

NOTA FISCAL | OCTUBRE 2026

**REAL DECRETO-LEY 29/2026: PRINCIPALES MEDIDAS TRIBUTARIAS EN
MATERIA DE VIVIENDA**

Resumen práctico de las modificaciones en IRPF, IVA, IBI, SOCIMI e IIVTNU

El 7 de octubre de 2026 se publicó el 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. La norma reproduce sustancialmente las medidas tributarias del derogado Real Decreto-ley 26/2026, aunque introduce cambios relevantes en sus fechas de efectos.

Las medidas no entran en vigor de forma uniforme. Algunas producen efectos desde el 1 de enero de 2026, otras desde el 8 de octubre de 2026, las reformas del IVA y los nuevos coeficientes de la plusvalía municipal desde el 1 de diciembre de 2026, y la nueva escala de imputación de rentas inmobiliarias desde el 1 de enero de 2027.

Principales fechas de efectos

Medida	Fecha de efectos
Imputación inmobiliaria reducida del 1,1 % para 2026	1 de enero de 2026
Reducciones por arrendamiento, deducción por alquiler y Cuenta Financia Europa	8 de octubre de 2026
Reformas del IVA	1 de diciembre de 2026
Nueva escala de imputación inmobiliaria	1 de enero de 2027

Especial atención: el nuevo régimen de reducciones por alquiler incorpora reglas transitorias, por lo que la fecha de celebración del contrato resulta determinante.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

1.1. Imputación de rentas inmobiliarias durante 2026

Con efectos desde el 1 de enero de 2026, se mantiene para este ejercicio el porcentaje de imputación del 1,1 % respecto de inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva general y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2012.

1.2. Nuevo régimen de reducción de los rendimientos del capital inmobiliario

Desde el 8 de octubre de 2026, el artículo 23.2 LIRPF pasa a establecer un sistema de reducciones mucho más condicionado. El porcentaje aplicable depende, entre otros factores, de la evolución de la renta, la localización de la vivienda en zona tensionada, la edad del arrendatario, la condición de gran tenedor y determinados destinos sociales.

A) Nuevo contrato formalizado por el mismo arrendador que no sea gran tenedor

Situación del nuevo contrato	Circunstancias	Reducción
Rebaja superior al 5 %	Mismo arrendatario tras finalizar el plazo mínimo o sus prórrogas; o nuevo arrendatario con renta inferior al límite del sistema de índices	100 %
Rebaja superior al 5 %	Zona tensionada y arrendatario de 18 a 35 años	95 %
Rebaja superior al 5 %	Zona tensionada, sin cumplir el supuesto anterior	90 %
Rebaja superior al 5 %	Arrendatario de 18 a 35 años, fuera de los supuestos anteriores	85 %
Rebaja superior al 5 %	Resto de casos	70 %
Sin incremento	Renta inicial no superior a la última renta actualizada	50 %
Incremento ≤ 5 %	Incremento de la renta	40 %
Incremento > 5 % y ≤ 10 %	Incremento de la renta	30 %
Incremento > 10 % y ≤ 15 %	Incremento de la renta	25 %

Situación del nuevo contrato	Circunstancias	Reducción
Incremento > 15 % y <= 20 %	Incremento de la renta	20 %
Incremento > 20 %	Incremento de la renta	15 %

1.2. Reducciones por arrendamiento (continuación)

B) Primera puesta en alquiler por contribuyente que no sea gran tenedor

- Reducción del 100 % cuando la renta inicial sea inferior al límite máximo aplicable conforme al sistema de índices o valor de referencia.
- Reducción del 95 % si la vivienda está en zona tensionada y el arrendatario tiene entre 18 y 35 años, cuando no resulte aplicable el supuesto anterior.
- Reducción del 90 % si la vivienda está en zona tensionada y no concurre el requisito de edad anterior.
- Reducción del 85 % si el arrendatario tiene entre 18 y 35 años y no concurren los supuestos anteriores.
- Reducción del 50 % cuando la renta sea superior o igual al límite máximo del sistema de índices de referencia.

Cuando haya varios arrendatarios, las reducciones vinculadas a la edad se aplican únicamente sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a quienes cumplan ese requisito.

