

Alerta Fiscal | Nuevas medidas fiscales en materia de vivienda

Noviembre 2026

CMS Albiñana & Suárez de Lezo

EL CONGRESO CONVALIDA EL REAL DECRETO-LEY 29/2026: PRINCIPALES NOVEDADES FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA

1.- Norma

- 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.
- Publicación en el BOE: 7 de octubre de 2026.
- Entrada en vigor: 8 de octubre de 2026, sin perjuicio de las fechas específicas previstas para determinadas medidas.
- Convalidación: Resolución de 12 de noviembre de 2026, publicada en el BOE del 13 de noviembre.

2.- Objeto de la reforma

El RDL 29/2026 introduce diversas medidas tributarias destinadas a incentivar el arrendamiento de vivienda habitual, favorecer la oferta de vivienda asequible y modificar el tratamiento fiscal de determinados inmuebles y actividades inmobiliarias.

En el ámbito tributario, el RDL 29/2026 introduce modificaciones en diversas disposiciones normativas, entre ellas, la Ley 35/2006 del IRPF (en adelante, "**Ley del IRPF**"), la Ley 37/1992 del IVA (en adelante, "**Ley del IVA"**), el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante, "**TRLRHL**") y la Ley 11/2009 reguladora de las SOCIMI (en adelante, "**Ley SOCIMI**"). Asimismo, se actualizan los coeficientes aplicables al IIVTNU y se establecen nuevos incentivos fiscales al ahorro y la inversión a través de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa y del Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.

3.- Principales novedades fiscales

3.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

El artículo 6 del RDL 29/2026 introduce diversas modificaciones en la Ley del IRPF. En particular, (i) desde el 1 de enero de 2026, se prorroga el porcentaje reducido del 1,1% para la imputación de determinadas rentas inmobiliarias; (ii) desde la entrada en vigor del RDL 29/2026, se incorporan nuevos incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda, una deducción por alquiler de vivienda habitual, una exención para determinadas transmisiones de viviendas a entidades públicas y el régimen fiscal de las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa; y (iii) a partir del 1 de enero de 2027, se introducen cambios en el cálculo de las rentas inmobiliarias imputadas y en la determinación del rendimiento mínimo de los arrendamientos entre familiares.

A. Nuevas reducciones aplicables a los rendimientos del alquiler de vivienda

Se modifica el artículo 23.2 de la Ley del IRPF estableciendo nuevas reducciones sobre los rendimientos netos positivos derivados del arrendamiento de viviendas:

- 100%: para arrendadores que no sean grandes tenedores cuando, en determinados nuevos contratos, reduzcan la renta en más de un 5% o cuando la renta inicial sea inferior al índice de referencia en viviendas alquiladas por primera vez.

- 95%, 90%, 85% y 70%: según la reducción de la renta, la ubicación en zonas tensionadas y la edad del arrendatario (entre 18 y 35 años), siempre que se cumplan los requisitos previstos para cada supuesto.

- 70%: cuando el arrendatario sea una Administración Pública o una entidad sin fines lucrativos acogida a la Ley 49/2002 que destine la vivienda al alquiler social o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica, o cuando la vivienda esté acogida a un programa público con limitación de renta.

- 60%: para viviendas rehabilitadas en los dos años anteriores a la celebración del contrato.

- 80%: durante determinadas prórrogas tácitas, siempre que se respeten los límites de renta y el arrendador no sea gran tenedor.

Asimismo, se establece una reducción del 50% cuando la renta inicial del nuevo contrato no supere la anterior (o, en viviendas alquiladas por primera vez, cuando sea igual o superior al índice de referencia) y reducciones de entre el 15% y el 40%, en función del incremento, cuando la renta se incremente respecto del contrato anterior. En caso de concurrir varias reducciones, se aplicará la de mayor cuantía.

El nuevo régimen será aplicable, con carácter general, a los contratos celebrados a partir del 1 de diciembre de 2026; los anteriores mantienen la reducción vigente a 31 de diciembre de 2021 (contratos previos a la Ley 12/2023) o a 31 de diciembre de 2025 (contratos posteriores), si bien la reducción del 80% por prórroga tácita se aplica cuando el plazo mínimo de cinco años se cumpla después del 1 de diciembre de 2026. Los requisitos deberán cumplirse en el momento de celebración del contrato y mantenerse durante su vigencia. A estos efectos, es gran tenedor quien sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de más de 1.500 m² construidos de uso residencial, excluidos garajes y trasteros.

Por otro lado, se amplían las ayudas públicas que no se integran en la base imponible del IRPF, incorporando las ayudas a la rehabilitación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

B. Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual

Se incorpora un nuevo apartado 6 al artículo 68 de la Ley del IRPF, donde se establece una deducción 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.

La base máxima sobre la que se aplica la deducción será de 11.630 euros para contribuyentes cuya base imponible no supere los 23.007,20 euros. A partir de dicho importe, la base de deducción disminuirá progresivamente, a razón de 1,163 euros por cada euro adicional de base imponible, hasta quedar reducida a cero cuando esta alcance los 33.007,20 euros.

