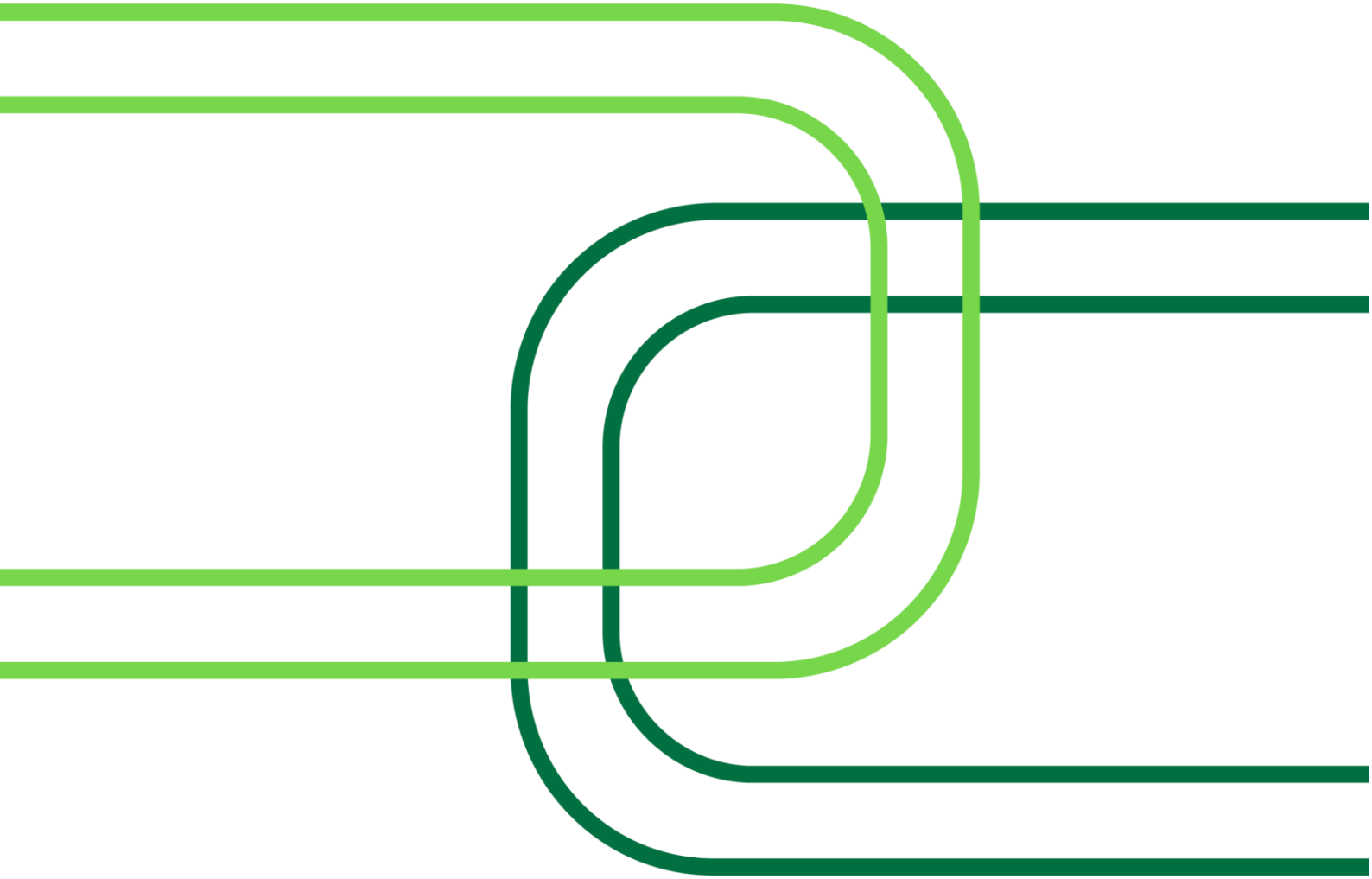
Tax Alert: Medidas fiscales y tributarias del Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la vivienda y la ampliación de vivienda asequible