C) Arrendamiento social, programas públicos y rehabilitación

- Reducción del 70 % cuando el arrendatario sea una Administración Pública o una entidad sin fines lucrativos acogida a la Ley 49/2002 y destine la vivienda a alquiler social, alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o cuando exista un programa o calificación pública que limite la renta.
- Reducción del 60 % cuando la vivienda haya sido objeto de una actuación de rehabilitación, en los términos reglamentarios, finalizada en los dos años anteriores a la celebración del contrato.

D) Prórroga tácita y reglas comunes

- Reducción del 80 % durante determinadas prórrogas tácitas del artículo 10.1 LAU cuando, en el momento de la prórroga, la renta no exceda del límite máximo de referencia y el arrendador no sea gran tenedor.
- Los requisitos deben cumplirse en el momento de formalizar el contrato y mantenerse durante su vigencia.

- Si concurren los requisitos para varias reducciones, se aplica la de mayor cuantía.
- Las reducciones se aplican únicamente sobre rendimientos netos positivos incluidos en una autoliquidación presentada antes del inicio de una actuación de comprobación que los comprenda.
- No resultan aplicables sobre ingresos omitidos o gastos indebidamente deducidos regularizados por la Administración, ni a contratos que incumplan el artículo 17.6 LAU.

1.3. Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual

Desde el 8 de octubre de 2026 se introduce una deducción estatal del 10 % de las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual para contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20 euros anuales.

Base imponible	Base máxima de deducción
Hasta 23.007,20 euros	11.630 euros anuales
Entre 23.007,20 y 33.007,20 euros	11.630 - 1,163 x (base imponible - 23.007,20)

Como requisito adicional, durante al menos la mitad del período impositivo ni el contribuyente ni ningún miembro de su unidad familiar pueden ser titulares de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros de la arrendada, salvo imposibilidad de uso declarada administrativa o judicialmente.

1.4. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

Se crea una nueva Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, con efectos desde el 8 de octubre de 2026. Su principal característica es el diferimiento de la integración de las ganancias y pérdidas generadas por los activos de la cuenta hasta que se produzca una disposición total o parcial.

- Cada contribuyente solo puede ser titular de una cuenta de esta naturaleza y la cuenta debe estar identificada separadamente.
- Las aportaciones deben realizarse exclusivamente en dinero y los activos deben ser elegibles conforme a la Ley 6/2023.
- Las aportaciones pendientes de recuperación no pueden superar 150.000 euros por contribuyente.
- La movilización íntegra a otra cuenta de la misma naturaleza no se considera disposición ni nueva aportación.
- La norma regula también los incumplimientos, las pérdidas y las obligaciones de información de las entidades proveedoras.

1.5. Ayudas de rehabilitación y otras ayudas públicas

Se mantiene y amplía la no integración en la base imponible de determinadas ayudas públicas vinculadas a rehabilitación energética y residencial, programas PREE, actuaciones financiadas con fondos del Plan de Recuperación y ayudas encuadradas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

1.6. Exención por transmisión de viviendas al sector público

Las ganancias patrimoniales derivadas de determinadas transmisiones onerosas de viviendas realizadas desde el 8 de octubre de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2027 a entidades del sector público destinadas a vivienda social o asequible pueden quedar total o parcialmente exentas, siempre que el valor de transmisión sea inferior a 800.000 euros y se cumplan los requisitos establecidos.

Valor de transmisión	Exención
Igual o inferior a 200.000 euros	100 %
Superior a 200.000 e inferior a 800.000 euros	Porcentaje decreciente según la fórmula legal

- La vivienda debe haber permanecido desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años inmediatamente anteriores a la transmisión.
- La parte de la ganancia no exenta puede acogerse a exención por reinversión mediante la Cuenta Financia Europa Reinversión, con los requisitos y plazos previstos.

1.7. Cuenta Financia Europa Reinversión

Esta modalidad se destina exclusivamente a reinvertir cantidades procedentes de transmisiones de vivienda acogidas a la exención anterior. Cada contribuyente solo puede disponer de una cuenta de esta clase y las aportaciones acumuladas no pueden exceder de 800.000 euros. Una disposición antes del transcurso de cinco años puede obligar a regularizar la exención aplicada.

