TOMARIAL
ABOGADOS · ECONOMISTAS · CONSULTORES

**CIRCULAR INFORMATIVA**

25 DE NOVIEMBRE DE 2026

# MEDIDAS FISCALES DEL RDL 29/2026, DE 6 DE OCTUBRE. EN MATERIA DE VIVIENDA.

El Consejo de Ministros aprobó, el pasado 6 de octubre de 2026, el Real Decreto-ley 29/2026, 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, publicado en el Boletín Oficial del Estado del día 7 de octubre.

Tras su rechazo parlamentario, el Real Decreto-ley fue finalmente convalidado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados el 12 de noviembre de 2026. El acuerdo de convalidación fue publicado en el Boletín Oficial del Estado del 13 de noviembre de 2026, mediante Resolución de 12 de noviembre de 2026.

La norma incorpora diversas medidas tributarias que afectan, principalmente, al arrendamiento residencial, los alojamientos de corta duración, la fiscalidad inmobiliaria y determinados instrumentos de ahorro. En la presente circular abordamos las novedades más relevantes y sus principales fechas de aplicación.

**AVISO IMPORTANTE PARA PROPIETARIOS QUE ALQUILAN POR CORTA DURACIÓN**

Desde **el 1 de diciembre de 2026**, los alquileres de apartamentos o viviendas amueblados por un periodo no superior a 30 noches a un mismo arrendatario dejarán de estar exentos de IVA y tributarán al 10%, salvo que se trate de la vivienda habitual del arrendador. **Los propietarios afectados deberán comunicar el inicio de la actividad sujeta a IVA mediante el modelo 036 antes de comenzar a realizar estas operaciones; si ya están dados de alta en el censo por otra actividad, deberán comunicar la modificación censal correspondiente.** No afecta, por esta regla, a los arrendamientos de viviendas no amuebladas ni a los realizados en la vivienda habitual del propio arrendador.

## 1. CALENDARIO DE APLICACIÓN

| Medida | Fecha de efectos / aplicación |
|---|---|
| **IRPF – alquiler, deducción y transmisión a entes públicos** | Desde el 8 de octubre de 2026, fecha de entrada en vigor general. Los nuevos porcentajes de reducción de arrendamiento de vivienda solo se aplican a los contratos celebrados desde el 1 de diciembre de 2026 (régimen transitorio). |
| **IRPF – imputación inmobiliaria** | Desde el 1 de enero de 2027 incremento en función el valor catastral. En 2026 se mantiene 1,1% y 2% |
| **IVA – alquileres amueblados de corta duración, obras y vivienda protegida** | Desde el 1 de diciembre de 2026. |
| **IBI – nuevos recargos** | Para periodos impositivos iniciados a partir del 8 de octubre de 2026 (en la práctica, desde el IBI de 2027). La exigencia requiere ordenanza fiscal municipal aprobada antes del 1 de enero del ejercicio de aplicación. |
| **IMPUESTO SOCIEDADES SOCIMI – gravamen especial del 15%/25%** | Para periodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido el 8 de octubre de 2026. |
| **IIVTNU – nuevos coeficientes máximos** | Desde el 1 de diciembre de 2026. |
| **CAIFE y SIALP Financia Europa** | Régimen legal desde el 8 de octubre de 2026; su comercialización y contratación quedan pendientes de las órdenes ministeriales previstas en la disposición final 11.ª. |

## 2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

### 2.1. Arrendamiento de vivienda: nuevas reducciones

Con efectos desde el 8 de octubre de 2026, se reforma la reducción del rendimiento neto positivo del arrendamiento de vivienda. No obstante, los nuevos porcentajes solo se aplican a los contratados celebrados desde el 1 de diciembre de 2026 (disposición transitoria trigésima octava de la LIRPF) Para arrendadores que no sean grandes tenedores, los porcentajes principales quedan vinculados a la evolución de la renta, la zona de mercado residencial tensionado (ZMRT) y la edad

del arrendatario:

