, si bien la norma **exceptúa la prestación de asesoramiento sobre criptoactivos** contemplada en el artículo 3.1.16.h) de dicho Reglamento.

3. Refuerzo de las obligaciones en las relaciones de corresponsalía.

Se modifica el artículo 13 de la Ley 10/2010 para extender expresamente el régimen de **corresponsalía transfronteriza** a las relaciones establecidas para realizar **operaciones o transferencias de criptoactivos**. Por tanto, las cautelas reforzadas tradicionalmente previstas para determinadas relaciones entre entidades financieras se proyectan también sobre el sector de los criptoactivos.

Además, las entidades financieras y los proveedores de servicios de criptoactivos **no podrán establecer o mantener determinadas relaciones de corresponsalía que permitan ejecutar operaciones directamente a los clientes de la entidad representada,** incluso mediante subcuentas. Cuando decidan poner fin a una relación de corresponsalía por motivos relacionados con la prevención del blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, deberán **documentar y registrar dicha decisión**.

4. Control de los procedimientos de autorización de los proveedores.

Se amplían las funciones previstas en el artículo 45 de la Ley 10/2010, incorporando la obligación de **informar sobre la adecuación de las medidas de control interno** en los procedimientos de autorización de los proveedores de servicios de criptoactivos.

Desde un punto de vista práctico, la autorización de estos operadores queda así conectada con la comprobación de que disponen de mecanismos internos adecuados en materia de prevención del blanqueo y financiación del terrorismo.

5. Nuevo régimen de infracciones vinculado a las transferencias de criptoactivos.

Finalmente, se modifica el artículo 52.5 de la Ley 10/2010 para adaptar el régimen sancionador al Reglamento (UE) 2023/1113. Se califican como **infracciones graves** los incumplimientos contemplados en su artículo 29 y, asimismo, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 4 a 24 y 26 del Reglamento respecto de los proveedores de servicios de pago y de los proveedores de servicios de criptoactivos.

Esto refuerza especialmente el cumplimiento de las obligaciones europeas relativas a la **información que debe acompañar las transferencias de fondos y criptoactivos**, integrando su incumplimiento dentro del régimen sancionador español de prevención del blanqueo.

7. Otras medidas relevantes

Las disposiciones adicionales y finales incorporan varias modificaciones de interés jurídico. Entre ellas, se obliga a las **estaciones de servicio y establecimientos de suministro minorista de carburantes** **a dar publicidad adecuada a las medidas fiscales temporales**; se establece un régimen específico para las compensaciones financieras correspondientes al **Abono Único**, que quedan en gran medida fuera del ámbito de aplicación de la Ley General de Subvenciones; y se contempla la compatibilidad de determinadas ayudas con la normativa europea sobre **ayudas de Estado**.

Destaca también la modificación de la **Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo,** incorporando a los **proveedores de servicios de criptoactivos** como sujetos obligados y reforzando el régimen relacionado con las sanciones financieras internacionales.

Además, se modifican determinadas ayudas vinculadas a la reconstrucción de **La Palma** y se amplía en **5.573.365 euros** la financiación destinada a la contratación de personas desempleadas por corporaciones locales de municipios afectados por determinados fenómenos meteorológicos adversos en Andalucía y Extremadura.

Finalmente, se encomienda a la **CNMC** analizar la efectividad y el grado de traslación de las medidas adoptadas en los mercados energéticos y realizar el seguimiento de la evolución de los precios de los productos alimentarios. COMPARATIVO_RD-L_25_2026

Medidas tributarias:

1. Impuesto sobre Hidrocarburos: reducción temporal de tipos — (artículos 13 a 15)

Se mantiene durante los meses de **octubre, noviembre y diciembre de 2026** una reducción de los tipos del Impuesto sobre Hidrocarburos aplicables a determinados productos energéticos.

En el caso de los productos de consumo más generalizado —**gasolinas sin plomo y gasóleo de automoción—**, la reducción respecto de los tipos existentes antes del Real Decreto-ley 7/2026 se articula de forma decreciente:

Periodo	Reducción prevista
Octubre 2026	20 céntimos/litro
Noviembre 2026	13 céntimos/litro

Periodo	Reducción prevista
Diciembre 2026	6 céntimos/litro

La norma configura, por tanto, una **retirada progresiva de la rebaja fiscal**, pero incorpora un mecanismo de salvaguarda para mantener una reducción superior cuando la evolución de los precios resulte desfavorable.

