ÍNDICE

Boletines oficiales

ESTATAL
07/10/2026

VIVIENDA.
PRÓRROGA CONTRATO. Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. pág. 2
Comparativo

VIVIENDA.
MEDIDAS URGENTES. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. pág. 5
Comparativo parte fiscal (arts. 6 a 10, DF 3ª y DF4ª) (materia fiscal)
Comparativo resto (arts. 1 a 5, DT 1ª, DT 2ª, DF 1ª, DF 5ª Y DF 6ª) (materia vivienda)
Comparativo resto - avales y publicidad (art. 11 a 20) (materia parque público y publicidad)
Cuadro Reducciones Vivienda en IRPF

Primer@Lectura Documentos primeralectura

Circular sobre **"IRPF. Reducciones del rendimiento de capital inmobiliarios de los arrendamientos de vivienda".** pág. 16
Calendario de OCTUBRE y NOVIEMBRE 2026

Boletines oficiales

ESTATAL
07/10/2026

Núm. 248

PRÓRROGA CONTRATO. Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Comparativo

Resumen:

1. Las prórrogas dejan de ser anuales y pasan a ser de cinco o siete años (nueva redacción art. 10.1 LAU)

Una vez transcurrida la duración mínima del contrato —**cinco años si el arrendador es persona física y siete si es persona jurídica—**, si ninguna de las partes comunica su voluntad de no continuar, el contrato se prorrogará automáticamente por **periodos sucesivos de cinco o siete años**, respectivamente.

Hasta ahora, la prórroga era anual y tenía un límite máximo de tres años.

2. Se amplía el preaviso del arrendador de cuatro a seis meses (nueva redacción art. 10.1 LAU)

El arrendador que quiera evitar la prórroga deberá comunicarlo con una antelación mínima de **seis meses** (antes era 4 meses). El plazo del arrendatario se mantiene en **dos meses.**

Si, a la entrada en vigor del Real Decreto-ley, quedan **menos de seis meses para el vencimiento**, el arrendador podrá efectuar la notificación con una antelación mínima de **cuatro meses**, en lugar de seis. **(disposición transitoria única.2)**

3. Nueva indemnización al arrendatario cuando el arrendador decide no renovar (nueva redacción art. 10.1 LAU)

El arrendador que comunique válidamente la no renovación deberá, con carácter general, **indemnizar al arrendatario.**

La indemnización será el **mayor** de los siguientes importes:

- **12 mensualidades**, calculadas conforme al valor superior del rango individualizado del sistema estatal de referencia de precios del alquiler.
- **Una mensualidad por cada año de residencia** del arrendatario en la vivienda.

Si no existe un valor individualizado en el sistema estatal de referencia, se utilizará la **renta mensual vigente del contrato**. La indemnización se abonará, con carácter general, en el momento de entrega de la vivienda.

4. La indemnización no procede si el arrendatario podía obtener una prórroga legal obligatoria y no la solicita (nueva redacción art. 10.1 LAU)

Cuando el arrendatario reúna los requisitos para obtener una prórroga legal de aceptación obligatoria para el arrendador y no la solicite, **no tendrá derecho a indemnización** respecto de ese vencimiento.

Si solicita la prórroga y esta resulta aplicable, el derecho a la indemnización queda **diferido hasta la finalización de dicha prórroga.**

5. Se establecen causas específicas que excluyen la indemnización (nueva redacción art. 10.2 LAU)

No procederá la indemnización cuando concurra alguna de las causas previstas expresamente en la norma:

- necesidad de la vivienda por el arrendador persona física para sí, determinados familiares o su cónyuge;
- falta de residencia efectiva del arrendatario durante más de seis meses de los doce anteriores, salvo causa justificada;

- disponibilidad por el arrendatario de otra vivienda apta en el mismo municipio;
- celebración de un nuevo contrato entre las partes;
- rechazo de una oferta fehaciente para celebrar un nuevo contrato sobre la misma vivienda.

6. La nueva oferta de contrato puede evitar la indemnización si cumple determinados requisitos (nueva redacción art. 10.2.e) LAU)

Para que el rechazo de una nueva oferta permita al arrendador quedar exonerado de indemnización, la oferta deberá garantizar una duración mínima de **cinco años o siete años**, según el arrendador sea persona física o jurídica.

Además, la nueva renta deberá ajustarse a las reglas del **artículo 17.6 LAU**, incluso aunque el inmueble **no esté situado en una zona de mercado residencial tensionado.**

7. Protección frente a la alegación de necesidad de la vivienda (nueva redacción art. 10.2.a) LAU)

Si el arrendador alega necesidad de la vivienda para sí o para determinados familiares y, una vez recuperada, esta no es ocupada en el plazo de **tres meses**, salvo fuerza mayor, el arrendatario tendrá derecho a la indemnización del artículo 10.1.

8. La venta de la vivienda no elimina el derecho a indemnización (nueva redacción art. 10.1 LAU)

La enajenación de la vivienda arrendada no afecta al derecho del arrendatario a la indemnización. La obligación corresponderá al **adquirente que se subrogue en la posición del arrendador**, siempre que no concurra alguna causa de exclusión del artículo 10.2.

9. Las prórrogas convencionales posteriores a una comunicación de no renovación deberán ser de cinco o siete años (nueva redacción art. 10.3 LAU)

Si, después de comunicar el arrendador su voluntad de no prorrogar, las partes acuerdan finalmente una prórroga voluntaria, esta **no podrá ser inferior a cinco años, o siete años** si el arrendador es persona jurídica.