Noviembre de 2026



ÍNDICE

0. Resumen ejecutivo 3

1. Modificación Ley IRPF 3

1.1 Reducciones aplicables a los rendimientos del capital inmobiliario derivado del arrendamiento de viviendas 3

1.2 Nueva deducción por alquiler de vivienda habitual 6

1.3 Modificación del régimen de imputación de rentas inmobiliarias 6

1.4 Exención de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de viviendas desocupadas 7

1.5 Nuevos incentivos fiscales al ahorro y la inversión 8

1.6 Exención de determinadas ayudas públicas 9

2. Modificación Ley IVA 9

2.1 Tributación de los arrendamientos de corta duración 9

2.2 Aplicación del tipo reducido a las obras de renovación y reparación de viviendas 9

2.3 Aplicación tipo 4% a determinadas viviendas protegidas 10

3. Modificación LRHL: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 10

3.1 Recargos sobre viviendas desocupadas con carácter permanente 10

3.2 Nuevo recargo sobre alojamientos de uso turístico 11

4. Modificaciones Ley SOCIMI 12

4.1 Modificación del gravamen especial sobre beneficios no distribuidos 12

4.2 Reducciones del gravamen especial para viviendas destinadas al alquiler asequible 12

4.3 Régimen transitorio para los ejercicios 2026 y 2027 12

5. Modificaciones Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 13

0. Resumen ejecutivo

Con fecha 7 de octubre de 2026 ha entrado en vigor el Real Decreto-ley 29/2026 (en adelante, RDL), convalidado por acuerdo de la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados el 12 de noviembre de 2026, 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.

El objetivo de esta norma es facilitar el acceso a la vivienda, ampliar la oferta de vivienda asequible y reforzar la protección de los arrendatarios.

En el ámbito tributario, las medidas afectan principalmente a propietarios y arrendadores de inmuebles, arrendatarios de vivienda habitual, inversores y entidades del sector inmobiliario, incluidas las SOCIMI, así como a contribuyentes que realicen determinadas operaciones de ahorro e inversión.

A continuación, se resumen las medidas fiscales y tributarias introducidas por el RDL, agrupadas en función de los impuestos afectados.

1. Modificación Ley IRPF

El artículo 6 del RDL introduce diversas modificaciones en la LIRPF, entre las que destacan las modificaciones de las reducciones aplicables a los rendimientos derivados del arrendamiento de viviendas, la introducción de una nueva deducción por alquiler de vivienda habitual y la revisión del régimen de imputación de rentas inmobiliarias.

Asimismo, se establecen nuevos incentivos fiscales relacionados con la transmisión de viviendas desocupadas, el ahorro y la inversión, así como determinadas exenciones aplicables a ayudas públicas.

1.1 Reducciones aplicables a los rendimientos del capital inmobiliario derivado del arrendamiento de viviendas

Se modifica el régimen de reducciones aplicables a los rendimientos netos positivos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, estableciendo distintos porcentajes en función de la evolución de la renta, las características del arrendatario y la ubicación del inmueble.

Las dos primeras, siempre se aplicarán cuando no sea un gran tenedor (contribuyente con más de 10 inmuebles de carácter residencial o superficie superior a 1.500 metros cuadrados de uso residencial).

A) Formalización de un nuevo contrato

Las siguientes reducciones se establecen en función de la variación de la renta inicial respecto del contrato anterior:

Circunstancias	Reducción
Reducción de la renta inicial superior al 5% respecto del contrato anterior	
Nuevo contrato con el mismo arrendatario, tras finalizar el plazo mínimo legal o sus prórrogas, o con otro arrendatario y renta inferior al índice de referencia	100%
Vivienda en zona tensionada y arrendatario de entre 18 y 35 años	95%
Vivienda situada en zona tensionada	90%
Arrendatario de entre 18 y 35 años	85%
Restantes supuestos	70%
Mantenimiento de la renta o reducción de hasta el 5%	50%
Incremento de la renta inicial	
Incremento de hasta el 5%	40%
Incremento superior al 5% y hasta el 10%	30%
Incremento superior al 10% y hasta el 15%	25%
Incremento superior al 15% y hasta el 20%	20%
Incremento superior al 20%	15%

B) Primer arrendamiento de vivienda

Cuando la vivienda se alquile por primera vez y el arrendador no tenga la consideración de gran tenedor, se establecen las siguientes reducciones sobre el rendimiento neto positivo:

