RIBA-VIDAL
ABOGADOS

Nota fiscal RV- 02-26

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre.

Introducción

Ayer día 7 de octubre se publicó en el BOE 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.

Entre las **principales medidas** destacan **la revisión de las reducciones aplicables en el IRPF a los rendimientos del alquiler, la recuperación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual, la aplicación del IVA a determinados alquileres turísticos, así como nuevos recargos en el IBI para viviendas desocupadas o de uso turístico. Se aprovecha esta norma para aprobar la actualización de los coeficientes de la plusvalía municipal.**

Este Real Decreto ha entrado en vigor hoy, día 8 de octubre de 2026, aunque algunas medidas aprobadas pueden producir efectos con posterioridad. En esta nota especificaremos la fecha de efectos de las distintas medidas.

La Diputación Permanente tendrá un plazo de 30 días para convalidar el decreto, en caso de que no se convalide este quedaría derogado.

A continuación, les ofrecemos un resumen de las ideas más importantes contenidas en el Real Decreto-Ley.

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

RIBA-VIDAL
ABOGADOS

➢ Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

1. Rendimientos del capital inmobiliario: reducción por arrendamiento de vivienda (efectos a partir del 8 de octubre de 2026)

Mientras que la redacción actual establece cuatro porcentajes de reducción (90, 70, 60 y 50 por 100) en función de determinadas circunstancias, la nueva norma introduce un sistema mucho más amplio y escalonado. En concreto:

- Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento y este no tenga la consideración de gran tenedor:
    - En el que la renta se hubiera rebajado en más de un 5 por 100, se aplicarán los siguientes porcentajes:
        - 100% cuando se firme un nuevo contrato con el mismo inquilino o con uno distinto, siempre que en este último caso el importe del alquiler sea inferior al máximo fijado por el sistema de índices de referencia aplicable a esa vivienda.
        - 95% cuando no dándose los requisitos anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
        - 90% cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.
        - 85% cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.
        - 70% en los restantes casos no previstos en los casos no contemplados anteriormente.

    - En el que la renta no sea superior a la establecida en el último contrato:
        - 50%

    - En el que la renta se hubiera incrementado, se aplicarán los siguientes porcentajes:
        - 40 por 100: incremento de la renta ≤ 5 por 100.
        - 30 por 100: 5 por 100 < incremento de la renta ≤ 10 por 100.
        - 25 por 100: 10 por 100 < incremento de la renta ≤ 15 por 100.
        - 20 por 100: 15 por 100 < incremento de la renta ≤ 20 por 100.
        - 15 por 100: incremento de la renta > 20 por 100.

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

- 50 por 100 cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda y no tenga, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor, siempre que el alquiler sea superior o igual al máximo aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- 70 por 100 cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda al alquiler social.

- 60 por 100 cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

- 80 por 100 durante el periodo en que se prorrogue tácitamente el contrato de arrendamiento de vivienda, siempre que la renta inicial no exceda del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia en el momento de dicha prórroga, siempre que el arrendador no tenga la consideración de gran tenedor.

- Las reducciones se aplicarán en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

- Régimen transitorio:

    - A los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre el 26 de mayo de 2023 y el 1 de diciembre de 2026 se les seguirá aplicando el régimen de reducciones vigente a 31 de diciembre de 2025.

    - No obstante, la reducción del 80% prevista para las prórrogas tácitas será aplicable con independencia de la fecha del contrato, siempre que el plazo mínimo de cinco años previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos finalice después del 1 de diciembre de 2026.

2. Deducción por alquiler de vivienda habitual (efectos a partir del 8 de octubre de 2026)

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20€ podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. Para la aplicación de la deducción será necesario que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. Esta deducción es incompatible con el régimen transitorio de la deducción por alquiler de vivienda habitual vigente hasta 2015.

La base máxima de esta deducción será de:

- Si base imponible ≤ 23.007,20€: 11.630€
- 23.007,20€ < base imponible < 33.007,20€: 11.630€ − [1,163 × (base imponible − 23.007,20€)]

3. Ayudas exentas (efectos desde 8 de octubre de 2026)

No se integrarán en la base imponible del impuesto las ayudas concedidas en el marco de la línea de financiación para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural, previstas en el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

4. Tributación del titular de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (efectos a partir del 8 de octubre de 2026)

Las ganancias y pérdidas patrimoniales generadas por la transmisión o reembolso de los activos integrados en la cuenta no tributan mientras permanezcan dentro de ella, sino cuando el contribuyente efectúe una disposición total o parcial, momento en el que se integrarán en la base imponible del ahorro. Además, se establece un incentivo para las inversiones mantenidas durante más de 5 años, en concreto, queda exenta la parte proporcional de la ganancia correspondiente a dichas aportaciones, hasta un máximo acumulado de 10.000€ por contribuyente y, sobre la ganancia restante, se aplicará una exención adicional del 20 por 100. El incumplimiento de los requisitos de la cuenta determina la pérdida del régimen y la tributación de las ganancias o pérdidas acumuladas hasta ese momento.