10. Nulidad de las cláusulas que empeoren las condiciones del contrato original (nueva redacción art. 10.4 LAU)

Serán nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones incluidas en los acuerdos de prórroga que modifiquen las condiciones del contrato original **en perjuicio del arrendatario**.

11. Prórroga extraordinaria por vulnerabilidad (nueva redacción art. 10.5 LAU)

Se mantiene la posibilidad de solicitar una **prórroga extraordinaria de hasta un año** cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad social y económica.

Será obligatoria para el arrendador cuando este sea un **gran tenedor**, salvo que se haya celebrado un nuevo contrato. La nueva regulación añade reglas de coordinación con otras prórrogas extraordinarias.

12. Prórroga extraordinaria en zonas de mercado residencial tensionado (nueva redacción art. 10.6 LAU)

En viviendas situadas en zonas tensionadas, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por **plazos anuales hasta un máximo de tres años,** que deberá ser aceptada por el arrendador salvo las excepciones previstas legalmente.

Esta prórroga es **incompatible con otras prórrogas extraordinarias y se aplicará con carácter preferente.**

13. Coordinación con la prórroga extraordinaria del RDL 29/2026 (disposición adicional primera)

La prórroga extraordinaria prevista en el RDL 29/2026 **no se aplicará cuando proceda la nueva prórroga ordinaria del artículo 10.1 LAU.**

También se regula qué ocurre cuando la prórroga extraordinaria se aplica a un contrato respecto del cual el arrendador ya había comunicado válidamente su intención de no renovarlo.

Régimen transitorio

14. Aplicación del nuevo régimen a los contratos vigentes (disposición transitoria única.1)

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

15. Las comunicaciones de no renovación anteriores mantienen su eficacia y no generan indemnización (disposición transitoria única.1)

Las comunicaciones realizadas válidamente por el arrendador **antes de la publicación del Real Decreto-ley** mantienen su eficacia y **no generan derecho a indemnización**, incluso aunque posteriormente resulte aplicable una prórroga extraordinaria.

16. Régimen especial para contratos que vencen en menos de seis meses (disposición transitoria única.2)

Si, a la entrada en vigor del Real Decreto-ley, quedan **menos de seis meses para el vencimiento**, el arrendador podrá efectuar la notificación con una antelación mínima de **cuatro meses**, en lugar de seis.

17. Los contratos que ya estén en la antigua prórroga tácita continúan bajo ese régimen hasta su término (disposición transitoria única.3)

Los contratos que ya se encuentren en el periodo de prórroga del anterior artículo 10.1 LAU continuarán sometidos a ese régimen hasta su finalización. Después se les aplicará el nuevo artículo 10.

18. Incorporación al nuevo régimen de los contratos en tácita reconducción (disposición transitoria única.5)

Los contratos que estén en **tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil** pasarán a quedar sujetos al nuevo artículo 10 LAU a partir del primer vencimiento posterior a la entrada en vigor.

Para calcular la duración mínima se computará conjuntamente el periodo del contrato original y el transcurrido en tácita reconducción.

19. Entrada en vigor (disposición final segunda)

El Real Decreto-ley entrará en vigor el **15 de noviembre de 2026**.

MEDIDAS URGENTES. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Comparativo parte fiscal (arts. 6 a 10, DF 3ª y DF4ª) (materia fiscal)

Comparativo resto (arts. 1 a 5, DT 1ª, DT 2ª, DF 1ª, DF 5ª Y DF 6ª) (materia vivienda)

Comparativo resto - avales y publicidad (art. 11 a 20) (materia parque público y publicidad)

Cuadro Reducciones Vivienda en IRPF

Resumen de novedades y modificaciones:

Parte fiscal:

IRPF

1. Se amplía a 2026 el régimen del 1,1 % en la imputación de rentas inmobiliarias (art. 6.Primero RDL 29/2026 que modifica DA 55.ª LIRPF)

Con efectos desde **1 de enero de 2026**, se extiende al ejercicio 2026 la aplicación del porcentaje de imputación de rentas inmobiliarias del **1,1 %** para inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante valoración colectiva general y hayan entrado en vigor desde el 1 de enero de 2012.

2. Profunda reforma de las reducciones por arrendamiento de vivienda (art. 6.Segundo.Dos RDL 29/2026; art. 23.2 LIRPF)

Se sustituye el esquema actual de reducciones sobre el rendimiento neto positivo del alquiler por un sistema mucho más vinculado a la **evolución de la renta, la edad del arrendatario, la situación de la vivienda y la condición de gran tenedor.**

Con las nuevas reducciones **convivirán 3 sistemas diferentes** de reducciones en función de la fecha del contrato.

Para **contratos firmados a partir de 1 de diciembre de 2026**:

1. **Arrendador no sea gran tenedor:**
   - Si la nueva renta **se reduce en más de un 5 %:**
     - la reducción fiscal será del **100 %** cuando se formalice un **nuevo contrato con el mismo arrendatario tras finalizar el plazo mínimo o las prórrogas** de los artículos 9 y 10 LAU, o cuando se alquile **a otro arrendatario** por debajo del límite máximo del sistema de índices de referencia.
     - Será del **95 %** si la vivienda está en zona tensionada y el arrendatario tiene entre 18 y 35 años.
     - Del **90 %** si está en zona tensionada.
     - Del **85 %** si el arrendatario tiene entre 18 y 35 años.
     - Del **70 %** en los restantes supuestos en que la renta inicial se haya reducido en más de un 5 %.
   - Si la nueva renta **no supera la última renta del contrato anterior**, la reducción será del **50 %.**
   - Si la renta aumenta, la reducción disminuye progresivamente:
     - incremento ≤ 5 %: **40 %;**
     - incremento > 5 % y ≤ 10 %: **30 %;**
     - incremento > 10 % y ≤ 15 %: **25 %;**
     - incremento > 15 % y ≤ 20 %: **20 %;**
     - Incremento > 20 %: **15 %.**

