

Boletines oficiales

Estatal
01/10/2026



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 concurren 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 subroge en la posición del arrendador, salvo que concorra 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.

Canarias
01/010/2026

BOC

MEDIDAS ANTICRISIS

[ORDEN de 24 de septiembre de 2026](#), por la que se determinan, para el cuarto trimestre de 2026, las islas no capitalinas en las que se aplicará la bonificación extraordinaria y temporal del precio de determinados combustibles derivados del refino del petróleo, y se fija la cuantía de la bonificación.

La cuantía de la bonificación por isla la siguiente:

- El Hierro: 0,20 euros por litro suministrado.
- La Palma: 0,20 euros por litro suministrado.
- La Gomera: 0,20 euros por litro suministrado.

Navarra
01/10/2026



SOLICITUDES TELEMÁTICAS DE APLAZAMIENTO Y FRACCIONAMIENTO. [ORDEN FORAL 71/2026, de 15 de septiembre,](#)

del consejero de Economía y Hacienda, por la que se modifica la Orden Foral 58/2024, de 22 de mayo de 2024, del consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueba el modelo de carta de pago 531 para el ingreso del pago a cuenta en las solicitudes telemáticas de aplazamiento y fraccionamiento.

"1. Aprobar la carta de pago 531, 'Pago a cuenta de solicitud telemática de aplazamiento/fraccionamiento en periodo voluntario', del Departamento de Economía y Hacienda, para el ingreso del pago a cuenta en las solicitudes de aplazamiento y fraccionamiento en periodo voluntario, **y la carta de pago 535 'Pago a cuenta de solicitud telemática de aplazamiento/fraccionamiento en periodo ejecutivo'** para las solicitudes en periodo ejecutivo, que contendrán, al menos, las siguientes menciones:

- a) Número de la carta de pago para solicitudes en periodo voluntario: 531. Número de la carta de pago para solicitudes en periodo ejecutivo: 535.
- b) Concepto de la carta de pago: pago a cuenta de solicitud telemática de aplazamiento/fraccionamiento.
- c) Nombre y apellidos, razón social o denominación y número de identificación fiscal del deudor.
- d) Importe de la deuda a que se refiere.
- e) Fecha de pago.
- f) Órgano, persona o entidad que lo expide.

2. Cuando la carta de pago se extienda por medios mecánicos, las circunstancias anteriormente mencionadas podrán expresarse en clave o abreviatura suficientemente identificadoras, en su conjunto, del deudor y de la deuda satisfecha a que se refieran".

Resolución del TEAC

TRANSMISIÓN ENTRE CÓNYUGES EN GANANCIALES

IRPF. GANANCIAS PATRIMONIALES. Los derechos de pago único o pago básico de la Política Agrícola Común adquiridos de la reserva nacional tienen carácter privativo, de tal modo que su transmisión entre cónyuges con régimen económico matrimonial de sociedad legal de gananciales, constituye una alteración patrimonial susceptible de generar ganancias o pérdidas patrimoniales a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El TEAC considera privativos los derechos adjudicados gratuitamente a un agricultor por sus circunstancias personales. La sociedad de gananciales no impide que su posterior transmisión al otro cónyuge altere el patrimonio del cedente.

Fecha: 24/09/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Resolución del TEAC de 24/09/2026](#)

SÍNTESIS: Los derechos de pago básico de la PAC asignados desde la reserva nacional son privativos y su cesión al cónyuge puede tributar en el IRPF

El TEAC considera que los derechos adjudicados gratuitamente a un agricultor desde la reserva nacional le pertenecen con carácter privativo, aunque esté casado en régimen de gananciales. Por ello, su cesión al otro cónyuge altera la composición de su patrimonio y puede generar una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF. **La resolución unifica criterio frente al del TEAR de Galicia**, que había entendido que los derechos eran gananciales y que su traspaso no producía alteración patrimonial.