Circunstancias	Reducción
Renta inicial inferior al límite máximo establecido en el sistema de índices de precios de referencia	100%
Vivienda situada en zona de mercado residencial tensionado y arrendatario de entre 18 y 35 años	95%
Vivienda situada en zona de mercado residencial tensionado	90%
Arrendatario de entre 18 y 35 años	85%
Renta inicial igual o superior al límite máximo establecido en el sistema de índices de precios de referencia	50%

Cuando existan varios arrendatarios y la reducción dependa de su edad, únicamente se aplicará sobre la parte proporcional del rendimiento correspondiente a quienes cumplan el requisito de edad.

C) Otras reducciones

Adicionalmente, se contemplan las siguientes reducciones:

Circunstancias	Reducción
Viviendas destinadas a determinados programas de alquiler social, alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad o programas públicos de vivienda con limitación de renta	70%
Viviendas rehabilitadas, siempre que las obras hayan finalizado en los dos años anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento	60%
Prórrogas tácitas de contratos de arrendamiento, siempre que la renta no supere el límite establecido en el sistema de índices de precios de referencia y el arrendador no tenga la consideración de gran tenedor	80%

D) Reglas comunes para la aplicación de las reducciones

Las reducciones anteriores estarán sujetas a las siguientes condiciones:

Circunstancias	Condiciones
Requisitos	Deberán cumplirse al formalizar el contrato y mantenerse durante su vigencia.
Concurrencia de reducciones	Se aplicará la reducción de mayor cuantía.
Declaración de rendimientos	Solo sobre rendimientos netos positivos declarados antes del inicio de un procedimiento de comprobación.
Exclusiones	Ingresos omitidos, gastos indebidamente deducidos regularizados y contratos que incumplan el artículo 17.6 de la LAU (inmueble ubicado en zona tensionada).
Zonas tensionadas	Las determinadas por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

E) Régimen transitorio

Se establece un régimen transitorio en función de la fecha de formalización del contrato:

- Los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 continuarán aplicando el régimen de reducciones vigente a 31 de diciembre de 2021.
- Los contratos celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y antes del 1 de diciembre de 2026 aplicarán el régimen vigente a 31 de diciembre de 2025.
- Los nuevos porcentajes resultarán aplicables, con carácter general, a los contratos formalizados a partir del 1 de diciembre de 2026.

No obstante, la nueva reducción del 80% podrá aplicarse a determinadas prórrogas tácitas de contratos anteriores, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la norma.

1.2 Nueva deducción por alquiler de vivienda habitual

Se establece, desde la entrada en vigor de este RDL, una deducción estatal del 10% de las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20 € anuales. La base máxima de deducción se determinará en función de la base imponible del contribuyente:

Base imponible anual	Base máxima de deducción
Igual o inferior a 23.007,20 €	11.630 €
Superior a 23.007,20 € e inferior a 33.007,20 €	11.630 € menos el resultado de multiplicar por 1,163 la diferencia entre la base imponible y 23.007,20 €
Igual o superior a 33.007,20 €	No resulta aplicable la deducción

Para aplicar esta deducción será necesario que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de derechos de uso o disfrute sobre otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que impida su utilización como residencia.

Asimismo, esta deducción será **incompatible** con la deducción transitoria por alquiler de vivienda habitual respecto de la misma vivienda y período impositivo.

1.3 Modificación del régimen de imputación de rentas inmobiliarias

A) Imputación de rentas inmobiliarias durante el ejercicio 2026

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

B) Nuevo sistema de imputación de rentas inmobiliarias a partir de 2027

Con efectos 1 de enero de 2027, se modifica el artículo 85 de la LIRPF, sustituyendo el sistema actual por una escala progresiva en función de la suma de los valores catastrales de los inmuebles del contribuyente sujetos a imposición:

suma valores catastrales hasta	Imputación acumulada	Resto hasta	Porcentaje
100.000,00 €	0 €	100.000,00 €	1,1%
500.000,00 €	1.100,00 €	400.000,00 €	1,5%
1.000.000,00 €	7.100,00 €	500.000,00 €	2%
Más de 1.000.000 €	17.100,00 €	En adelante	3%

La nueva escala se aplicará a los inmuebles urbanos y a determinados inmuebles rústicos no afectos a actividades económicas ni generadores de rendimientos del capital, excluyendo la vivienda habitual y el suelo no edificado. Cuando el inmueble carezca de valor catastral, se tomará el 50% del mayor entre el valor comprobado por la Administración y el valor de adquisición.