- Cuando se trate de una vivienda que se alquila **por primera vez**, también se establecen reducciones reforzadas:
  - que pueden alcanzar el **100 %** cuando la renta inicial sea inferior al límite máximo del sistema estatal de índices de referencia.
  - **95%** la vivienda esté en zona tensionada y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años
    - **90%** la vivienda esté en zona tensionada
    - **85%** cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años
    - **50%** cuando la renta sea igual o superior al precio del sistema de índices de precios de referencia

2. **Resto de supuestos (gran tenedor o no gran tenedor):**
   - En un **70%** cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine al alquiler social
   - En un **60%** cuando la vivienda hubiera sido objeto de rehabilitación en los dos años anteriores

Para **contratos firmados hasta el 1 de diciembre de 2026**:

La **disposición transitoria trigésima octava de la LIRPF** determina qué régimen de reducciones resulta aplicable en función de la **fecha de celebración del contrato**:

- a los contratos celebrados **antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023**, se les seguirá aplicando el artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a **31 de diciembre de 2021 (60%)**;
- a los contratos celebrados **desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 hasta el 1 de diciembre de 2026**, se les aplicará el artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a **31 de diciembre de 2025 (90%, 70%, 60% y 50%)**;

3. Nueva reducción del 80 % durante determinadas prórrogas tácitas (art. 6.Segundo.Dos RDL 29/2026; art. 23.2 LIRPF)

Durante las prórrogas tácitas del contrato previstas en el artículo 10.1 LAU, la reducción será del **80 %** cuando la renta no exceda del límite máximo del sistema estatal de referencia y el arrendador **no tenga la condición de gran tenedor.**

Si concurren varias reducciones, se aplica la de **mayor cuantía.**

Esta reducción será aplicable, con independencia de la fecha de celebración del contrato, **siempre que el plazo mínimo de cinco años del artículo 9 LAU se produzca con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.**

4. Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual (art. 6. Segundo.Cuatro RDL 29/2026; art. 68.6 LIRPF)

Se crea una nueva deducción estatal para inquilinos.

Los contribuyentes con una **base imponible inferior a 33.007,20 euros** podrán deducirse el **10 % de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual.**

La base máxima será:

- **11.630 euros** si la base imponible no supera 23.007,20 euros;
- entre 23.007,20 y 33.007,20 euros, la base máxima se reduce progresivamente.

Además, durante al menos la mitad del periodo impositivo ni el contribuyente ni los miembros de su unidad familiar podrán ser propietarios o titulares de determinados derechos sobre otra vivienda situada a menos de **50 kilómetros**, salvo determinadas excepciones.

La nueva deducción es incompatible, respecto de la misma vivienda y período impositivo, con el régimen transitorio de la antigua deducción por alquiler aplicable a determinados contratos anteriores a 2015.

5. Nueva Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (art. 6. Segundo.Cinco RDL 29/2026; art. 95 ter LIRPF)

Se crea un nuevo régimen fiscal para la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**.

Entre sus principales características:

- un único titular;
- solo puede mantenerse una cuenta por contribuyente;
- aportaciones exclusivamente dinerarias;
- solo pueden incluirse determinados activos elegibles;
- las aportaciones pendientes de recuperación no pueden superar **150.000 euros.**

Mientras los activos permanezcan dentro de la cuenta, las ganancias y pérdidas derivadas de sus transmisiones o reembolsos **no se integran inmediatamente en la base imponible**; la tributación se difiere hasta que se produzcan disposiciones totales o parciales.

Además, las ganancias atribuibles a aportaciones que hayan permanecido más de **cinco años** disfrutan de una importante exclusión de gravamen:

- **100 % de la ganancia hasta un máximo acumulado de 10.000 euros por contribuyente;**
- **20 % de la ganancia restante**.

6. Nueva exención por transmisión de vivienda para fomentar la oferta de vivienda (art. 6. Segundo.Once RDL 29/2026; DA 65.ª LIRPF)

Se introduce una **nueva exención en el IRPF para las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión onerosa de viviendas a determinadas entidades del sector público destinadas a la promoción** y gestión de vivienda social y asequible.

La medida se aplica a las transmisiones realizadas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026 **hasta el 31 de diciembre de 2027**, siempre que el adquirente sea un ente público territorial, organismo público o empresa o sociedad mercantil perteneciente al sector público cuya finalidad sea la promoción y gestión de vivienda social y asequible, y que el valor total de transmisión **sea inferior a 800.000 euros**.

La exención sobre la ganancia patrimonial será:

- del **100 %**, cuando el valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros;
- si el valor de transmisión supera los 200.000 euros pero es inferior a 800.000 euros, la exención será parcial y decreciente, conforme al porcentaje resultante de dividir la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión entre 600.000 euros.

En caso de cotitularidad, el porcentaje correspondiente se aplica a la ganancia obtenida por cada copropietario.

Además, sobre la parte de la ganancia que no resulte exenta **podrá aplicarse la exención por reinversión en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión**, siempre que la parte correspondiente del valor de transmisión se reinvierta, con carácter general, en el plazo de seis meses. Esta posibilidad de reinversión solo se aplica a transmisiones efectuadas una vez transcurridos 30 días hábiles desde la entrada en vigor del RDL 29/2026.