5. Planes de Ahorro a Largo Plazo (efectos a partir del 8 de octubre de 2026)

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

Se introduce en la ley del impuesto el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP Financia Europa). En relación con este nuevo producto, se establece un límite anual de aportación de 10.000€ (frente a los 5.000€ del SIALP tradicional).

Asimismo, se introducen las correspondientes modificaciones para incluir este nuevo producto en el Reglamento del impuesto.

6. Exención por transmisión de vivienda para fomentar la oferta de vivienda (efectos a partir del 8 de octubre de 2026 y hasta 31 de diciembre de 2027)

Exención de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión onerosa de una vivienda realizada desde la entrada en vigor de este Real decreto-ley, hasta el 31 de diciembre de 2027, a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, siempre que el valor de transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000€. En concreto, la exención será:

- Cuando el valor de transmisión sea ≤ 200.000€: 100 por 100
- Cuando 200.000€ < valor de transmisión < 800.000€: [(800.000 − valor de transmisión) / 600.000] × 100

Constituye requisito para la aplicación de la exención que la vivienda transmitida haya permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de la transmisión.

A la ganancia patrimonial no exenta se le podrá aplicar la exención por reinversión en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, siempre que la cantidad obtenida se reinvierta en el plazo de 6 meses desde la transmisión en la citada Cuenta de Ahorro e Inversión. La cantidad máxima total que podrá reinvertirse será de 800.000€.

7. Imputación de rentas inmobiliarias

- Se extiende al ejercicio 2026 la aplicación del porcentaje reducido del 1,1 por 100 a los inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados con efectos desde el 1 de enero de 2012 (efectos 1 de enero de 2026).).

- Los actuales porcentajes del 1,1 y 2 por 100 se sustituyen por la siguiente escala (efectos a partir del 1 de enero de 2027)

Suma valores catastrales - Hasta Euros	Imputación de rentas - Euros	Resto de suma valores catastrales - Hasta Euros	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
1.000.000,00	17.100,00	en adelante	3

- Estos porcentajes se aplicarán para determinar el rendimiento mínimo en los arrendamientos de vivienda en caso de parentesco.

8. Concepto de vivienda habitual a los efectos de determinadas exenciones (efectos a partir del 8 de octubre de 2026)

- Se amplían los supuestos en los que una vivienda puede seguir considerándose habitual a efectos de aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual o la exención por transmisión de vivienda habitual para mayores de 65 años.

- En concreto, se establece que, en caso de personas mayores de 65 años o en situación de dependencia, se entenderá que están transmitiendo su vivienda habitual siempre que dicha vivienda haya tenido tal consideración hasta el momento en que hayan trasladado su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por razón de su edad o situación de dependencia.

- Asimismo, se incorpora una regla específica para los supuestos de separación, divorcio o nulidad matrimonial. En estos casos, el cónyuge que haya tenido que abandonar la vivienda por estas circunstancias también podrá cumplir el requisito de que la vivienda transmitida tenga la consideración de habitual, siempre que el otro cónyuge haya continuado residiendo en ella hasta el momento de la venta, o hasta cualquier momento de los dos años previos a la fecha de la transmisión

➢ Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS)

RIBA-VIDAL
ABOGADOS

1. Tipo incrementado de gravamen

- Se establece un gravamen especial del 25 por 100, en lugar del 15 por 100 general, sobre los beneficios no distribuidos que deriven de la actividad de arrendamiento de viviendas, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cualquiera que sea su modalidad o duración, incluidos los destinados a alojamiento u hospedaje, fines turísticos o de corta duración.

- Este tipo de gravamen se reduce en un 50 por 100 cuando las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por 100 del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento.
- La reducción del tipo será del 100 por 100 cuando las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por 100 del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento y el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta, en el plazo de 3 años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.
- Se establece un régimen transitorio para permitir que este último porcentaje se alcance de forma progresiva.
- Para calcular los anteriores porcentajes, solo se tiene en cuenta el parque de vivienda en alquiler situado en España.

➢ Impuesto sobre el Valor Añadido

1. Tributación de los alquileres de uso turístico (efectos a partir del 1 de diciembre de 2026)

No están exentos los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurran cualquiera de las siguientes circunstancias:

- El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.
- Su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, excepto si se produce en el apartamento o vivienda arrendada en la que el arrendador tenga su residencia habitual, en cuyo caso estarán exentos.