Asimismo, se modifica el artículo 24 de la LIRPF, estableciendo que, en los arrendamientos a familiares hasta el tercer grado de parentesco, el rendimiento neto mínimo se determinará conforme al porcentaje medio efectivo resultante del nuevo sistema de imputación de rentas inmobiliarias.

1.4 Exención de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de viviendas desocupadas

Se introduce una nueva disposición 65ª en la LIRPF, estableciendo una exención de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de viviendas desocupadas a determinadas entidades del sector público destinadas a la promoción y gestión de vivienda social asequible.

Esta exención será aplicable a las transmisiones realizadas desde la entrada en vigor del RDL hasta el 31 de diciembre de 2027, siempre que la vivienda haya permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años anteriores a su transmisión. Los porcentajes son los siguientes:

Valor de transmisión	Exención
Igual o inferior a 200.000 €	100%
Superior a 200.000 € e inferior a 800.000 €	Porcentaje resultante de dividir la diferencia entre 800.000 € y el valor de transmisión entre 600.000 €
Igual o superior a 800.000 €	No resulta aplicable

Adicionalmente, se establece una exención por reinversión sobre la parte de la ganancia patrimonial que no haya quedado exenta, siempre que el importe de transmisión correspondiente se reinvierta en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, con las siguientes condiciones:

- La reinversión deberá realizarse, con carácter general, en el plazo de seis meses desde la transmisión.
- El importe máximo acumulado que podrá reinvertirse será de 800.000 euros.
- Las cantidades reinvertidas deberán mantenerse durante un período mínimo de cinco años, salvo fallecimiento del contribuyente.
- La exención por reinversión únicamente resultará aplicable a las transmisiones realizadas una vez transcurridos 30 días hábiles desde la entrada en vigor del RDL.

El incumplimiento de los requisitos establecidos determinará la regularización de la ganancia patrimonial correspondiente, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria con los correspondientes intereses de demora.

1.5 Nuevos incentivos fiscales al ahorro y la inversión

Se introduce un nuevo régimen fiscal para las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa y modifica la regulación de los Planes de Ahorro a Largo Plazo con el objetivo de fomentar el ahorro y la inversión a largo plazo.

A) Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

Se trata de un nuevo instrumento de inversión que permite a las personas físicas invertir en determinados activos financieros, con la principal ventaja de diferir la tributación de las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de activos hasta que se realicen disposiciones totales o parciales de la cuenta.

Asimismo, se establece una exclusión de gravamen para las ganancias atribuibles a aportaciones mantenidas durante más de 5 años:

Ganancia patrimonial	Exclusión de gravamen
Hasta un máximo acumulado de 10.000 € por contribuyente	100%
Sobre la ganancia restante que cumpla el requisito de permanencia	20%

Para aplicar este régimen, el contribuyente únicamente podrá ser titular de una cuenta de esta modalidad, las aportaciones deberán realizarse en dinero y el importe de las aportaciones pendientes de recuperación no podrá superar los 150.000 euros.

B) Modificaciones en los Planes de Ahorro a Largo Plazo

Se introduce una nueva modalidad denominada Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALPFE), consistente en un seguro de vida destinado al ahorro a largo plazo, cuyas provisiones se invierten en determinados activos financieros europeos. Esta modalidad amplía el límite de aportaciones anuales respecto de los productos tradicionales.

Los rendimientos positivos del capital mobiliario generados por estos planes estarán exentos del IRPF, siempre que se cumplan los requisitos legalmente establecidos y no se disponga del capital antes de transcurridos cinco años desde la apertura del plan.

C) Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión

Se crea una modalidad específica de cuenta de inversión destinada exclusivamente a reinvertir las cantidades obtenidas por la transmisión de viviendas desocupadas, vinculada a la exención fiscal explicada en el apartado 1.4.