Un requisito primordial es que la vivienda transmitida **haya permanecido desocupada** de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años inmediatamente anteriores a la transmisión. La desocupación podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluidos los datos del padrón municipal y los consumos de suministros.

La cantidad máxima total que podrá reinvertirse en la Cuenta Financia Europa Reinversión será de 800.000 euros. El incumplimiento de los requisitos determina la pérdida de la exención y la obligación de regularizar mediante autoliquidación complementaria e intereses de demora.

7. Nuevo régimen de reinversión asociado a las cuentas Financia Europa (art. 6. Segundo.Doce RDL 29/2026; nueva disposición adicional 66ª LIRPF)

Se crea asimismo la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión**, vinculada a determinados supuestos de reinversión.

El importe acumulado de las aportaciones podrá alcanzar **800.000 euros** y las cantidades deberán mantenerse, con carácter general, durante cinco años para conservar el régimen fiscal previsto. La norma establece reglas especiales de regularización si se dispone anticipadamente de las cantidades.

8. Ajustes en los Planes de Ahorro a Largo Plazo (art. 6. Segundo. Uno y Siete RDL 29/2026; DA 26.ª LIRPF y art. 7.ñ) LIRPF)

Los Planes de Ahorro a Largo Plazo se adaptan para incorporar los nuevos **Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.**

Se modifican asimismo las reglas sobre movilización de estos productos entre entidades y las consecuencias tributarias de las disposiciones anticipadas.

9. Determinadas ayudas a la rehabilitación y vivienda continúan sin integrarse en la base imponible (art. 6. Segundo.Seis RDL 29/2026; DA 5.ª LIRPF)

Se amplía la relación de ayudas públicas que no deben integrarse en la base imponible del IRPF, incorporándose, entre otras, determinadas ayudas concedidas en el marco del **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**, especialmente las vinculadas con rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural.

10. Rendimiento en caso de parentesco (art. 6. Tercero. Uno RDL 29/2026; art. 24 LIRPF)

Con efectos desde el 1 de enero de 2027, se modifica el rendimiento mínimo aplicable cuando el inmueble se arrienda o cede al cónyuge o a parientes, incluidos los afines, hasta el tercer grado.

El **rendimiento neto no podrá ser inferior al resultado de aplicar al valor catastral del inmueble un nuevo porcentaje medio efectivo**, calculado a partir de las reglas de imputación de rentas inmobiliarias del artículo 85 LIRPF.

Si el inmueble carece de valor catastral o este no ha sido notificado, el porcentaje se aplicará sobre el 50 % del mayor entre el valor comprobado por la Administración y el precio o valor de adquisición.

11. Imputación de rentas inmobiliarias (art. 6. Tercero. Dos RDL 29/2026; art. 85.1 LIRPF)

Con efectos desde el 1 de enero de 2027, se sustituye el sistema actual, basado con carácter general en porcentajes del **2 % o 1,1 % sobre el valor catastral de cada inmueble**, por una **escala progresiva por tramos**, aplicada en función de la suma de los valores catastrales de los inmuebles sujetos a imputación:

Suma de valores catastrales	Tipo
Hasta 100.000 €	**1,1 %**
De 100.000 a 500.000 €	**1,5 %**
De 500.000 a 1.000.000 €	**2 %**
Más de 1.000.000 €	**3 %**

Si el inmueble carece de valor catastral o este no ha sido notificado, se computará el **50 % del mayor** entre el valor comprobado por la Administración y el precio o valor de adquisición.

Es una modificación importante porque introduce por primera vez una **progresividad en la imputación de rentas inmobiliarias en función del valor acumulado de los inmuebles.**

IVA

1. Los alquileres de corta duración dejan de estar exentos de IVA (art. 7.Uno RDL 29/2026; art. 20.Uno.23.º.e') LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**, se excluyen de la exención del IVA los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas cuando:

- el arrendador preste servicios propios de la industria hotelera; o
- el alquiler a un mismo arrendatario **no supere 30 noches**.

Como excepción, seguirán exentos los alquileres de duración inferior a 30 noches cuando se produzcan en la vivienda en la que el propio arrendador tenga su **residencia habitual**.

Es una de las modificaciones fiscales más importantes de la norma, porque incorpora de forma expresa al IVA buena parte del alquiler turístico y de corta duración.

2. Los alquileres de corta duración sujetos a IVA tributarán al 10 % (art. 7.Dos; art. 91.Uno.2.2.º LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026,** estos arrendamientos pasan a incluirse entre los servicios sujetos al **tipo reducido del 10 %,** junto con los servicios de hostelería.

3. Se amplía el IVA reducido del 10 % a obras en viviendas destinadas al alquiler habitual (art. 7.Tres; art. 91.Uno.2.10.º LIVA)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026,** el tipo reducido del **10 %** aplicable a determinadas obras de renovación y reparación deja de limitarse a viviendas utilizadas directamente por una persona física o por comunidades de propietarios.

También podrá aplicarse a viviendas **destinadas al arrendamiento como vivienda habitual**, cualquiera que sea la condición del arrendador.

Además, se exige que el pago de las obras se realice por medios bancarios: tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta.

4. Se amplía el IVA superreducido del 4 % a determinadas viviendas protegidas (art. 7.Cuatro; art. 91.Dos.1.6.º LIVA)

El tipo del **4 %** se amplía expresamente a las viviendas protegidas sujetas a **calificación permanente o indefinida**, cuando sean entregadas por sus promotores.

