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: novedades tributarias

Circular fiscal 4/2026

Clicar aquí para consultar el BOE

El BOE de 7 de octubre de 2026 publica el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (en adelante, RDL 29/2026), que entra en vigor el 8 de octubre de 2026 (si bien varias de sus medidas tributarias tienen fechas de efectos propias) y reproduce sin cambios el contenido tributario del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, derogado por el Congreso de los Diputados**. La norma está pendiente de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, al estar disueltas las Cortes Generales, por lo que su contenido podría verse alterado**.

A continuación, se exponen, por impuestos, las novedades que afectan al IRPF, al IVA, al Impuesto sobre Sociedades, al IRNR y a los tributos locales.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

1.1. Reducción del rendimiento neto del arrendamiento de vivienda (art. 23.2 LIRPF)

Con **efectos desde el 8 de octubre de 2026**, el art. 23.2 LIRPF sustituye el régimen introducido por la Ley 12/2023 (reducción general del 50%, elevada al 90%, 70% o 60% en determinados supuestos) por los siguientes porcentajes:

Supuesto	*Requisitos*	*Reducción*
a.1º) Nuevo contrato del mismo arrendador no gran tenedor (art.3.k Ley 12/2023) con renta inicial rebajada en más de un 5 % respecto de la última renta actualizada	Mismo arrendatario tras el plazo mínimo o la última prórroga (arts. 9 y 10 LAU), u otro arrendatario con renta inferior al índice de referencia	100 %
	Zona tensionada y arrendatario de 18 a 35 años	95 %
	Zona tensionada	90 %
	Arrendatario de 18 a 35 años	85 %
	Restantes casos	70 %
a.2º y 3º) Nuevo contrato con renta no rebajada por no gran tenedor (art.3.k Ley 12/2023)	Renta igual o inferior a la anterior	50 %
	Incremento de hasta el 5 %	40 %
	Incremento del 5 al 10 %	30 %
	Incremento del 10 al 15 %	25 %
	Incremento del 15 al 20 %	20 %
	Incremento superior al 20 %	15 %
b) Primer arrendamiento no gran tenedor (art.3.k Ley 12/2023)	Renta inferior al índice de referencia	100 %
	Zona tensionada y arrendatario de 18 a 35 años	95 %
	Zona tensionada	90 %

Supuesto	*Requisitos*	*Reducción*
	Arrendatario de 18 a 35 años	85 %
	Renta igual o superior al índice de referencia	50 %
c) Arrendatario Administración Pública o entidad de la Ley 49/2002	Destino a alquiler social o vivienda acogida a programa público con limitación de renta	70 %
d1) Vivienda rehabilitada	Actuación del art. 41.1 RIRPF finalizada en los dos años anteriores al contrato	60 %
d2) Prórroga del art. 10.1 LAU	Renta no superior al índice de referencia; arrendador no gran tenedor	80 %

Notas comunes:

- Si concurren varios supuestos se aplica el porcentaje más elevado, y las reducciones vinculadas a la edad se aplican solo sobre la parte del rendimiento correspondiente a los arrendatarios que cumplan el requisito.
- Se mantiene la exigencia de que el rendimiento se haya declarado en autoliquidación presentada antes de cualquier procedimiento de comprobación, y se excluye toda reducción en los contratos que incumplan el límite de renta del art. 17 LAU en zona tensionada.
- Los requisitos deben cumplirse al celebrar el contrato y la reducción se aplica «mientras se sigan cumpliendo».
- Fuera de los supuestos descritos, el rendimiento neto no gozará de reducción alguna.

Régimen transitorio. Pese a su entrada en vigor el 8 de octubre, la nueva disposición transitoria 38ª LIRPF, en su nueva redacción, aplica la redacción vigente a 31 de diciembre de 2025 a los contratos celebrados entre el 26 de mayo de 2023 y el 1 de diciembre de 2026, y la vigente a 31 de diciembre de 2021 (60%) a los anteriores. El nuevo cuadro solo se proyectaría, por tanto, sobre los contratos celebrados a partir del 2 de diciembre de 2026, con una excepción: la reducción del 80% durante la prórroga del art. 10.1 LAU se aplica con independencia de la fecha del contrato si el plazo mínimo de cinco años se cumple después del 1 de diciembre de 2026. Los arrendadores que sean grandes tenedores quedan excluidos de las letras a) y b) y de la reducción del 80%, por lo que sus contratos posteriores a esa fecha solo tendrán reducción en los supuestos (residuales) c) y d). Debe tenerse en cuenta que el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, sustituye desde el 15 de noviembre de 2026 las prórrogas anuales del art. 10.1 LAU por prórrogas sucesivas de cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica), lo que, de convalidarse, ampliaría sensiblemente el período durante el que puede resultar aplicable la reducción del 80%.