En particular, si el **IPC de septiembre de 2026** de la gasolina o del gasóleo supera en más de un **15 %** el correspondiente al mismo mes de 2025, la reducción pasa a ser de **20 céntimos/litro en noviembre** y de **13 céntimos/litro en diciembre**. Si el IPC de **octubre de 2026** supera en más de un **15 %** el de octubre de 2025, la reducción correspondiente al producto afectado será de **20 céntimos/litro durante diciembre**.

También se establecen reducciones para otros productos, entre ellos el **gasóleo utilizado como combustible o en determinados motores, fuelóleo y queroseno para usos distintos de carburante**, pudiendo incrementarse las rebajas de noviembre y diciembre cuando se activen los correspondientes mecanismos de salvaguarda por evolución del IPC.

2. Devolución del Impuesto sobre Hidrocarburos por gasóleo profesional — (artículo 16)

Entre el **1 de octubre y el 31 de diciembre de 2026**, el tipo de devolución parcial correspondiente al **gasóleo de uso profesional,** regulado en el artículo 52 bis.6 de la Ley 38/1992, de Impuestos Especiales, queda fijado en **cero euros**.

Esta previsión debe ponerse en relación con las reducciones directas del tipo del Impuesto sobre Hidrocarburos y con las ayudas específicas al transporte contempladas en otros capítulos del real decreto-ley.

3. Gasóleo empleado en agricultura y ganadería — (artículo 17)

También se adapta la devolución parcial del Impuesto sobre Hidrocarburos correspondiente al gasóleo efectivamente utilizado en **agricultura —incluida la horticultura—, ganadería y silvicultura**.

Las cuantías de devolución quedan establecidas de la siguiente forma:

- **Octubre:** 0 €/1.000 litros.
- **Noviembre:** 14,5 €/1.000 litros, con posibilidad de quedar en cero si se activa la mayor reducción del impuesto prevista por el mecanismo de salvaguarda.
- **Diciembre:** 41 €/1.000 litros, cuantía que puede reducirse a **14,5 €/1.000 litros o a cero**, dependiendo del tipo del Impuesto sobre Hidrocarburos finalmente aplicable como consecuencia de la evolución del IPC.

La finalidad es coordinar la devolución fiscal del sector agrario con la intensidad de la reducción general del Impuesto sobre Hidrocarburos, evitando una acumulación de ambos beneficios.

4. IVA reducido sobre determinados productos energéticos — (artículos 18 y 19)

Los artículos 18 y 19 establecen un **mecanismo de salvaguarda** que permite recuperar temporalmente el **tipo reducido del IVA del 10 %** durante noviembre y diciembre de 2026 si se produce un incremento significativo de los precios energéticos.

Para **noviembre de 2026**, si el IPC de la electricidad correspondiente a septiembre aumenta más de un **15 % interanual,** se aplicará el IVA del **10 %** a los suministros eléctricos destinados a:

- contratos cuya potencia contratada sea **igual o inferior a 10 kW**, y
- perceptores del **bono social** que tengan la condición de vulnerable severo o vulnerable severo en riesgo de exclusión social.

Igualmente, si el IPC del **gas natural** de septiembre supera en más de un 15 % el de septiembre de 2025, se aplicará durante noviembre el IVA del **10 % al gas natural, briquetas y pellets de biomasa y madera para leña.**

El mismo esquema se reproduce para **diciembre**, tomando como referencia el IPC correspondiente a **octubre de 2026.** Por tanto, si electricidad o gas natural registran un incremento interanual superior al 15 %, se reactiva el IVA reducido del 10 % durante ese mes para los productos y consumidores indicados.

5. Impuesto Especial sobre la Electricidad — (artículos 20 y 21)

Se introduce igualmente un mecanismo de salvaguarda para recuperar temporalmente la reducción del **Impuesto Especial sobre la Electricidad**.

Si el IPC de la electricidad correspondiente a **septiembre de 2026** supera en más de un 15 % el del mismo mes de 2025, durante noviembre el tipo del impuesto será del **0,5 %.** Para diciembre, la activación de la medida queda vinculada a la evolución interanual del IPC de la electricidad correspondiente **a octubre**.

La aplicación del 0,5 % queda sujeta a los niveles mínimos de imposición:

0,5 €/MWh para electricidad destinada a usos industriales, determinadas embarcaciones atracadas en puerto y transporte ferroviario, y **1 €/MWh** para los restantes usos.