IBI

1. Nuevo régimen de recargos del IBI para viviendas vacías (art. 8 RDL 29/2026; art. 72.4 bis TRLRHL)

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, el recargo por viviendas desocupadas de forma permanente (más de dos años sin causa justificada) se regula de forma distinta según la zona:

- Fuera de zonas tensionadas se mantiene el régimen anterior. El recargo solo se aplica a titulares de cuatro o más inmuebles residenciales y puede llegar al 50 % de la cuota líquida, o al 100 % si la desocupación supera tres años. Se admiten hasta 50 puntos más si el titular tiene dos o más viviendas vacías en el mismo municipio.
- En zonas tensionadas desaparece el requisito de los cuatro inmuebles. El recargo puede llegar al 50 % para cualquier vivienda vacía y al 100 % para titulares de cuatro o más. Estos últimos pueden sufrir hasta 50 puntos más si la desocupación supera tres años.

2. Nuevo recargo de IBI para viviendas de uso turístico en zonas tensionadas (art. 8 RDL 29/2026; art. 72.4 ter TRLRHL)

Se permite a los ayuntamientos establecer un recargo específico sobre el IBI de los alojamientos de uso turístico situados en zonas de mercado residencial tensionado.

El recargo puede alcanzar, con carácter general, el 50 % de la cuota líquida, pudiendo elevarse en determinados supuestos previstos por la propia norma.

SOCIMI

1. Nuevo gravamen especial del 25 % sobre beneficios no distribuidos procedentes del alquiler residencial (art. 9 RDL 29/2026; art. 9.4 Ley SOCIMI)

Se refuerza la tributación de las SOCIMI mediante un **gravamen especial del 25 %** sobre determinados beneficios obtenidos en el ejercicio y no distribuidos cuando procedan del:

- arrendamiento de viviendas;

- cesión de uso de inmuebles residenciales;
- alojamiento u hospedaje;
- alquiler turístico o de corta duración.

El gravamen se devenga con el acuerdo de aplicación del resultado y debe autoliquidarse en los dos meses siguientes.

2. Incentivos a las SOCIMI que destinen vivienda a alquiler asequible (art. 9 RDL 29/2026; art. 9.5 Ley SOCIMI)

El gravamen especial del 25 % podrá reducirse:

- en un **50 %,** si más del 80 % del parque de viviendas arrendadas está destinado a alquiler a precio asequible;
- en un **100 %,** si además los beneficios no distribuidos se reinvierten, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

Se define a estos efectos el concepto de vivienda asequible y se establecen reglas específicas para grupos consolidados y para el cómputo del parque de viviendas situado en España.

3. Régimen transitorio SOCIMI para 2026 y 2027 (art. 9 RDL 29/2026; nueva DT 4ª Ley SOCIMI)

La exigencia del 80 % se introduce progresivamente:

- para determinados periodos iniciados en **2026,** bastará superar el **60 %** de vivienda en alquiler asequible;
- en **2027**, deberá superarse el **70 %;**
- posteriormente operará el porcentaje ordinario del **80 %.**

Plusvalía municipal

1. Nuevos coeficientes máximos del IIVTNU (art. 10 RDL 29/2026)

Con efectos desde el **1 de diciembre de 2026**, se modifican los **coeficientes máximos aplicables al valor del terreno** para calcular la base imponible de la plusvalía municipal mediante el método objetivo.

La reforma actualiza los coeficientes para todos los periodos de generación, desde menos de un año hasta 20 años o más.

Modificaciones reglamentarias

1. Se amplía el concepto de vivienda habitual para mayores de 65 años y personas dependientes (DF 3.ª; art. 41 bis RIRPF)

A efectos de determinadas exenciones por transmisión de vivienda habitual, para mayores de 65 años y personas en situación de dependencia severa o gran dependencia se mantiene la consideración de vivienda habitual aunque se hayan trasladado a un **centro especializado** o al domicilio de un familiar hasta el **tercer grado,** por razón de edad o dependencia.

Además, en situaciones de separación, divorcio o nulidad, el cónyuge que tuvo que abandonar la vivienda podrá seguir cumpliendo el requisito de vivienda habitual cuando esta continúe siendo la vivienda habitual del otro cónyuge.

2. Adaptación reglamentaria de los Planes de Ahorro a Largo Plazo (DF 3.ª RDL 29/2026)

Se modifican diversas normas reglamentarias sobre retenciones, pagos a cuenta y movilización de los Planes de Ahorro a Largo Plazo para incorporar los nuevos productos **Financia Europa.**

3. Nueva obligación informativa sobre las Cuentas Financia Europa (DF 4.ª; art. 39 quater RGAT)

Las entidades proveedoras deberán presentar una **declaración informativa anual** sobre estas cuentas.

La información será muy detallada: identificación del titular y de la cuenta, aportaciones, disposiciones, valor liquidativo, ganancias y pérdidas, activos existentes, operaciones realizadas y datos específicos de las cuentas de reinversión.

Parte vivienda -resumen de medidas más relevantes-:

1. Limitación de determinadas compras especulativas de vivienda (art. 1 RDL 29/2026)

Hasta el **31 de diciembre de 2030**, se limitan determinadas adquisiciones de viviendas por entidades con o sin personalidad jurídica dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados a precios claramente inferiores a mercado, así como por **personas jurídicas que tengan la condición de gran tenedor** y por las entidades de su grupo o que actúen por su cuenta.