El tipo impositivo de gravamen para estos arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados será del 10%.

RIBA-VIDAL
ABOGADOS

2. **Tipo reducido para obras de renovación y reparación de viviendas (efectos a partir del 1 de diciembre de 2026)**

   Se amplía la aplicación del tipo reducido del 10% a las obras de renovación y reparación realizadas en viviendas destinadas a su arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador.

   Además, se establece como requisito adicional que el importe de las obras sea satisfecho mediante medios de pago bancarios (tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta), manteniéndose el resto de las condiciones actualmente exigidas para la aplicación del tipo reducido.

3. **Tipo superreducido para viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, así como las viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida (efectos a partir del 1 de diciembre de 2026)**

   Se amplía la aplicación del tipo superreducido del 4% a las entregas de viviendas adquiridas por entidades que apliquen el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que las rentas obtenidas por su posterior arrendamiento tengan derecho a la bonificación prevista en dicho régimen especial.

➢ Impuesto sobre Bienes Inmuebles

1. **Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente y alojamientos de uso turístico (efectos a partir del 1 de enero de 2027)**

- Inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente situados en municipios no ubicados en una zona de mercado residencial tensionado:
    - Los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

RIBA-VIDAL
ABOGADOS

- El recargo podrá ser de hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a 3 años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.
- Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de 2 o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

- Inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente situados en municipios ubicados en una zona de mercado residencial tensionado:
  - Los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto para los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente, aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a 2 años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, pudiendo modularse en función del período de tiempo de desocupación.
  - Además, a los titulares de 4 o más inmuebles de uso residencial, este recargo podrá ser de hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto.
  - Cuando el período de desocupación sea superior a 3 años, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en el caso de inmuebles pertenecientes a titulares de 4 o más inmuebles de uso residencial.

- Alojamientos de uso turístico:
  - Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren destinados a alojamientos de uso turístico, identificados de acuerdo con la normativa de cada comunidad autónoma, y que se encuentren situados en municipios ubicados en una zona de mercado residencial tensionado, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto.
  - Este recargo podrá ser de hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto cuando se trate de titulares de 2 o más inmuebles de uso residencial destinados a alojamientos de uso turístico.
  - Este recargo podrá ser de hasta el 150%de la cuota líquida del impuesto cuando se trate de titulares de 4 o más inmuebles de uso residencial destinados a alojamientos de uso turístico.

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos. La ordenanza fiscal regulará los aspectos materiales y formales para la aplicación de este recargo.

➢ Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU)

- **Nuevos coeficientes aplicar sobre los terrenos (efectos desde 1 de diciembre de 2026)**

Los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el período de generación del incremento de valor, serán los siguientes:

Período de generación	Coeficiente	Coeficiente anterior
Inferior a 1 año	**0,17**	0,15
1 año	**0,16**	0,15
2 años	**0,16**	0,14
3 años	**0,17**	0,14
4 años	**0,17**	0,16
5 años	**0,19**	0,18
6 años	**0,21**	0,19
7 años	**0,23**	0,20
8 años	**0,24**	0,19
9 años	**0,25**	0,15
10 años	**0,22**	0,12
11 años	**0,18**	0,10
12 años	**0,14**	0,09
13 años	**0,12**	0,09
14 años	**0,11**	0,09
15 años	**0,11**	0,09
16 años	**0,11**	0,10
17 años	**0,11**	0,13
18 años	**0,13**	0,17
19 años	**0,20**	0,23
Igual o superior a 20 años	**0,30**	0,40

Avda. Diagonal, 482 1º
www.rvabogados.com
08006 Barcelona
info@rvabogados.com
Telf. 934 875 983

RIBA-VIDAL
ABOGADOS

➢ Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria

Se introduce una nueva obligación de información anual para las entidades proveedoras de Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa, que deberán comunicar a la Administración tributaria, por vía electrónica, los datos identificativos de la cuenta y de su titular, las aportaciones y disposiciones realizadas, las ganancias o pérdidas generadas, el valor liquidativo, los activos y saldos existentes, las movilizaciones entre cuentas y, en su caso, su cancelación.

Para las Cuentas Financia Europa Reinversión deberá suministrarse además la información específica prevista para este producto.

➢ Entrada en vigor

8 de octubre de 2026.

Barcelona, a 8 de octubre de 2026

Para más información sobre esta nota fiscal puede contactar con:

Daniel Duro: dduro@rvabogados.com
Pablo Pérez: pperez@rvabogados.com