| Supuesto | Circunstancias | Reducción |
|---|---|---|
| **Nuevo contrato con rebaja >5%** | Mismo inquilino tras periodo mínimo o nuevo inquilino con renta inferior al índice | 100% |
| **Nuevo contrato con rebaja >5%** | ZMRT + arrendatario de 18 a 35 años | 95% |
| **Nuevo contrato con rebaja >5%** | ZMRT, resto de supuestos | 90% |
| **Nuevo contrato con rebaja >5%** | Arrendatario de 18 a 35 años, fuera de ZMRT | 85% |
| **Nuevo contrato con rebaja >5%** | Resto de casos | 70% |
| **Nueva renta no superior la anterior actualizada** | Sin incremento | 50% |
| **Nueva renta superior a la anterior actualizada** | Incremento ≤5% / >5–10% / >10–15% / >15–20% / >20% | 40% / 30% / 25% / 20% / 15% |
| **Primera puesta en alquiler** | Renta inferior al límite del índice | 100% |
| **Primera puesta en alquiler** | ZMRT + arrendatario 18–35 años / ZMRT resto / 18–35 fuera de ZMRT | 95% / 90% / 85% |
| **Primera puesta en alquiler** | Renta igual o superior al límite del índice | 50% |
| **Supuestos específicos** | Alquiler social / vivienda rehabilitada / prórroga tácita en condiciones legales | 70% / 60% / 80% |

Los requisitos deben cumplirse al formalizar el contrato y mantenerse durante su vigencia. Si concurren varias reducciones, se aplica la de mayor cuantía. A estos efectos, se considera gran tenedor quien sea titular de más de diez inmuebles urbanos residenciales o de más de 1.500 m² construidos de uso residencial, excluidos garajes y trasteros. Asimismo, se incorpora un régimen transitorio en la disposición transitoria trigésima octava de la Ley del IRPF: a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 les resulta de aplicación la reducción

prevista en el artículo 23.2 en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021; a los celebrados entre la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y el 1 de diciembre de 2026, la reducción vigente a 31 de diciembre de 2025; y la reducción del 80 % por prórroga tácita se aplica cuando el plazo mínimo de cinco años del artículo 9 de la LAU se cumpla con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.

### 2.2. Deducción por alquiler de vivienda habitual

Se introduce una deducción estatal del 10% de las cantidades satisfechas por alquiler de vivienda habitual para contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 euros. La base máxima es de 11.630 euros si la base imponible no supera 23.007,20 euros y se reduce linealmente hasta desaparecer al alcanzar 33.007,20 euros. Se exige, entre otros requisitos, que ni el contribuyente ni los miembros de su unidad familiar sean titulares, individual o conjuntamente, del pleno dominio ni de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda situada a menos de 50 km de la arrendada durante, al menos, la mitad del periodo impositivo, salvo que no pueda utilizarse por resolución administrativa o judicial.

| Base imponible anual | Base máxima de deducción | Deducción |
|---|---|---|
| **Hasta 23.007,20 €** | 11.630 € | 10% de las cantidades satisfechas |
| **Entre 23.007,20 € y 33.007,20 €** | Se reduce linealmente | 10%, con base máxima decreciente |
| **33.007,20 € o más** | 0 € | No aplicable |

### 2.3. Exención por transmisión vivienda habitual por mayores de 65 años y personas dependientes. Modificación del Concepto de Vivienda habitual

- Se modifica el artículo 41 bis.3 del Reglamento del IRPF con efectos 8 de octubre de 2026. A los exclusivos efectos de las exenciones por transmisión de vivienda habitual previstas en los artículos 33.4.b) (mayores de 65 años o personas en situación de dependencia severa o gran dependencia) y 38 de la Ley del IRPF, se mantiene la consideración de vivienda habitual cuando el contribuyente haya trasladado su residencia, por razón de su edad o

situación de dependencia, a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

- En estos supuestos, la vivienda podrá venderse aunque hayan transcurrido más de dos años desde que el contribuyente dejó de residir en ella: siendo suficiente con que la Vivienda hubiera sido la habitual del contribuyente hasta el momento en que se trasladó al centro especilizado o al domicilio del familiar. Por tanto, la ganancia patrimonial podrá quedar exenta si se cumplen los restantes requisitos legales. La regla no se aplica a cualquier traslado voluntario: debe estar motivado por la edad o por la situación de dependencia.