Antecedentes

- En abril de 2018, un agricultor transmitió a su esposa los derechos de pago básico de la Política Agrícola Común (PAC) que le habían sido asignados desde la reserva nacional. Ambos estaban casados en régimen de gananciales. El contribuyente no declaró ninguna ganancia patrimonial: sostenía que los derechos permanecían en la unidad familiar y que, por tanto, no había variado su patrimonio.
- La AEAT regularizó su IRPF de 2018 al entender que **los derechos pertenecían privativamente al agricultor y que su cesión a la esposa constituía una transmisión**. Tras desestimarse el recurso de reposición, el TEAR de Galicia anuló la liquidación. Consideró que los derechos eran gananciales y que solo se había producido su desafectación de la actividad de un cónyuge y afectación a la del otro, sin salida del patrimonio común.
- La directora del Departamento de Gestión de la AEAT recurrió esta resolución en **alzada para la unificación de criterio**. La cuestión era si los derechos obtenidos de la reserva nacional eran privativos o gananciales y, en consecuencia, si su cesión entre cónyuges podía generar una ganancia o pérdida patrimonial.

FALLO DEL TEAC

- En su resolución de **24 de septiembre de 2026 (RG 00-06914-2025)**, el TEAC estima el recurso y fija este criterio: **los derechos de pago único o pago básico de la PAC adquiridos de la reserva nacional tienen carácter privativo; su transmisión entre cónyuges casados en gananciales constituye una alteración patrimonial susceptible de generar una ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF**.

Conviene precisar el alcance del fallo: el recurso unifica criterio sobre la calificación de los derechos y las consecuencias de su transmisión. **No cuantifica por sí mismo la eventual ganancia o pérdida del contribuyente del expediente.**

Fundamentos del fallo

Los derechos son activos transmisibles.

- El TEAC recuerda que los derechos de pago básico son activos inmateriales de duración indefinida. Su titular puede cederlos conforme a las reglas de la PAC. Adquirir un derecho no equivale, por sí solo, a cobrar la ayuda: para percibir el pago deben cumplirse los requisitos de activación. Por ello, la cesión tiene por objeto un derecho patrimonial propio, distinto de cada pago que pueda obtenerse después.

La asignación desde la reserva nacional es gratuita y personal.

- En el supuesto examinado, los derechos se adjudicaron sin contraprestación a un agricultor que reunía las condiciones exigidas para recibirlos. El TEAC aplica el artículo 1346.2.º del Código Civil, que califica como privativos los bienes adquiridos a título gratuito después del matrimonio. La titularidad de las tierras o explotaciones vinculadas a los derechos no altera, según el Tribunal, esa conclusión.

La cesión al otro cónyuge sí cambia la titularidad patrimonial.

- Si los derechos pertenecían exclusivamente al agricultor, **su transmisión a la esposa no puede tratarse como un mero movimiento interno de bienes gananciales**. Se produce una alteración en la composición de su patrimonio que entra en el concepto de ganancia o pérdida patrimonial del artículo 33.1 de la Ley del IRPF. La renta que, en su caso, resulte de la transmisión se atribuye al cónyuge titular que cede los derechos, conforme al artículo 11.5.

No basta con invocar la desafectación de una actividad.

- El TEAR había aplicado la regla según la cual afectar o desafectar activos fijos no constituye alteración patrimonial si permanecen en el patrimonio del contribuyente. El TEAC rechaza esa premisa para este caso: al ser privativos los derechos y pasar su titularidad al otro cónyuge, no permanecen en el patrimonio del cedente. Si estaban afectos a su actividad agraria, la ganancia o pérdida derivada de transmitirlos se determina separadamente del rendimiento de la actividad.

Precepto

[Artículo 1346.2.º del Código Civil](#). Sustenta el carácter privativo de los derechos adjudicados gratuitamente a uno de los cónyuges.
[Artículos 1344 y 1347 del Código Civil](#). Delimitan la sociedad de gananciales y los bienes gananciales; son el marco de la tesis acogida por el TEAR y rechazada por el TEAC para estos derechos concretos.