A estos efectos, se consideran también usos industriales los suministros efectuados en alta tensión o destinados a plantas e instalaciones industriales y determinados suministros en baja tensión destinados a **riegos agrícolas**

6. Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica — (artículo 22)

Con efectos desde el **1 de enero de 2028**, y dado que el tipo del Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica será del 0 %, se elimina para los contribuyentes la obligación de **presentar la autoliquidación y efectuar pagos fraccionados** correspondientes al impuesto.

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.

SUJETO A CONVALIDACIÓN POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Comparativo (parte sobre vivienda) (art. 1 a 5)

Comparativo (parte fiscal) (art. 6 a 10)

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)

Se introducen principalmente dos modificaciones.

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 FINANCIA 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.**

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 Financia 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.

Estatal
01/10/2026

BOE Núm. 243

VIVIENDA. Real Decreto-ley 27/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Comparativo

Entrada en vigor.

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», esto es el **2 de octubre de 2026.**

1. Prórrogas sucesivas de cinco o siete años

La principal modificación afecta al artículo 10.1 LAU.

Una vez transcurrida la duración mínima obligatoria del contrato —**cinco años cuando el arrendador sea persona física y siete años cuando sea persona jurídica—**, si ninguna de las partes comunica su voluntad de no continuar, el contrato ya no se prorrogará anualmente durante un máximo de tres años.

Con la nueva regulación, se prorrogará obligatoriamente por **periodos sucesivos completos de cinco años, o de siete años cuando el arrendador sea persona jurídica.** Por tanto, **desaparece el límite de tres años** de las actuales prórrogas tácitas y la continuidad pasa a ser potencialmente indefinida mediante sucesivas prórrogas de cinco o siete años.

2. El arrendador deberá preavisar con seis meses

Para impedir una nueva prórroga, el arrendador deberá comunicarlo al arrendatario con una antelación mínima de **seis meses**, frente a los cuatro meses exigidos hasta ahora.

Para el arrendatario se mantiene el plazo de **dos meses.**

3. Indemnización al arrendatario cuando el arrendador decide no prorrogar

Esta es probablemente la novedad económica más importante.

Aunque el arrendador comunique correctamente y dentro de plazo que no quiere continuar con el contrato, deberá, como regla general, **indemnizar al arrendatario**.

La indemnización será equivalente, como mínimo, a **doce mensualidades de renta de una vivienda de características análogas a la arrendada.**

Siempre que sea posible, esta renta se calculará utilizando el **sistema estatal de referencia de precios del alquiler**. Además, se establece un suelo: la indemnización nunca podrá ser inferior a **una mensualidad de**

renta por cada año que el inquilino haya residido en la vivienda, prorrateándose los periodos inferiores al año.

Esto significa, por ejemplo, que un arrendatario que lleve **15 años** en la vivienda tendría garantizada una indemnización mínima equivalente a **15 mensualidades,** aunque la regla general parta de doce mensualidades de una vivienda equivalente.

La indemnización se paga, con carácter general, **en el momento de la entrega de la vivienda**.

4. Supuestos en los que el arrendador no tiene que indemnizar

La indemnización no procede cuando exista alguna de las causas expresamente previstas por la norma, que deberán constar **de forma expresa, detallada y por escrito** en la comunicación de no prórroga.

Entre ellas:

- **Necesidad de la vivienda por el arrendador persona física**, para sí mismo, familiares hasta segundo grado o su cónyuge en determinados supuestos de separación, divorcio o nulidad. Si la vivienda no llega a ocuparse en tres meses —salvo fuerza mayor—, nace el derecho del antiguo arrendatario a la indemnización.
- Cuando el arrendatario **no haya habitado la vivienda durante más de seis meses en los doce anteriores**, salvo ausencia justificada por salud, trabajo, estudios, cuidado de familiares, etc.
- Cuando el arrendatario disponga en el **mismo municipio de otra vivienda apta** para atender sus necesidades y pueda ocuparla.
- Cuando las partes celebren **un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda habitual**.

Se añade otro supuesto especialmente relevante: tampoco habrá indemnización cuando el arrendatario rechace una oferta fehaciente del propietario para celebrar **un nuevo contrato sobre la misma vivienda**.

Pero la oferta deberá garantizar una duración mínima de cinco años —siete si el arrendador es persona jurídica—, y la nueva renta deberá ajustarse a las reglas del artículo 17.6 LAU **incluso aunque la vivienda no se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado.**

Finalmente, se contempla una cláusula abierta cuando concurran circunstancias debidamente justificadas que determinen la prevalencia de los intereses del arrendador cuando este tenga **vulnerabilidad acreditada**.