- La misma modificación aclara que, en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial que haya obligado a uno de los cónyuges a abandonar la vivienda, se entiende cumplido el requisito de ocupación efectiva cuando la vivienda continúe siendo habitual para el cónyuge que permaneció en ella.

A continuación, detallamos de forma resumida los efectos más relevantes de la modificación:

| Aspecto | Claves de la exención |
|---|---|
| **¿A quién afecta?** | (1) Mayores de 65 años y personas en situación de dependencia severa o gran dependencia. (2) Separación, divorcio o nulidad del matrimonio. |
| **¿Qué traslado contempla?** | (1) Por razón de edad o dependencia, al domicilio de un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, o a un centro especializado. (2) Por separación, divorcio o nulidad del matrimonio y la vivienda habitual continúa siendo para el cónyuge que permaneció en ella. |
| **Efecto fiscal** | La ganancia patrimonial puede quedar exenta en el IRPF, siempre que se cumplan los restantes requisitos legales. |

### 2.4. Otras novedades en IRPF

- Imputación de rentas inmobiliarias: se prorroga para 2026 el porcentaje del 1,1% para determinados inmuebles situados en municipios con valores catastrales revisados con efectos desde 2012. Desde el 1 de enero de 2027 se aplicará una escala progresiva sobre el valor catastral agregado: 1,1% hasta 100.000 euros; 1,5% entre 100.000 y 500.000; 2% entre 500.000 y 1.000.000; y 3% a partir de 1.000.000 euros.

- Venta de vivienda a entes públicos: queda exenta la ganancia patrimonial por transmisión onerosa, hasta el 31 de diciembre de 2027, a determinados entes del sector público destinados a promover vivienda social y asequible, si la vivienda ha permanecido desocupada sin causa justificada durante los dos años anteriores y se cumplen los límites de valor. La exención es del 100% si el valor de transmisión es menor o igual a 200.000 euros y es parcial y decreciente por encima de 200.000 euros y por debajo de 800.000 euros (no procede si el valor de la transmission alcanza los 800.000 euros).

- Ayudas: determinadas ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 para rehabilitación, accesibilidad y renovación urbana y rural no se integran en la base imponible.

## 3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, se introducen las siguientes modificaciones:

- Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados dejan de estar exentos cuando la estancia a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, salvo que se trate de la vivienda habitual del arrendador. También quedan sujetos cuando se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera. Estas operaciones tributan al tipo reducido del 10%. Los propietarios que pasen a realizar estas operaciones sujetas deberán presentar el modelo 036 para comunicar el inicio de la actividad antes de comenzar a efectuarlas; quienes ya estén dados de alta en el censo por otra actividad deberán comunicar la correspondiente modificación censal. La obligación censal deriva de la realización de operaciones sujetas y no exentas de IVA.

- Se amplía el tipo reducido del 10% a determinadas obras de renovación y reparación en edificios destinados a vivienda, también cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios o se trate de viviendas destinadas al alquiler como vivienda habitual (cualquiera que sea la condición del arrendador).

- Se aplica el tipo superreducido del 4% a la entrega por el promotor de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, incluidos hasta dos garajes y anexos transmitidos conjuntamente.

## 4. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

Se modifica el recargo municipal sobre viviendas desocupadas de forma permanente y se habilita un nuevo recargo sobre inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico en ZMRT. La modificación del IBI resulta aplicable a los periodos impositivos iniciados a partir del 8 de octubre de 2026. En la práctica, el primer periodo impositivo afectado es el ejercicio 2027, ya que el recargo se devenga el 31 de diciembre y su exigencia requiere ordenanza fiscal municipal. Se considera desocupada con carácter permanente la vivienda que permanece vacía, de forma continuada y sin causa justificada, más de dos años. Fuera de ZMRT, el recargo (hasta el 50%) solo puede exigirse a titulares de cuatro o más inmuebles residenciales, y puede alcanzar el 100% si la desocupación supera tres años, con hasta 50 puntos porcentuales adicionales si el titular tiene dos o más inmuebles desocupados en el mismo municipio. En ZMRT, el recargo de hasta el 50% no exige un mínimo de inmuebles; puede alcanzar el 100% para titulares de cuatro o más inmuebles residenciales, con hasta 50 puntos adicionales si, además, la desocupación supera tres años. Para viviendas destinadas a uso turístico en ZMRT, el recargo puede llegar al 50%, al 100% para titulares de dos o más inmuebles y al 150% para titulares de cuatro o más.