La limitación afecta a adquisiciones a título gratuito o por una contraprestación inferior al **70 % del valor de mercado**, determinado en la fecha del acuerdo vinculante mediante **tasación independiente realizada por una sociedad homologada e inscrita en el Banco de España.**

Se exceptúan, entre otros supuestos, las adquisiciones destinadas a **vivienda habitual a precio asequible o social hasta al menos el 31 de diciembre de 2030**, residencias sociosanitarias, alojamiento de colectivos vulnerables, protección de víctimas de violencia de género y determinadas adquisiciones realizadas por entidades adheridas y cumplidoras del **Código de Buenas Prácticas** previsto en la norma.

Además, cuando determinadas entidades se acojan a esas excepciones y adquieran o se adjudiquen por debajo del 70 % una vivienda habitual de una persona vulnerable sin alternativa habitacional, **quedará suspendido cualquier lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2030.**

2. Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional (art. 2 RDL 29/2026)

Se establece hasta el **31 de diciembre de 2030** un régimen específico de suspensión de procedimientos y lanzamientos cuando las personas afectadas se encuentren en situación de vulnerabilidad y no dispongan de alternativa habitacional.

Cuando el demandante sea una de las entidades vinculadas a la actividad especulativa definida en la norma, la suspensión tiene un régimen reforzado. Para otros propietarios se establece un sistema de suspensión temporal, revisión periódica y, en determinados casos, **compensación al propietario.** Dentro de la compensación a favor del demandante, se añaden expresamente **las costas procesales,** además de la renta contractual dejada de percibir y los suministros impagados

3. Nueva regulación del alquiler de temporada (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 2, 3.2, 4.2, 5, 7, 9.4, nuevo 9 bis, 10, 11, 17.8 y 18.1 LAU)

Se exige que el arrendamiento temporal responda a una **causa real y acreditable** que justifique la necesidad temporal de vivienda.

Su duración debe ser superior a **31 días** y, con carácter general, no exceder de **12 meses**. Si se supera ese plazo sin justificación o se encadenan más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el arrendamiento pasa a considerarse **de vivienda habitual desde el primer contrato.**

Además, se introduce un límite vinculado al **IRAV** para los incrementos de renta en contratos temporales sucesivos.

4. Regulación expresa del alquiler por habitaciones (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 2, 5, 7 y 17.9 LAU)

El alquiler parcial de habitaciones o estancias pasa a estar expresamente incluido dentro del arrendamiento habitual o temporal según la necesidad residencial que satisfaga.

La **suma de las rentas de las habitaciones** arrendadas simultáneamente no podrá superar la renta de la vivienda completa. En zonas tensionadas deberán respetarse además los límites legales de renta.

Quedan excluidas las cesiones de habitaciones realizadas por entidades del tercer sector sin ánimo de lucro en programas de acogida o alojamiento de personas vulnerables. La regulación estatal se entiende sin perjuicio de la normativa autonómica aplicable.

5. Refuerzo de los derechos y garantías del arrendatario (art. 3 RDL 29/2026; modifica arts. 17.6 y 17.7, 20, 21 y 25 LAU e introduce art. 21 bis LAU)

Se refuerzan las limitaciones a los gastos repercutibles al arrendatario, se impide trasladarle determinados tributos y gastos de gestión y formalización, y se amplían las garantías en materia de **reparaciones y habitabilidad.**

Asimismo, se fortalece el derecho de adquisición preferente: en ventas conjuntas se mantiene cuando la vivienda sea jurídicamente individualizable y **se elimina la posibilidad de que el arrendatario renuncie contractualmente al tanteo y retracto.**

6. Actualización de la renta limitada por el IRAV (art. 3.Once RDL 29/2026; modifica art. 18.1 LAU)

El IRAV pasa a utilizarse como índice de referencia cuando existe pacto de actualización sin determinar índice concreto y, en todo caso, como **límite máximo de la actualización anual de la renta.**

7. Prohibición de repercutir determinados gastos e impuestos al arrendatario (art. 3.Doce RDL 29/2026; modifica art. 20 LAU)

Los tributos asociados a la vivienda no podrán imponerse al arrendatario salvo que tenga legalmente la condición de obligado tributario.

Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato **no podrán repercutirse directa ni indirectamente al inquilino**. Los servicios adicionales solo podrán cobrarse si han sido solicitados expresamente y previa información de su carácter opcional y de su coste.

8. Nuevas facultades del arrendatario ante reparaciones necesarias (art. 3.Trece y Catorce RDL 29/2026; modifica art. 21 e introduce art. 21 bis LAU)

Cuando existan desperfectos que afecten a la habitabilidad, seguridad o salubridad, el arrendatario podrá requerir al propietario para que actúe.

Si este no responde en **15 días naturales** o se niega injustificadamente, el arrendatario podrá realizar las obras necesarias y **descontar su coste de rentas futuras**.

Para el alquiler temporal se establece un régimen específico todavía más ágil, con un plazo de respuesta del arrendador de **cinco días hábiles.**

9. Documento obligatorio sobre el estado de la vivienda al finalizar el contrato (art. 3.Dieciocho; nuevo art. 36.7 LAU)

Al finalizar el contrato, las partes deben dejar **constancia escrita del estado de la vivienda** mediante un documento firmado.

Si no se firma o no se reflejan desperfectos, se presume, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en adecuado estado de conservación.

10. Derecho del arrendatario a exigir contrato escrito (art. 3.Diecinueve; art. 37 LAU)

A solicitud del arrendatario, pasa a ser **obligatoria la formalización por escrito del contrato**. El incumplimiento no invalida el contrato verbal, pero puede generar responsabilidades administrativas.