5. Tampoco hay indemnización si el inquilino tiene derecho a una prórroga legal obligatoria

La indemnización tampoco procede cuando, respecto del vencimiento correspondiente, el arrendatario reúna los requisitos legales para obtener una **prórroga del contrato de aceptación obligatoria para el arrendador**, aunque finalmente el inquilino no la solicite.

La finalidad es evitar que se acumulen dos mecanismos de protección: la continuidad obligatoria del contrato y la indemnización por su extinción.

6. La venta de la vivienda no elimina el derecho a la indemnización

La norma establece expresamente que la **enajenación de la vivienda arrendada no perjudica el derecho del arrendatario a cobrar la indemnización.**

La obligación corresponderá al adquirente que se subrogue en la posición del arrendador, salvo que concurra alguna de las causas legales de exclusión.

7. Si después del preaviso se pacta continuar, la nueva prórroga también deberá ser de cinco o siete años

Si el propietario ha comunicado que no desea prorrogar pero posteriormente las partes llegan a un acuerdo para continuar con el arrendamiento, la prórroga convencional no podrá pactarse por un plazo inferior a **cinco años o siete años si el arrendador es persona jurídica**.

Además, serán **nulas** las cláusulas del acuerdo de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original **en perjuicio del arrendatario.**

8. Se mantienen las prórrogas extraordinarias por vulnerabilidad

Cuando finalice el periodo obligatorio o cualquiera de las nuevas prórrogas y el propietario haya comunicado correctamente su intención de terminar el contrato, el arrendatario vulnerable podrá solicitar una **prórroga extraordinaria de hasta un año.**

Será obligatoria para el propietario cuando este sea **gran tenedor,** siempre que el arrendatario acredite mediante informe o certificado de los servicios sociales su situación de vulnerabilidad social y económica.

Esta prórroga no se acumulará con otras prórrogas extraordinarias previstas por normas con rango de ley.

9. Viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado

Se mantiene también una protección reforzada en estas zonas.

El arrendatario puede solicitar una **prórroga extraordinaria por periodos anuales hasta un máximo de tres años,** durante los cuales continúan aplicándose las condiciones del contrato vigente.

Como regla general, el arrendador deberá aceptarla, con las excepciones previstas legalmente. Esta prórroga será **incompatible con otras prórrogas extraordinarias y tendrá aplicación preferente.**

10. Aplicación a los contratos que ya están vigentes

La reforma no afecta únicamente a los contratos nuevos.

El nuevo artículo 10 LAU se aplicará también a los **contratos de vivienda habitual vigentes cuando entre en vigor el Real Decreto-ley**, respecto de los vencimientos que se produzcan posteriormente.

No obstante, se establecen importantes reglas transitorias:

Contratos a los que les queden menos de seis meses para vencer. El arrendador podrá comunicar su voluntad de no continuar con una antelación de **cuatro meses**, en lugar de los nuevos seis meses.

Contratos que ya estén dentro de la antigua prórroga tácita. Continuarán bajo ese régimen hasta que termine la prórroga actualmente en curso. Cuando esta finalice, pasarán a estar sometidos al nuevo artículo 10 LAU.

11. Coordinación con el Real Decreto-ley 26/2026

La norma se coordina expresamente con la prórroga extraordinaria que acaba de establecer el **Real Decreto-ley 26/2026.**

Cuando resulte aplicable la nueva prórroga ordinaria del artículo 10.1 LAU, **no se aplicará simultáneamente aquella prórroga extraordinaria.**

Si ya se había comunicado válidamente la no renovación y posteriormente resulta aplicable la prórroga extraordinaria del RDL 26/2026, el contrato se extinguirá al finalizar esta, salvo nuevo acuerdo entre las partes. En determinados supuestos, esa extinción dará lugar a la nueva indemnización.

Actualitat de Catalunya

MESURES

HABITATGE. El Govern reforça les polítiques d'habitatge per ampliar l'accés a una llar i protegir les famílies

Fecha: 29/09/2026 Fuente: web del Govern Enlace: **Nota**

1. **L'Executiu crea un nou Fons d'Emergència Habitacional amb 25 M€ ampliables per evitar desnonaments de persones en situació de vulnerabilitat extrema**
2. **La Generalitat posa en marxa la Compra conjunta d'habitatge per compartir el pagament i propietat amb l'Administració**
3. **També amplia els Préstecs d'emancipació per l'adquisició d'habitatge protegit i per a la rehabilitació**

El Govern reafirma el seu compromís amb l'habitatge com un **dret fonamental i una prioritat de país**. En un context de forta pressió sobre els preus i de dificultats creixents per accedir a una llar, l'Executiu defensa una estratègia basada en més oportunitats per accedir-hi i més seguretat per quedar-s'hi.