| Tipo de inmueble / situación | Recargo máximo previsto |
|---|---|
| **Vivienda desocupada más de 2 años, fuera de ZMRT (titular de 4 o más inmuebles residenciales)** | Hasta el 50% |
| **Vivienda desocupada más de 3 años, fuera de ZMRT (titular de 4 o más inmuebles residenciales)** | Hasta el 100%, modulable según el tiempo de desocupación. |
| **Vivienda desocupada: incrementos adicionales fuera de ZMRT** | Hasta 50 puntos porcentuales adicionales si el titular tiene 2 o más inmuebles desocupados en el mismo municipio |
| **Vivienda desocupada más de 2 años, en ZMRT** | Hasta el 50% (sin mínimo de inmuebles) |
| **Vivienda desocupada en ZMRT: titular de 4 o más inmuebles residenciales** | Hasta el 100%; hasta 50 puntos adicionales si la desocupación supera 3 años |
| **Alojamiento turístico en ZMRT: 1 inmueble** | Hasta el 50% |
| **Alojamiento turístico en ZMRT: titular con 2 o más inmuebles** | Hasta el 100% |
| **Alojamiento turístico en ZMRT: titular con 4 o más inmuebles** | Hasta el 150% |

La aplicación requiere que el ayuntamiento incorpore el recargo a su ordenanza fiscal antes del 1 de enero del ejercicio en que pretenda exigirlo y que exista declaración autonómica de ZMRT cuando proceda. La norma contempla causas justificadas de desocupación y reglas de acreditación. El recargo se devenga el 31 de diciembre y **exige la declaración municipal previa del inmueble como desocupado, con audiencia del titular**. Se consideran causas justificadas, entre otras, el traslado temporal por razones laborales o de formación, la segunda residencia (con un máximo de cuatro años de desocupación continuada), las obras o la rehabilitación, el litigio que impida el uso del inmueble y su oferta en condiciones de mercado en venta (máximo un año) o en alquiler (máximo seis meses). Por último, el uso residencial queda excluido de los tipos de gravamen diferenciados por usos catastrales del artículo 72.4 del TRLRHL

## 5. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES – RÉGIMEN SOCIMI

Para periodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2026 no concluidos a la entrada en vigor del RDL, se mantiene el gravamen especial del 15% sobre determinados beneficios no distribuidos

y se establece un gravamen del 25% cuando procedan del arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos los destinados a fines turísticos o de corta duración. Ambos gravámenes recaen solo sobre la parte de esos beneficios que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén acogidas al periodo de reinversión.

El gravamen del 25% puede reducirse un 50% si más del 80% de las viviendas arrendadas se destinan a alquiler asequible, y un 100% si, además, los beneficios no distribuidos se reinvierten en ese tipo de viviendas en un plazo de tres años. Transitoriamente, el umbral exigido será superior al 60% para determinados periodos de 2026 y superior al 70% para los iniciados en 2027.

| Régimen SOCIMI | Requisito | Gravamen efectivo |
|---|---|---|
| **General sobre beneficios no distribuidos** | Regla general | 15% |
| **Beneficios de arrendamiento/cesión de inmuebles residenciales** | Sin alcanzar requisitos de alquiler asequible | 25% |
| **Reducción del 50%** | Más del 80% del parque arrendado destinado a alquiler asequible | 12,5% |
| **Reducción del 100%** | Además del umbral de alquiler asequible, reinversión de beneficios en 3 años | 0% |

## 6. PLUSVALÍA MUNICIPAL (IIVTNU)

Desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos aplicables al valor del terreno. La modificación incrementa los coeficientes en los periodos de generación intermedios —con aumentos especialmente relevantes en los años 9 a 12— y los reduce para periodos de 17 años o más. Antes de formalizar una transmisión próxima a esa fecha conviene comparar el cálculo con los coeficientes vigentes antes y después del cambio, teniendo en cuenta la ordenanza municipal.