Esta cuenta permite realizar aportaciones acumuladas de hasta 800.000 euros, que deberán mantenerse, con carácter general, durante un período mínimo de cinco años para conservar la exención por reinversión.

Adicionalmente, las ganancias patrimoniales generadas por la propia cuenta, atribuibles a aportaciones mantenidas durante más de cinco años, podrán beneficiarse de una exclusión de gravamen del 20%, sin que resulte aplicable la exclusión inicial de 10.000 euros prevista para la modalidad general.

1.6 Exención de determinadas ayudas públicas

Por último, se modifica la disposición adicional quinta de la LIRPF, ampliando las ayudas públicas que no se integran en la base imponible del IRPF.

En particular, se incluyen las ayudas concedidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, regulado por el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, destinadas al fomento de la rehabilitación de edificios, la mejora de la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

De esta forma, las ayudas que cumplan los requisitos establecidos en dicha normativa no estarán sujetas a tributación en el IRPF.

2. Modificación Ley IVA

El artículo 7 del RDL introduce diversas modificaciones en la Ley del IVA con efectos del 1 de diciembre de 2026, que afectan principalmente a los arrendamientos de corta duración, las obras de renovación y reparación de viviendas, y las entregas de determinadas viviendas protegidas.

2.1 Tributación de los arrendamientos de corta duración

Se modifica el artículo 20. Uno. 23 de la LIVA, estableciendo que los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados quedarán sujetos y no exentos cuando:

- El arrendador se obligue a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera (restauración, limpieza, lavado de ropa o análogos).
- La duración del arrendamiento a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, salvo que el arrendamiento se realice en la vivienda habitual del arrendador, que en ese caso estará exento.

Asimismo, se modifica el artículo 91 de la LIVA para establecer la aplicación del tipo reducido del 10% a estos arrendamientos sujetos y no exentos.

2.2 Aplicación del tipo reducido a las obras de renovación y reparación de viviendas

Se modifica el artículo 91. Uno.2. 10º de la LIVA, ampliando la aplicación del tipo del 10% a las obras de renovación y reparación realizadas en viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el destinatario sea una persona física que no actúa como empresario o profesional y destine la vivienda a uso particular, una comunidad de propietarios o que las obras se realicen en viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual.
- Que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras.
- Que el coste de los materiales aportados por quien realiza las obras no supere el 40% de la base imponible de la operación.
- Que el pago se realice mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta bancaria a favor de quien realiza las obras.

2.3 Aplicación tipo 4% a determinadas viviendas protegidas

Se modifica el artículo 91. Dos.1. 6º de la LIVA, determinando la aplicación del tipo del 4% a las entregas realizadas por sus promotores de viviendas protegidas a calificación permanente o indefinida.

También será aplicable a las viviendas de protección oficial de régimen especial o promoción pública, así como a los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje.

Asimismo, se mantiene este tipo a las viviendas adquiridas por entidades acogidas al régimen especial de arrendamiento de viviendas del Impuesto sobre Sociedades, siempre que las rentas derivadas de su posterior arrendamiento puedan beneficiarse de la bonificación por cumplimiento de requisitos de ser una entidad dedicada al arrendamiento de vivienda (artículo 49.1 LIS).

3. Modificación LRHL: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El artículo 8 del RDL modifica el artículo 72 de la LRHL, introduciendo cambios en los recargos aplicables a los inmuebles de uso residencial desocupados y estableciendo un nuevo recargo para los alojamientos de uso turístico.

Estos recargos, aplicables a los períodos impositivos iniciados a partir de la entrada en vigor del RDL, deberán establecerse mediante la correspondiente ordenanza fiscal municipal. Su devengo se producirá el 31 de diciembre de cada año y su liquidación corresponderá a los ayuntamientos.

3.1 Recargos sobre viviendas desocupadas con carácter permanente

Se consideran viviendas desocupadas con carácter permanente aquellas que permanezcan desocupadas, de forma continuada y sin causa justificada, durante un período superior a dos años.