Su aplicación exige que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni los miembros de su unidad familiar sean titulares de otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros de la arrendada, con las excepciones legalmente previstas. La deducción es incompatible, para la misma vivienda y ejercicio, con el régimen transitorio de deducción por alquiler anterior a 2015.

C. Exención de ganancias patrimoniales por transmisión de viviendas desocupadas

Se introduce una exención en el IRPF para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de viviendas desocupadas a entidades del sector público destinadas a vivienda social y asequible.

La exención se aplica a las transmisiones realizadas entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, siempre que el valor de transmisión sea inferior a 800.000 euros y la vivienda haya permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años anteriores.

La exención será del 100% cuando el valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros, reduciéndose de forma lineal entre 200.000 y 800.000 euros.

Asimismo, se permite aplicar una exención por reinversión sobre la ganancia no exenta cuando el importe correspondiente se reinvierta en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión en el plazo de seis meses, con un límite total de 800.000 euros. Esta exención solo se aplica a transmisiones realizadas una vez transcurridos treinta días hábiles desde la entrada en vigor del RDL 29/2026 y, si la orden ministerial de información no estuviera vigente en la fecha de transmisión, el plazo de seis meses se computa desde su entrada en vigor.

D. Nuevo régimen fiscal de las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa

Se introduce un régimen fiscal específico para las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa, que permite diferir la tributación de las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de los activos integrados en la cuenta hasta que se efectúen disposiciones, sin que el diferimiento alcance a los dividendos y demás rendimientos del capital mobiliario.

Asimismo, las ganancias atribuibles a aportaciones mantenidas durante más de cinco años podrán beneficiarse de una exclusión de gravamen del 100%, hasta un límite acumulado de 10.000 euros por contribuyente, y del 20% sobre la ganancia restante.

Cada contribuyente podrá disponer de una única cuenta de esta modalidad general, con un límite de aportaciones pendientes de recuperación de 150.000 euros. Se regula, además, una modalidad específica de reinversión vinculada a la transmisión de determinadas viviendas, compatible con la

general, con un límite de aportaciones de 800.000 euros, a la que solo se aplica la exclusión del 20% (no la del 100% sobre los primeros 10.000 euros) y en la que la disposición antes de cinco años obliga a regularizar la exención por reinversión.

La comercialización de estas cuentas queda condicionada a la entrada en vigor de la correspondiente orden ministerial en materia de información tributaria.

E. Nuevo régimen fiscal de los Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa

Se modifica la disposición adicional vigésima sexta de la Ley del IRPF para incorporar los Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (en adelante, "**SIALP Financia Europa**").

Estos seguros elevan el límite anual de aportaciones a 10.000 euros, frente a los 5.000 euros de los planes de ahorro a largo plazo ordinarios, y permiten invertir en determinados activos europeos, con una inversión mínima del 30% en renta variable, sin exigir la garantía mínima del 85% del capital prevista para los SIALP ordinarios.

Se mantiene la exención de los rendimientos positivos del capital mobiliario siempre que no se disponga del capital antes de cinco años y se cumplan los restantes requisitos legales.

Su comercialización también queda condicionada al correspondiente desarrollo normativo.

F. Imputación de rentas inmobiliarias (2026 y 2027)

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 valoración colectiva general que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2012.

Por otra parte, desde el 1 de enero de 2027, se modifica el artículo 85 de la Ley del IRPF, sustituyendo el sistema de imputación de rentas inmobiliarias por una escala progresiva sobre la suma de los valores catastrales de los inmuebles sujetos a imputación:

- 1,1%: hasta 100.000 euros.
- 1,5%: entre 100.000 y 500.000 euros.
- 2%: entre 500.000 y 1.000.000 de euros.
- 3%: para el importe que exceda de 1.000.000 de euros.

Asimismo, se modifica el artículo 24 de la Ley del IRPF, adaptando la determinación del rendimiento mínimo en los arrendamientos y cesiones de inmuebles entre familiares al porcentaje medio efectivo derivado de la nueva escala.

3.2 Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

El artículo 7 del RDL 29/2026 modifica la Ley del IVA en tres aspectos principales, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026:

A. Tributación de los arrendamientos de corta duración

Se modifican los artículos 20.Uno.23.º, letra e´), y 91.Uno.2.2.º de la Ley del IVA, excluyendo de la exención los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: (i) el arrendador se comprometa a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, como limpieza, restauración o lavado de ropa; o (ii) el arrendamiento no supere las 30 noches para un mismo arrendatario, salvo que se realice en la vivienda en la que el arrendador tenga su residencia habitual, en cuyo caso seguirá exento.

En estos supuestos, los arrendamientos tributarán al tipo reducido del 10%, al incorporarse expresamente al artículo 91.Uno.2.2.º. La novedad principal es el supuesto de duración no superior a 30 noches, ya que la sujeción por prestación de servicios hoteleros ya existía.

B. Ampliación del tipo reducido a obras de renovación y reparación

Se modifica el artículo 91.Uno.2.10.º de la Ley del IVA, ampliando la aplicación del tipo reducido del 10% a las obras de renovación y reparación en viviendas cuyo destinatario sea una comunidad de propietarios o que se destinen al arrendamiento como vivienda habitual, con independencia de la condición del arrendador.