Incidencia de la reforma de la LAU y de la Ley 12/2023. El art. 23.2 se remite al arrendamiento de vivienda habitual del art. 2.1 LAU, que ahora incluye expresamente el alquiler de habitaciones, mientras que el nuevo arrendamiento de vivienda temporal (art. 2.3 LAU) quedaría fuera de la reducción. La condición de gran tenedor (art. 3.k) Ley 12/2023) se acredita mediante certificación registral y se computa como inmueble independiente cada unidad residencial de una misma finca, aunque no exista división horizontal inscrita. El índice de

referencia es el sistema estatal (disposición adicional 2ª del Real Decreto-ley 7/2019) y las zonas tensionadas, las declaradas por resolución ministerial.

1.2. Deducción estatal por alquiler de la vivienda habitual (art. 68.6 LIRPF)

Con efectos desde el 8 de octubre de 2026, los contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 euros podrán deducir el 10% de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual, con una base máxima de 11.630 euros si la base imponible no excede de 23.007,20 euros, que se reduce en 1,163 veces el exceso sobre esta cifra:

Base imponible	***Hasta 23.007,20 €***	***25.000 €***	***28.000 €***	***31.000 €***	***≥ 33.007,20 €***
Deducc. máxima	1.163,00 €	931,24 €	582,34 €	233,44 €	—

Se exige que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ningún miembro de su unidad familiar sea titular de la totalidad del pleno dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que impida su uso como residencia. La deducción minora íntegramente la cuota estatal (art. 67.1.a) LIRPF), por lo que sería compatible con la deducción autonómica catalana por alquiler de la vivienda habitual, que opera sobre la cuota autonómica con sus propios requisitos. Es incompatible, para la misma vivienda y período, con la deducción transitoria de los contratos anteriores a 2015 (disposición transitoria decimoquinta.3 LIRPF). La norma no precisa si, en el período impositivo 2026, la deducción alcanza a las cantidades satisfechas con anterioridad a dicha fecha.

1.3. Imputación de rentas inmobiliarias y rendimiento mínimo entre parientes (arts. 24 y 85 LIRPF)

Para 2026 se prorroga el porcentaje del 1,1% en municipios con valores catastrales revisados desde el 1 de enero de 2012 (disposición adicional quincuagésima quinta LIRPF).

Desde el 1 de enero de 2027, la imputación deja de distinguir entre valores revisados y no revisados y se calcula aplicando la siguiente escala a la suma de los valores catastrales de los inmuebles del contribuyente sujetos a imputación, en proporción a los días del período impositivo:

Suma de valores catastrales hasta	***Renta imputada***	***Resto hasta***	***Porcentaje***
0,00 €	0,00 €	100.000,00 €	1,1 %
100.000,00 €	1.100,00 €	400.000,00 €	1,5 %
500.000,00 €	7.100,00 €	500.000,00 €	2,0 %
1.000.000,00 €	17.100,00 €	En adelante	3,0 %

El rendimiento mínimo en caso de arrendamiento a parientes hasta el tercer grado (art. 24 LIRPF) se calcula aplicando al valor catastral el porcentaje medio efectivo resultante de la escala, computando tanto los inmuebles sujetos a imputación como los cedidos a parientes.

1.4. Exención por transmisión de viviendas desocupadas a entidades públicas (DA 65.ª LIRPF)

Queda exenta la ganancia patrimonial derivada de la transmisión onerosa de una vivienda, entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, a entes públicos territoriales, organismos públicos o sociedades del sector público dedicados a la promoción y gestión de vivienda social y asequible, siempre que el valor de transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000 euros y la vivienda haya estado desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores. La exención es total hasta 200.000 euros y, entre 200.000 y 800.000 euros, del porcentaje resultante de (800.000 − valor de transmisión) / 600.000:

Valor de transmisión	***≤ 200.000 €***	***300.000 €***	***400.000 €***	***500.000 €***	***600.000 €***	***700.000 €***
Exención	100 %	83,33 %	66,67 %	50,00 %	33,33 %	16,67 %

La parte no exenta puede quedar exenta si, en el plazo de seis meses, se reinvierte el valor de transmisión que proporcionalmente le corresponda en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión (apartado 1.7), con un máximo acumulado de 800.000 euros, y se mantiene cinco años. Esta exención por reinversión solo se aplica a transmisiones realizadas transcurridos treinta días hábiles desde el 8 de octubre de 2026, y el plazo de seis meses se computa desde la orden ministerial de información de la cuenta si la transmisión es anterior a ella.