11. Ampliación del derecho de tanteo y retracto (art. 3.Quince RDL 29/2026; modifica art. 25 LAU)

La venta conjunta de una vivienda arrendada con otros inmuebles o activos ya no elimina el derecho de adquisición preferente si la vivienda es jurídicamente individualizable.

Debe identificarse el precio imputado a la vivienda mediante **criterios objetivos y verificables**, y se prohíbe expresamente pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

12. Prohibición exigir seguro de impago (art. 3.Diecisiete RDL 29/2026; modifica art. 36.5 LAU)

En ningún caso podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.

Además de prohibir el seguro de impago, en los **arrendamientos temporales** la garantía adicional no podrá superar **una mensualidad de renta.**

13. Nuevo régimen sancionador para las plataformas de alquiler de corta duración (art. 3. Veinte RDL 29/2026; modifica título V LAU)

Se establece un régimen sancionador específico para las plataformas en línea de alquiler de corta duración por incumplimientos de sus obligaciones de suministro e intercambio de datos con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, conforme al Reglamento (UE) 2024/1028. Las infracciones se clasifican en **muy graves, graves y leves** y se regulan las correspondientes sanciones y el procedimiento sancionador.

Las multas pueden alcanzar **1 millón de euros para las muy graves, 500.000 € para las graves y 100.000 € para las leves,** con posibles incrementos en los dos primeros casos.

14. Certificación registral de la condición de gran tenedor (art. 4.Uno RDL 29/2026; modifica art. 3.k) Ley 12/2023)

Se refuerza la acreditación de la condición de **gran tenedor mediante certificación registral** y se computan también las unidades susceptibles de uso residencial existentes dentro de una misma finca aunque no haya división horizontal inscrita.
Se mantienen los umbrales generales de más de diez inmuebles urbanos residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial, sin contar garajes y trasteros.
En zonas tensionadas, la definición puede particularizarse hasta titulares de **cinco o más inmuebles residenciales**, cuando así lo motive la comunidad autónoma.

15. Contratos anteriores a la Ley de Vivienda: acceso a las nuevas prórrogas (art. 4.Dos RDL 29/2026; modifica DT 4.ª.1 Ley 12/2023)

Los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 12/2023 podrán acogerse a las **prórrogas del artículo 10 LAU.**
Sus actualizaciones quedan sujetas a los límites posteriormente establecidos, aunque en los restantes aspectos conservan el régimen jurídico vigente cuando se celebraron.

16. Nuevas exigencias en la ejecución hipotecaria (art. 5.Uno RDL 29/2026; modifica art. 685.2 LEC)

En la demanda de ejecución hipotecaria deberá indicarse si el inmueble constituye la **vivienda habitual del deudor** y si la ejecutante tiene condición de **gran tenedor**.
Cuando declare no serlo deberá acompañar certificación registral sobre las viviendas de su titularidad.

17. Enervación extraordinaria en desahucios de personas vulnerables (art. 5.Dos RDL 29/2026; modifica art. 22 LEC)

Cuando exista vulnerabilidad económica, la Administración competente dispone de **dos meses** para proporcionar alternativa habitacional o pagar/consignar las cantidades debidas.
El pago determina la enervación y continuidad del contrato. Si no existe alternativa ni pago dentro del plazo, la Administración se **subroga en la posición deudora del arrendatario** y no procede el lanzamiento mientras subsista la vulnerabilidad.
Se debe pagar o consignar **la totalidad de las cantidades reclamadas y las devengadas hasta ese momento, así como las costas procesales a favor del demandante**. Además, el retraso de la Administración genera los intereses correspondientes.

18. Línea TU CASA (art. 19 RDL 29/2026)

Se crea una financiación complementaria para adquirir la **primera vivienda habitual**, sin límite de edad.
El préstamo será por el menor importe entre el **20 % del valor de la vivienda y 50.000 euros**, con interés del **0 %** y sin comisiones.
El plazo de devolución será de **hasta 10 años**, con una carencia vinculada a la duración de la hipoteca, con un máximo de **30 años**. La vivienda quedará sujeta permanentemente a un **precio máximo de transmisión**.

19. Publicidad en los arrendamientos (art. 20 RDL 29/2026)

Toda oferta o publicidad de arrendamiento deberá incluir, al menos:
a) El índice de referencia del precio del alquiler de vivienda previsto en la legislación vigente siempre que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.
b) En los ámbitos sujetos a limitación legal de la renta de vivienda habitual, la oferta o publicidad consignará, según proceda, el límite de renta aplicable y la referencia a la normativa y parámetros que determinen dicho límite.
c) El número, código o título identificativo de la unidad arrendada, cuando proceda.
d) La condición de gran tenedor del arrendador, cuando proceda.

20. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (art. 21 RDL 29/2026; modifica Ley 6/2023 e introduce nuevo Título XI y art. 309 bis)

Se crea el marco jurídico de la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**, regulando proveedores, activos elegibles, movilizaciones, requisitos de inversión, IIC elegibles y régimen sancionador.

21. Mantenimiento de las prórrogas solicitadas al amparo del RDL 8/2026 (DT 1.ª RDL 29/2026)

Las solicitudes ya formuladas mantienen su validez sin necesidad de reiterarlas. Las nuevas prórrogas posteriores deberán ajustarse al régimen establecido por el RDL 29/2026.

22. Aplicación a ejecuciones y lanzamientos ya iniciados (DT 2.ª RDL 29/2026; afecta a procedimientos del art. 441.5 LEC)

Las nuevas medidas de suspensión y enervación extraordinaria se extienden a procedimientos que ya estén en curso, siempre que **no se haya practicado el lanzamiento**.