| Periodo de generación | Hasta 30/11/2026 | Desde 1/12/2026 | Variación |
|---|---|---|---|
| **Inferior a 1 año** | 0,15 | 0,17 | **+13,33%** |
| **1 año** | 0,15 | 0,16 | **+6,67%** |
| **2 años** | 0,14 | 0,16 | **+14,29%** |
| **3 años** | 0,14 | 0,17 | **+21,43%** |
| **4 años** | 0,16 | 0,17 | **+6,25%** |
| **5 años** | 0,18 | 0,19 | **+5,56%** |
| **6 años** | 0,19 | 0,21 | **+10,53%** |
| **7 años** | 0,20 | 0,23 | **+15,00%** |
| **8 años** | 0,19 | 0,24 | **+26,32%** |
| **9 años** | 0,15 | 0,25 | **+66,67%** |
| **10 años** | 0,12 | 0,22 | **+83,33%** |
| **11 años** | 0,10 | 0,18 | **+80,00%** |
| **12 años** | 0,09 | 0,14 | **+55,56%** |
| **13 años** | 0,09 | 0,12 | **+33,33%** |
| **14 años** | 0,09 | 0,11 | **+22,22%** |
| **15 años** | 0,09 | 0,11 | **+22,22%** |
| **16 años** | 0,10 | 0,11 | **+10,00%** |
| **17 años** | 0,13 | 0,11 | **-15,38%** |
| **18 años** | 0,17 | 0,13 | **-23,53%** |
| **19 años** | 0,23 | 0,20 | **-13,04%** |
| **20 años o más** | 0,40 | 0,30 | **-25,00%** |

## 7. NUEVOS INSTRUMENTOS DE AHORRO: CAIFE Y SIALP FINANCIA EUROPA

Se crea la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (CAIFE), que permite diferir la tributación de las ganancias y pérdidas derivadas de activos elegibles hasta la disposición de la cuenta. Para aportaciones mantenidas más de cinco años, las ganancias pueden quedar excluidas de gravamen en un 100% hasta 10.000 euros (cuantía máxima total por contribuyente) y en un 20% sobre el exceso.

El importe total de las aportaciones pendientes de recuperación no puede exceder de 150.000 euros, y se minora por la parte de las disposiciones que corresponda a aportaciones recuperadas. Los

dividendos y otros rendimientos del capital mobiliario siguen tributando conforme al régimen general.

No obstante, la CAIFE no podrá comercializarse ni contratarse hasta la entrada en vigor de la orden ministerial prevista en la disposición final undécima.

| Instrumento / parámetro | Límite o tratamiento |
|---|---|
| **CAIFE general: aportaciones pendiente de recuperación (máximo)** | 150.000 € |
| **Ganancias con aportaciones >5 años** | 100% de exclusión hasta 10.000 €; 20% sobre el exceso |
| **CAIFE Reinversión** | Hasta 800.000 € procedentes de transmisiones que cumplan requisitos (total acumulado de aportaciones; no se repone con las disposiciones) |
| **SIALP Financia Europa** | Aportación máxima anual: 10.000 € |
| **SIALP Financia Europa: mantenimiento** | Exención de rendimientos positivos si no se dispone del capital antes de 5 años y se cumplen requisitos |

Se regula también una modalidad CAIFE Reinversión, destinada a reinvertir el importe procedente de determinadas transmisiones de vivienda exentas, con un límite de 800.000 euros en el total acumulado de aportaciones, que no se repone con las disposiciones totales o parciales y reglas específicas de mantenimiento. Asimismo, se crea el SIALP Financia Europa, que eleva el límite anual de aportación a 10.000 euros y mantiene la exención de los rendimientos positivos si no se dispone del capital antes de cinco años y se cumplen los requisitos legales. La operativa de estos productos queda sujeta a los requisitos y desarrollos normativos correspondientes. El SIALP Financia Europa tampoco podrá comercializarse ni contratarse hasta la entrada en vigor de su orden ministerial específica.

**RECOMENDAMOS:**

Revisar especialmente los contratos de arrendamiento, la tributación de los alquileres de corta duración, los inmuebles potencialmente sujetos a recargos de IBI y las transmisiones inmobiliarias cercanas al 1 de diciembre de 2026.

Quedamos a su disposición para aclarar cualquier punto de la información.