Para la acreditación de la desocupación, la norma se remite a las causas justificadas del art. 72.4 TRLRHL (si bien el propio RDL 29/2026 traslada esa relación al nuevo art. 72.4 bis). Entre dichas causas figuran la segunda residencia (hasta cuatro años) y la oferta en venta (hasta un año).

1.5. Vivienda habitual en caso de traslado por edad o dependencia (art. 41 bis.3 RIRPF)

A los exclusivos efectos de las exenciones de los arts. 33.4.b) y 38 LIRPF, la vivienda conserva la condición de habitual para las personas mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o gran dependencia hasta el momento en que trasladaron su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por razón de su edad o dependencia, sin el límite de dos años anteriores a la transmisión. En caso de separación, divorcio o nulidad, el requisito de ocupación se entiende cumplido si concurre en el cónyuge que permaneció en la vivienda.

1.6. Ayudas a la rehabilitación (DA 5.ª.4 LIRPF)

No se integran en la base imponible las ayudas de la línea de fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (Real Decreto 326/2026, de 22 de abril).

1.7. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (art. 95 ter LIRPF)

Se crea una cuenta de valores de titularidad individual, abierta por contribuyentes del IRPF en entidades de crédito o empresas de servicios de inversión, en la que solo pueden integrarse acciones cotizadas de sociedades de la UE o del EEE (excluidas las SOCIMI) e IIC financieras inscritas en el registro específico de la CNMV (excluidas las SICAV). Las aportaciones deben ser dinerarias, con un límite de 150.000 euros de aportaciones pendientes de recuperación, y cada contribuyente solo puede ser titular de una cuenta, compatible con una Cuenta Reinversión.

Las ganancias y pérdidas derivadas de los activos integrados no tributan hasta que se dispone de fondos, momento en que se integran en la base del ahorro. La ganancia atribuible a aportaciones con más de cinco años de antigüedad queda excluida de gravamen en su totalidad hasta 10.000 euros (cuantía máxima total por contribuyente) y en un 20% en el resto; en la Cuenta Reinversión solo se aplica la exclusión del 20%. Los dividendos tributan conforme al régimen general. El fallecimiento del titular, determina la integración de las ganancias latentes en su último período impositivo, y lo mismo sucede con la pérdida de la residencia fiscal, con opción de diferimiento si el traslado es a la UE o al EEE. La cuenta no podrá contratarse hasta que se apruebe la orden ministerial de información (art. 95 ter.10 LIRPF).

1.8. Planes de Ahorro a Largo Plazo (DA 26.ª LIRPF)

Se crea el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALPFE), con aportaciones de hasta 10.000 euros anuales (frente a 5.000 euros en el SIALP y la CIALP), sin garantía mínima de capital, invertido en conjuntos de activos elegibles de la UE o del EEE con al menos un 30% en renta variable, y movilizable únicamente a otro SIALPFE. Se mantiene la exención de los rendimientos si no se dispone del capital antes de cinco años (art. 7.ñ LIRPF) y la limitación a un único plan por contribuyente. La falta de subsanación de la elegibilidad de los activos en tres meses determina la pérdida de la exención. Su comercialización queda igualmente condicionada a la orden ministerial de información.

2. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

2.1. Arrendamientos de corta duración (art. 20.Uno.23.º LIVA)

Desde el 1 de diciembre de 2026, no están exentos, y tributan al tipo del 10% (art. 91.Uno.2.2.º LIVA), los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador preste servicios propios de la industria hotelera o cuando la estancia de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, salvo que se trate de la vivienda en la que el arrendador tenga su residencia habitual.

Supuesto	***Hasta el 30-11-2026***	***Desde el 1-12-2026***
Vivienda amueblada con servicios hoteleros	Sujeto y no exento (10 %)	Sujeto y no exento (10 %)
Vivienda amueblada, estancia de hasta 30 noches, sin servicios hoteleros	Exento	**Sujeto y no exento (10 %)**

Supuesto	*Hasta el 30-11-2026*	*Desde el 1-12-2026*
Idem, en la residencia habitual del arrendador	Exento	Exento
Estancias superiores a 30 noches y arrendamientos sujetos a la LAU	Exento	Exento

Lo anterior lleva como consecuencia que **los titulares de viviendas dedicadas al uso turístico, incluidas personas físicas y no residentes, pasan a ser sujetos pasivos de IVA que realizan operaciones sujetas y no exentas, llevando aparejadas ahora las correspondientes obligaciones censales, de facturación y de autoliquidación**, y con derecho a deducir las cuotas soportadas y, en su caso, a regularizar las correspondientes a bienes de inversión (arts. 107 a 110 LIVA).