23. Mayor protección del prestatario en la cesión de créditos hipotecarios (DF 1.ª RDL 29/2026; introduce art. 25 bis Ley 5/2019)

El prestatario conserva frente al nuevo acreedor las mismas excepciones y defensas que tenía frente al originario.

Se mantienen los derechos derivados de códigos de buenas prácticas, se limita la cesión de determinados préstamos de deudores protegidos y, en ciertos casos, el cedente deberá **readquirir el préstamo cedido.**

24. Prórroga extraordinaria de hasta dos años (DF 5.ª RDL 29/2026; afecta a contratos sujetos a arts. 9 y 10 LAU y art. 1566 CC)

Los contratos vigentes en los que finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 LAU **antes del 31 de diciembre de 2028**, el período de prórroga tácita de los artículos 10.1 y 10.2 LAU o, en su caso, el período de tácita reconducción del artículo 1566 CC, podrán prorrogarse, a solicitud del arrendatario, por anualidades **hasta un máximo de dos años adicionales**, siempre que se encuentre al corriente de pago y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores.

No se aplicará esta prórroga cuando las partes acuerden renovar el contrato o celebrar uno nuevo con una renta inferior en al menos un 5 % a la vigente.

25. Limitación extraordinaria de las actualizaciones de renta (DF 6.ª RDL 29/2026; afecta a contratos sujetos a la LAU)

Hasta el **31 de diciembre de 2027**, si la renta supera el límite máximo resultante del sistema de índices de referencia, **no podrá actualizarse al alza.**

En los restantes casos se aplicará el incremento pactado y, en ausencia de nuevo acuerdo, el incremento no podrá superar el **2 %.**

Parte que hace referencia al parque público -resumen de medidas más relevantes-:

1. Protección permanente del precio de las viviendas de CASA 47 (art. 11 RDL 29/2026; modifica DA 20.ª Ley 33/2003)

El precio de venta de viviendas de CASA 47, o promovidas sobre solares residenciales enajenados por esta entidad, no podrá superar el módulo más alto de vivienda protegida vigente en la comunidad autónoma. La limitación se extiende a **las sucesivas transmisiones** y debe constar en escritura y Registro.

2. Cesión de inmuebles públicos a CASA 47 (art. 12 RDL 29/2026)

Se regula la aportación masiva a CASA 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado y de la Seguridad Social destinados a política de vivienda asequible, incluyendo activos procedentes de INVIED, ADIF y GIESE. Para determinados inmuebles de MUFACE y Patrimonio Nacional, CASA 47 podrá gestionarlos manteniéndose la titularidad de origen.

3. Fondo de Vivienda de Impacto Social (art. 13 RDL 29/2026)

Se crea un fondo sin personalidad jurídica, de duración indefinida y adscrito al Ministerio de Vivienda, para financiar proyectos innovadores con impacto social positivo y atraer inversión privada.

La dotación inicial es de **400 millones de euros.**

4. Nueva definición de vivienda asequible (art. 14 RDL 29/2026)

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 alquiler, los gastos de anejos no pueden utilizarse para elevar ese precio máximo.

5. Hipoteca mobiliaria sobre construcción industrializada (art. 15 RDL 29/2026; modifica art. 12 Ley de Hipoteca Mobiliaria)

Los componentes industrializados destinados a construcción pasan a poder ser objeto de hipoteca mobiliaria, facilitando su financiación.

6. Avales ICO para vivienda social y asequible (art. 16 RDL 29/2026; modifica art. 86 e introduce art. 86 bis RDL 8/2023)

Se crea una línea de avales de hasta **2.000 millones de euros,** con convenios de hasta 35 años, para financiar a promotores públicos y privados destinados a incrementar o mejorar el parque de alquiler social o asequible.

7. Avales para construcción industrializada (arts. 17 y 18 RDL 29/2026)

Se establece una línea de avales de hasta **280 millones de euros** para pymes fabricantes o promotores que desarrollen proyectos con alto grado de industrialización, con posibilidad de otorgamiento hasta **2040**. También se regula el régimen de cobranza y recuperación de estas operaciones.

Entrada en vigor:

Entrada en vigor.

1. Este real decreto-ley entrará en vigor el **día siguiente al de su publicación** en el «Boletín Oficial del Estado» (esto es el **8 de octubre de 2026**), **salvo que alguna de sus disposiciones establezca otra cosa**.

NOTA. Los reales decretos-leyes mantienen su eficacia pese a la disolución de las Cortes

La disolución de las Cortes Generales no impide al Gobierno aprobar reales decretos-leyes, que despliegan sus efectos **desde su entrada en vigor**, sin necesidad de esperar a su convalidación.

Conforme a los artículos 78.2 y 86.2 de la Constitución, corresponde a la **Diputación Permanente del Congreso** convalidarlos o derogarlos en el plazo de treinta días desde su promulgación al estar las Cortes disueltas.

En caso de derogación, quedan sin efecto hacia el futuro, sin perjuicio, con carácter general, de los efectos jurídicos producidos durante su vigencia.

Documentos primeralectura

Circular Fiscal del mes de octubre de 2026

"IRPF. Reducciones del rendimiento de capital inmobiliario de los arrendamientos de vivienda"

En word

En PDF

Calendario Fiscal del mes de octubre de 2026

En Word

En PDF

Calendario Fiscal del mes de noviembre de 2026

En Word

En PDF