[Artículo 11.5 de la Ley 35/2006](#). Atribuye la ganancia o pérdida patrimonial al titular del derecho transmitido.

[Artículo 28.2 y 28.3 de la Ley 35/2006](#). Separa las ganancias por transmisión de activos afectos del rendimiento de la actividad y regula la afectación o desafectación sin transmisión; esta última regla no resuelve la cesión examinada.

[Artículo 33.1 de la Ley 35/2006](#). Define la alteración patrimonial que puede producirse al ceder los derechos privativos.

[Artículos 28 y 30 del Real Decreto 1076/2014](#). Regulaban la cesión de los derechos de pago básico y su comunicación a la Administración en el régimen aplicable al caso.

Criterios y resoluciones relacionados

El TEAC se apoya en su [resolución de 10 de febrero de 2020, RG 104/2019](#), que calificó estos derechos como activos inmateriales de duración indefinida, y en la **resolución de 1 de junio de 2020, RG 670/2019**, sobre la atribución de una subvención a la persona a quien corresponde el derecho a obtenerla. También cita, en el mismo sentido sobre la cesión entre cónyuges, una resolución del **TEAR de Castilla y León de 30 de abril de 2026, RG 47/1961/2025**.

El criterio ahora fijado es **contrario al seguido por el TEAR de Galicia en la resolución recurrida**, que había considerado gananciales los derechos. La conclusión del TEAC se refiere expresamente a los **derechos adquiridos de la reserva nacional**: para derechos comprados o adquiridos por otra vía habría que examinar su título de adquisición antes de trasladarles esta calificación.

Resolución del TEAC

CONVENIO ESPECIAL CON LA SEGURIDAD SOCIAL

IRPF. CUIDADOR NO PROFESIONAL. El cuidado no profesional de un familiar dependiente permite aplicar las deducciones por discapacidad y familia numerosa si el cuidador ha suscrito el convenio especial con la Seguridad Social

El TEAC considera que quien se dedica exclusivamente al cuidado de un familiar dependiente realiza, a efectos del [artículo 81 bis](#) de la Ley del IRPF¹, una actividad por cuenta propia. Desestima así el recurso de la AEAT, que negaba las deducciones porque el convenio especial sitúa al cuidador en una situación asimilada al alta.

Fecha: 24/09/2026

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Resolución del TEAC de 24/09/2026](#)

SÍNTESIS: El cuidador no profesional de un familiar dependiente puede aplicar las deducciones del IRPF por discapacidad y familia numerosa

El TEAC considera que quien se dedica exclusivamente al cuidado de un familiar dependiente **y ha suscrito por ello el convenio especial con la Seguridad Social cumple el requisito de realizar una actividad por cuenta propia del artículo 81 bis de la Ley del IRPF**. Por tanto, puede aplicar las deducciones por descendiente con discapacidad a cargo y por familia numerosa si reúne los demás requisitos exigidos para cada una. El Tribunal desestima el recurso de la AEAT, que negaba esta posibilidad porque el convenio sitúa al cuidador en una situación asimilada al alta.

ANTECEDENTES

- Un matrimonio presentó conjuntamente su declaración del IRPF de 2022 y aplicó dos deducciones de 1.200 euros cada una: por descendiente con discapacidad a cargo y por familia numerosa. La madre cuidaba de su hijo, que tenía reconocida una dependencia de grado III, **y había suscrito como cuidadora no profesional el convenio especial con la Seguridad Social.**
- **La AEAT eliminó ambas deducciones.** Sostuvo que la situación asimilada al alta derivada del convenio no equivalía a realizar una actividad por cuenta propia o ajena, requisito que consideraba incumplido. El TEAR de Castilla y León anuló la liquidación al entender que esos cuidados podían calificarse como actividad por cuenta propia. La directora del Departamento de Gestión Tributaria de la AEAT recurrió en unificación de criterio.