2.2. Obras de renovación y reparación de viviendas (art. 91.Uno.2.10.º LIVA)

Desde el 1 de diciembre de 2026, el tipo del 10% se extiende a las obras en viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, incluidas sociedades y demás empresarios. Se añade para todos los supuestos el requisito de que el pago se efectúe mediante tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en entidad de crédito. Se mantienen los requisitos de antigüedad mínima de dos años y de que los materiales no excedan del 40% de la base imponible.

2.3. Vivienda protegida con calificación permanente (art. 91.Dos.1.6.º LIVA)

Desde el 1 de diciembre de 2026, tributa al 4% la entrega por sus promotores de viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida, junto con las de régimen especial o promoción pública, incluidos hasta dos garajes y los anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.

3. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: RÉGIMEN DE LAS SOCIMI

Para los períodos impositivos que iniciados en 2026 no hubieran concluido a 8 de octubre de 2026, el gravamen especial sobre beneficios no distribuidos (art. 9.4 y 9.5 de la Ley 11/2009) se eleva del 15% al 25% cuando estos procedan del arrendamiento de viviendas en cualquiera de las modalidades del art. 2 LAU o de cualquier otra cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos los turísticos y de corta duración:

Beneficio no distribuido procedente de	*Gravamen*	*Reducción*	*Efectivo*
Rentas no residenciales no gravadas al tipo general ni en período de reinversión	15 %	—	15 %
Arrendamiento o cesión de uso residencial	25 %	—	25 %
Idem, con más del 80 % del parque en vivienda asequible o protegida (60 % en 2026 y 70 % en 2027)	25 %	50 %	12,5 %
Idem, con reinversión del beneficio en vivienda asequible en tres años	25 %	100 %	0 %

Se considera vivienda asequible aquella cuyo precio, incluidos los gastos asociados, no supera el 30% de la renta mediana de la unidad de convivencia del municipio (art. 14 RDL 29/2026), además de la vivienda protegida del art. 3 de la Ley 12/2023. El porcentaje se calcula, en su caso, sobre el balance consolidado del grupo de SOCIMI, con la media de los balances trimestrales y opción por el valor de mercado, y solo computa el parque situado en España. El gravamen se devenga con el acuerdo de aplicación del resultado y se autoliquida en dos meses.

4. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

La renta imputada por inmuebles urbanos no arrendados de no residentes se determina conforme al art. 85 LIRPF (art. 24.5 TRLIRNR), por lo que les resultarían aplicables la prórroga del 1,1% en 2026 y la escala progresiva desde 2027.

5. TRIBUTOS LOCALES

5.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 72 TRLRHL)

Con efectos para los períodos impositivos iniciados tras la entrada en vigor, esto es, desde 2027, y siempre que el ayuntamiento lo establezca por ordenanza, se reordenan los recargos potestativos sobre inmuebles residenciales desocupados con carácter permanente (más de dos años sin causa justificada) y se introduce uno nuevo sobre alojamientos turísticos en zona tensionada:

Supuesto	***Municipio no tensionado***	***Municipio en zona tensionada***
Vivienda desocupada más de dos años	Hasta el 50 %, solo titulares de cuatro o más inmuebles residenciales	Hasta el 50 %, sin mínimo de inmuebles; hasta el 100 % si el titular lo es de cuatro o más
Desocupación superior a tres años	Hasta el 100 %	50 puntos adicionales (titulares de cuatro o más)
Titular de dos o más desocupados en el municipio	50 puntos adicionales	—
Alojamiento turístico	—	Hasta el 50 %; 100 % (dos o más); 150 % (cuatro o más)

Son causas justificadas, entre otras, el traslado temporal por razones laborales, la dependencia o la salud, la segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación, las obras, los litigios y la oferta en venta (un año) o en alquiler (seis meses). El recargo se devenga el 31 de diciembre, previa declaración municipal de desocupación con audiencia del interesado. Por otra parte, el nuevo art. 20.1 LAU impide repercutir al arrendatario de vivienda los tributos asociados a esta, IBI incluido, salvo que sea el obligado tributario.

5.2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (art. 107.4 TRLRHL)

Desde el 1 de diciembre de 2026 se aplican los siguientes coeficientes máximos; si los de la ordenanza municipal son superiores, se aplican directamente estos hasta su corrección:

Período	***Coef.***
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

En Barcelona, a 7 de octubre de 2026