Així, el president de la Generalitat, Salvador Illa, ha anunciat aquest dimarts en el debat de política general al Parlament de Catalunya **tres noves mesures** que complementen les que s'han desplegat fins ara per regular els excessos del mercat i ampliar el parc d'habitatges protegits.

Creació del nou Fons d'emergència habitacional

Amb l'objectiu que cap persona en situació de vulnerabilitat extrema perdi la llar per manca d'alternatives, el Govern posarà en marxa el Fons d'emergència habitacional, que permetrà **evitar desnonaments**. Un cop esgotades totes les altres vies (mediació, lloguer social i mesa d'emergència), la Generalitat podrà fer ús d'aquesta reserva per comprar l'habitatge i gestionar-ne el lloguer perquè no l'hagin de deixar.

El Fons està **dotat inicialment amb 25 milions d'euros** i es preveu que es pugui ampliar amb la participació d'altres administracions públiques, entitats bancàries, i asseguradores.



La Compra Conjunta d'habitatge

Si el Fons d'emergència habitacional actua en els casos de vulnerabilitat més extrema per evitar desnonaments, la Compra Conjunta d'habitatge amplia les oportunitats d'accés a la propietat per a **persones amb ingressos estables que no poden accedir al finançament necessari per adquirir un habitatge al mercat.**

Aquesta mesura està destinada principalment a **persones de més de 40 anys** que, malgrat disposar d'ingressos estables, tenen dificultats per accedir a una hipoteca per comprar un habitatge a preu de mercat. El programa comença amb una dotació de 100 M€.

Amb aquesta acció, els ciutadans tindran més possibilitats a l'hora d'obtenir un habitatge, ja que la Generalitat s'ofereix a pagar una part de l'habitatge que esdevé sempre habitatge protegit.

En aquest sentit, com s'especificarà en les bases, si qui compra el pis té entre 40 i 55 anys, **aportarà el 50% del preu de l'habitatge i el podrà usar per un període de 50 anys.** Si el comprador té 56 anys o més, aportarà el 40% del preu per un període d'ús de 40 anys. **Al final del termini, el pis torna al parc públic per a una altra família**. Aquesta figura es basa en la propietat temporal que regula reconeguda al Codi civil català (articles 547.1-547.10).

A més, **la persona interessada pot vendre el pis pel temps que quedi**, sense demanar permís, i el pot deixar en herència a la seva família, de manera que els hereus el gaudeixin fins que s'acabi el termini.

Si el propietari decideix vendre'l, **la Generalitat té preferència per recomprar-lo i mantenir-lo així en el parc públic** per tornar-lo a oferir a altres persones.

Així mateix, el propietari pot comprar en qualsevol moment la part de la Generalitat. En aquest cas, el pis passa a ser de titularitat privada, però continua sent habitatge protegit per sempre.



Consolidació i ampliació dels Préstecs Emancipació

La tercera mesura que prendrà el Govern consistirà a consolidar i ampliar els Préstecs Emancipació. Arran de l'èxit del primer any, el Govern vol fer un salt d'escala per arribar a més persones. **En un any, més de 2.700 joves han estat beneficiaris de més de 1.800 préstecs signats.**

A partir d'ara, els préstecs també es podran emprar per adquirir habitatge protegit i per a la rehabilitació necessària per obtenir la cèdula d'habitabilitat. Les condicions dels préstecs s'adaptaran als preus de cada zona.

Aquest ajut està dirigit a aquells ciutadans que, malgrat disposar d'ingressos estables, no tenen els estalvis per a l'entrada. **Els bancs financen el 80% del preu d'un pis i el 20% restant s'ha de pagar amb estalvis: és aquest 20% el que cobreix el préstec.**

Es tracta d'un préstec de l'Institut Català de Finances (ICF) de **fins a 50.000 euros, al 0% sense comissions**. No es comença a tornar fins que s'acaba la hipoteca, i després hi ha cinc anys per tornar-lo. Es dirigeix a persones d'entre 18 i 40 anys, empadronades a Catalunya, que compren el primer habitatge.

A canvi, el pis queda protegit per sempre. Ha de ser l'habitatge habitual, i només es pot revendre al preu de compra més l'IPC i algunes obres. Es pot deixar en herència, així cada préstec afegeix un pis al parc protegit sense construir-ne cap.