1.8. Régimen transitorio de las reducciones por arrendamiento

La fecha del contrato resulta esencial: el nuevo régimen no sustituye automáticamente el tratamiento fiscal de todos los contratos anteriores.

- Contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023: se mantiene la reducción del artículo 23.2 LIRPF conforme a su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.
- Contratos celebrados entre la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y el 1 de diciembre de 2026: se aplica el artículo 23.2 LIRPF conforme a su redacción vigente a 31 de diciembre de 2025.
- La nueva reducción del 80 % para determinadas prórrogas tácitas puede aplicarse con independencia de la fecha original del contrato cuando el plazo mínimo de cinco años se produzca después del 1 de diciembre de 2026.

1.9. Nueva imputación de rentas inmobiliarias desde 2027

Desde el 1 de enero de 2027, la regla ordinaria de imputación se sustituye por una escala progresiva calculada sobre la suma de los valores catastrales de determinados inmuebles urbanos y rústicos con construcciones que no estén afectos a actividades económicas ni generen rendimientos del capital. Se excluyen la vivienda habitual y el suelo no edificado.

Suma de valores catastrales	Imputación acumulada	Resto hasta	Porcentaje
100.000 euros	0 euros	100.000 euros	1,1 %
500.000 euros	1.100 euros	400.000 euros	1,5 %
1.000.000 euros	7.100 euros	500.000 euros	2 %
Más de 1.000.000 euros	17.100 euros	En adelante	3 %

También se adapta la regla del artículo 24 LIRPF aplicable en operaciones entre personas vinculadas por parentesco, vinculando el rendimiento neto mínimo al porcentaje medio efectivo derivado de la nueva escala.

2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Las modificaciones en IVA producen efectos desde el 1 de diciembre de 2026.

2.1. Arrendamientos de corta duración

Dejan de quedar exentos, con carácter general, los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera o cuando la duración a favor de un mismo arrendatario no supere 30 noches. En este último supuesto se mantiene la exención cuando el arrendamiento tenga lugar en la vivienda habitual del propio arrendador.

Estos arrendamientos pasan a quedar sujetos al tipo reducido del 10 %.

2.2. Obras de renovación y reparación en viviendas destinadas al alquiler habitual

Se amplía el tipo reducido del 10 % a determinadas ejecuciones de obra de renovación y reparación en viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador.

- El pago debe realizarse mediante tarjeta, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta del sujeto pasivo que ejecute las obras.
- La construcción o rehabilitación de la vivienda debe haber finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras.
- El coste de los materiales aportados por quien ejecuta las obras no puede superar el 40 % de la base imponible.

2.3. Tipo del 4 % para determinadas viviendas protegidas

Se amplía el ámbito del tipo superreducido del 4 % a determinadas viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida cuando sean entregadas por sus promotores. También se incluyen los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con el límite de dos plazas de garaje. Se mantiene asimismo la aplicación del 4 % para determinadas adquisiciones por entidades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, con los requisitos legales.

3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Las modificaciones del IBI producen efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del 8 de octubre de 2026 y tienen vocación indefinida.

3.1. Tipos diferenciados

Los tipos diferenciados por usos catastrales quedan circunscritos a bienes inmuebles urbanos distintos de los de uso residencial. Solo pueden aplicarse, como máximo, al 10 % de los inmuebles urbanos de cada uso con mayor valor catastral, de acuerdo con la ordenanza fiscal correspondiente.

3.2. Recargo sobre viviendas desocupadas con carácter permanente

Ámbito	Supuesto	Recargo máximo
Municipio no tensionado	Desocupación superior a 2 años y titular de 4 o más viviendas	50 %
Municipio no tensionado	Desocupación superior a 3 años	100 %
Municipio no tensionado	Titular con 2 o más viviendas desocupadas en el mismo municipio	Hasta 50 puntos adicionales
Municipio tensionado	Vivienda desocupada durante más de 2 años	50 %
Municipio tensionado	Titular de 4 o más viviendas residenciales	100 %
Municipio tensionado	Desocupación superior a 3 años y titular de 4 o más viviendas	Hasta 50 puntos adicionales

La norma contempla causas justificadas de desocupación, entre otras, el traslado temporal por trabajo o formación, determinadas situaciones de dependencia o salud, obras o rehabilitación, litigios que impidan el uso o la puesta efectiva en venta o alquiler durante determinados plazos. La declaración de inmueble desocupado exige audiencia previa del sujeto pasivo y acreditación municipal de los indicios de desocupación.