En función de la ubicación del inmueble y de las circunstancias de su titular, se establecen los siguientes recargos máximos:

Recargo máximo	Circunstancias
MUNICIPIOS NO SITUADOS EN ZONAS TENSIONADAS	
50%	Viviendas desocupadas durante más de dos años, pertenecientes a titulares de cuatro o más viviendas.
100%	Viviendas desocupadas durante más de tres años.
50 puntos porcentuales adicionales	Titulares de dos o más viviendas desocupadas en el mismo municipio.
MUNICIPIOS SITUADOS EN ZONAS TENSIONADAS	
50%	Viviendas desocupadas durante más de dos años.
100%	Viviendas desocupadas pertenecientes a titulares de cuatro o más viviendas.
50 puntos porcentuales adicionales	Viviendas desocupadas durante más de tres años, pertenecientes a titulares de cuatro o más viviendas.

Los recargos se aplicarán sobre la cuota líquida del IBI y deberán estar previstos en la correspondiente ordenanza municipal.

Asimismo, se mantienen determinadas causas justificadas de desocupación, como el traslado por motivos laborales, la realización de obras de rehabilitación, la utilización como segunda residencia dentro de los límites establecidos o la puesta en venta o alquiler del inmueble durante determinados períodos.

3.2 Nuevo recargo sobre alojamientos de uso turístico

Se introduce un nuevo apartado que permite a los ayuntamientos de municipios situados en zonas de mercado residencial tensionado establecer recargos sobre los inmuebles residenciales a alojamientos de uso turístico.

Los recargos máximos, y su determinación es la siguiente:

Circunstancias	Recargo máximo
Titulares de una vivienda destinada a alojamiento turístico	50%
Titulares de dos o tres viviendas destinadas a alojamiento turístico	100%
Titulares de cuatro o más viviendas destinadas a alojamiento turístico	150%

4. Modificaciones Ley SOCIMI

El artículo 9 del RDL modifica la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, introduciendo modificaciones en el gravamen especial aplicable a los beneficios no distribuidos y estableciendo incentivos fiscales para aquellas entidades que destinen sus viviendas al alquiler de precio asequible. Afecta a los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del RDL.

4.1 Modificación del gravamen especial sobre beneficios no distribuidos

Se mantiene el gravamen especial del 15% sobre los beneficios no distribuidos de las SOCIMI que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén acogidos al período de reinversión previsto legalmente.

No obstante, este gravamen **se eleva al 25%** cuando los beneficios no distribuidos procedan del arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, cualquiera que sea su modalidad o duración, incluidos los destinados a alojamiento turístico o de corta duración.

Este gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará en la fecha del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio, debiendo autoliquidarse e ingresarse en el plazo de dos meses desde su devengo.

4.2 Reducciones del gravamen especial para viviendas destinadas al alquiler asequible

Se establecen reducciones del gravamen especial del 25% para aquellas SOCIMI que destinen una parte significativa de sus viviendas al alquiler a precio asequible:

Requisitos	Reducción del gravamen
Más del 80% de las viviendas destinadas al arrendamiento se encuentran destinadas al alquiler a precio asequible	50%
Más del 80% de las viviendas destinadas al arrendamiento se encuentran destinadas al alquiler a precio asequible y los beneficios no distribuidos se reinvierten en este tipo de viviendas en un plazo de tres años	100%

4.3 Régimen transitorio para los ejercicios 2026 y 2027

Se establece un régimen transitorio que flexibiliza los porcentajes de viviendas destinadas al alquiler asequible exigidos para aplicar las reducciones anteriores:

Período impositivo	Porcentaje mínimo de viviendas destinadas al alquiler asequible
2026	Más del 60%
2027	Más del 70%
Régimen general	Más del 80%

Las modificaciones relativas al gravamen especial resultarán aplicables a los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del RDL.

5. Modificaciones Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, los coeficientes máximos legales a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento del valor, son los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
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.	0,2
Igual o superior a 20 años.	0,3

UHY Fay & Co

UHY Fay & Co

Better business better lives

UHY Fay & Co es miembro de Urbach Hacker Young International Limited, sociedad del Reino Unido, y forma parte de UHY, red internacional de firmas independientes de auditoría y consultoría. UHY es la marca de la red internacional UHY. Los servicios aquí descritos son prestados por UHY Fay & Co y no por UHY o ningún otro miembro de UHY.

© 2026 UHY Fay & Co.