FALLO

- El TEAC desestima el recurso de la AEAT y confirma el criterio del TEAR. **Fija que un contribuyente cuya única actividad es cuidar de un familiar dependiente y que ha suscrito por ello el convenio especial con la Seguridad Social cumple el requisito de realizar una actividad por cuenta propia** exigido por el artículo 81 bis.1 de la Ley del IRPF.
- El pronunciamiento resuelve ese requisito concreto. Para aplicar cada deducción deben concurrir también sus demás condiciones, incluidos los límites de cuantía y cotización que correspondan.

Fundamentos del fallo

Los cuidados constituyen una actividad personal y organizada por el propio cuidador.

- Según el TEAC, el cuidador actúa con independencia, presta personalmente el servicio y asume las exigencias de su realización. La ausencia de una remuneración directa no impide, en este supuesto, calificar la actividad como realizada por cuenta propia.

La normativa de dependencia reconoce y controla esa prestación de cuidados.

¹ Artículo 81 bis. Deducciones por familia numerosa o personas con discapacidad a cargo.

- La designación del cuidador exige aptitud y compromisos concretos, y los servicios públicos supervisan la idoneidad y calidad de la atención. El TEAC destaca que el cuidado en el entorno familiar sustituye, en estos casos, a servicios asistenciales que de otro modo se prestarían a la persona dependiente.

El convenio especial aporta la conexión exigida con la Seguridad Social.

- Su suscripción coloca al cuidador en **situación asimilada al alta y da lugar a cotizaciones vinculadas a esa actividad**. El Tribunal valora conjuntamente la prestación efectiva de los cuidados y ese encuadramiento, sin exigir que exista además otro empleo o actividad profesional.

Negar la deducción produciría una incoherencia.

- El TEAC señala que los cuidados pueden requerir dedicación completa y que las cotizaciones del convenio pueden dar lugar posteriormente a una pensión de jubilación. Quien percibiera esa pensión entraría entonces expresamente en otro de los supuestos del artículo 81 bis.1; carecería de lógica, a juicio del Tribunal, excluirlo mientras presta los cuidados que originan esa protección.

Artículos relevantes

[Artículo 81 bis](#).1 y 2 de la Ley 35/2006, del IRPF. Regula las deducciones, las personas que pueden aplicarlas, su cálculo y el límite ligado a las cotizaciones. Es la norma cuya interpretación unifica el TEAC.

[Artículo 60 bis](#) del Reglamento del IRPF. Desarrolla el cómputo de los meses, las cotizaciones y el procedimiento para aplicar o solicitar anticipadamente las deducciones.

[Artículos 2.5, 14, 18 y 25 bis de la Ley 39/2006](#). Definen los cuidados no profesionales y sitúan la atención familiar dentro del sistema de prestaciones por dependencia.

[Artículos 1 a 4 del Real Decreto 615/2007](#). Regulan la condición de cuidador, el convenio especial, la situación asimilada al alta y la cotización que sustentan el razonamiento del TEAC.

[Artículo 12 del Real Decreto 1051/2013](#). Establece los requisitos de acceso a la prestación para cuidados en el entorno familiar y las condiciones exigidas al cuidador. Su redacción fue modificada por el Real Decreto 675/2023.

Criterios y resoluciones relacionados

La resolución recoge la consulta vinculante V1676-16 de la DGT, invocada por la AEAT, que negaba la deducción a una cuidadora acogida al convenio especial. También menciona resoluciones de tribunales económico-administrativos regionales que habían reconocido la deducción, entre ellas las de Castilla y León de 31 de agosto de 2021 (RG 24/00121/2019) y Cantabria de 30 de junio de 2023 (RG 39/00826/2022). El TEAC zanja la discrepancia en favor de este último criterio.

La STS de la Sala de lo Social de 11 de julio de 2014 (rec. 2385/2013), citada en la resolución, distinguía el convenio especial del pluriempleo ordinario y situaba la actividad del cuidador más próxima al trabajo por cuenta propia. Esa referencia ayuda al razonamiento del TEAC, aunque la cuestión que este resuelve es específicamente tributaria.