3.3. Recargo sobre alojamientos de uso turístico en zonas tensionadas

- Hasta el 50 % de la cuota líquida con carácter general.

- Hasta el 100 % cuando el titular disponga de dos o más inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico.
- Hasta el 150 % cuando el titular disponga de cuatro o más inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico.

El recargo se devenga el 31 de diciembre y requiere desarrollo en la ordenanza fiscal municipal.

4. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

La reforma afecta a períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

4.1. Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos

Se mantiene el gravamen especial del 15 % sobre determinados beneficios del ejercicio no distribuidos. No obstante, el gravamen se eleva al 25 % cuando los beneficios no distribuidos procedan de la actividad de arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos alojamiento, hospedaje, usos turísticos o arrendamientos de corta duración.

El gravamen se devenga el día del acuerdo de aplicación del resultado por la junta general u órgano equivalente y debe autoliquidarse e ingresarse en los dos meses siguientes.

4.2. Reducciones del gravamen especial del 25 %

- Reducción del 50 % cuando las viviendas destinadas a alquiler a precio asequible representen más del 80 % del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento.
- Reducción del 100 % cuando, además de superarse dicho porcentaje, los beneficios no distribuidos se reinviertan, dentro de los tres años siguientes, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

En grupos del artículo 42 del Código de Comercio se toma en consideración el balance consolidado integrado exclusivamente por SOCIMI y las demás entidades comprendidas en la Ley 11/2009, limitándose el cálculo al parque de vivienda en alquiler situado en España.

4.3. Régimen transitorio 2026-2027

- Períodos iniciados en 2026 y no concluidos a 8 de octubre de 2026: basta con que las viviendas asequibles representen más del 60 % del parque para acceder a las reducciones.
- Períodos iniciados en 2027: el umbral transitorio pasa a ser superior al 70 %.
- En el régimen ordinario, el umbral general será superior al 80 %.

5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos del artículo 107.4 TRLRHL utilizados para calcular la base imponible mediante el método objetivo de la plusvalía municipal.

Período de generación	Coeficiente máximo
Inferior a 1 año	0,17
1 año	0,16
2 años	0,16
3 años	0,17
4 años	0,17
5 años	0,19
6 años	0,21
7 años	0,23
8 años	0,24
9 años	0,25
10 años	0,22
11 años	0,18
12 años	0,14
13 años	0,12
14 años	0,11
15 años	0,11
16 años	0,11
17 años	0,11
18 años	0,13
19 años	0,20
20 años o más	0,30

6. CUADRO RESUMEN DE ENTRADA EN VIGOR

Medida	Efectos
Imputación inmobiliaria 1,1 % para 2026	1 de enero de 2026
Reducciones por arrendamiento, deducción por alquiler, Cuenta Financia Europa y otras reformas de IRPF	8 de octubre de 2026
Nueva escala de imputación inmobiliaria	1 de enero de 2027
Reformas de IVA	1 de diciembre de 2026
Recargos y tipos diferenciados del IBI	Períodos impositivos iniciados desde el 8 de octubre de 2026
Régimen SOCIMI	Períodos iniciados desde 1 de enero de 2026 no concluidos a 8 de octubre, con régimen transitorio 2026-2027
Coeficientes IIVTNU	1 de diciembre de 2026

Esta nota tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento jurídico o tributario. La aplicación de las medidas debe analizarse atendiendo a las circunstancias concretas de cada contribuyente y operación.

Desde el Área Fiscal de **BORES Y CÍA ABOGADOS** estaremos encantados de analizar el impacto que estas medidas puedan tener en cada caso concreto y de acompañar a nuestros clientes en la revisión de sus estructuras patrimoniales, contratos de arrendamiento e inversiones inmobiliarias, con el objetivo de anticipar sus efectos fiscales y adoptar las decisiones más adecuadas en cada situación.