Su aplicación exige, entre otros requisitos, que hayan transcurrido al menos dos años desde la construcción o rehabilitación de la vivienda, que los materiales aportados no excedan del 40% de la base imponible y que el pago se efectúe mediante los medios admitidos legalmente.

C. Ampliación del tipo superreducido para determinadas viviendas protegidas

Se modifica el artículo 91.Dos.1.6.º de la Ley del IVA, ampliando la aplicación del tipo superreducido del 4% a las entregas realizadas por sus promotores de viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida, incluidos los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje.

Se mantiene, asimismo, el tratamiento previsto para determinadas viviendas adquiridas por entidades acogidas al régimen especial de arrendamiento de viviendas del Impuesto sobre Sociedades cuando resulte aplicable la bonificación correspondiente.

3.3 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El artículo 8 del RDL 29/2026 modifica, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de la entrada en vigor del RDL 29/2026 y con vigencia indefinida, el artículo 72 del TRLRHL, introduciendo modificaciones en los recargos aplicables a determinadas viviendas desocupadas y alojamientos turísticos. Además, se aclara que los tipos diferenciados por usos solo pueden establecerse sobre inmuebles urbanos distintos de los de uso residencial.

A. Nuevos recargos sobre alojamientos turísticos

Se habilita a los ayuntamientos de municipios situados en zonas de mercado residencial tensionado para establecer recargos sobre los inmuebles residenciales destinados a alojamientos turísticos, que podrán alcanzar:

- 50% de la cuota líquida del IBI, con carácter general.
- 100% cuando el titular disponga de dos o más inmuebles destinados a alojamiento turístico.
- 150% cuando el titular disponga de cuatro o más inmuebles destinados a dicha actividad.

El recargo se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente; su aplicación exige que el municipio se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado declarada y que el recargo se establezca mediante la correspondiente ordenanza fiscal.

B. Modificación de los recargos sobre viviendas desocupadas

Se modifica también el régimen de recargos sobre inmuebles residenciales desocupados con carácter permanente, diferenciando entre municipios situados dentro y fuera de zonas de mercado residencial tensionado.

- Municipios no incluidos en zonas tensionadas: se prevén recargos de hasta el 50% para inmuebles desocupados durante más de dos años pertenecientes a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial, que podrán incrementarse hasta el 100% cuando la desocupación supere los tres años y en hasta 50 puntos porcentuales adicionales cuando el titular tenga dos o más inmuebles desocupados en el mismo término municipal.
- Municipios situados en zonas tensionadas: se prevén recargos de hasta el 50% para viviendas desocupadas durante más de dos años, que podrán alcanzar el 100% para titulares de cuatro o más inmuebles residenciales; para estos titulares, el recargo podrá aumentarse en hasta 50 puntos porcentuales adicionales cuando la desocupación supere los tres años.

La aplicación de estos recargos exige la acreditación de la desocupación injustificada, previa audiencia del sujeto pasivo, y su regulación mediante ordenanza fiscal. Se consideran causas justificadas, entre otras, el traslado temporal por trabajo o formación, la segunda residencia (hasta cuatro años), las obras de rehabilitación, los litigios pendientes y la oferta en venta o alquiler en condiciones de mercado durante determinados plazos.

3.4 Régimen fiscal especial de las SOCIMI

Se modifica el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, manteniendo el gravamen especial del 15% sobre determinados beneficios no distribuidos y estableciendo un gravamen reforzado del 25% cuando dichos beneficios procedan del arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos los destinados a alojamiento turístico, hospedaje o alquiler de corta duración.

Ambos gravámenes se aplican en la parte correspondiente a rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén acogidas al período de reinversión previsto legalmente.

No obstante, se establecen las siguientes reducciones del gravamen especial del 25%:

- 50%: cuando más del 80% del parque de viviendas destinado al arrendamiento corresponda a viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.
- 100%: cuando, además de cumplirse dicho porcentaje, los beneficios no distribuidos se reinviertan en viviendas destinadas al alquiler asequible en un plazo de tres años.

A estos efectos, se consideran viviendas de alquiler asequible las que tengan la consideración de vivienda asequible (aquella cuyo precio, incluidos gastos, no supere el 30% de la renta mediana de la unidad de convivencia del municipio, conforme al artículo 14 del RDL 29/2026) y las viviendas protegidas en sus modalidades de vivienda social o de precio limitado.

Para calcular los porcentajes se tendrá en cuenta únicamente el parque de viviendas situado en España y, en su caso, el balance consolidado del grupo en los términos previstos legalmente.

Se establece un régimen transitorio que reduce el umbral exigido a más del 60% para los períodos impositivos iniciados en 2026 y no concluidos a la entrada en vigor del RDL 29/2026, y a más del 70% para los iniciados en 2027.

Las modificaciones resultan aplicables a los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubiesen concluido el 8 de octubre de 2026.

El gravamen especial se devenga en la fecha del acuerdo de aplicación del resultado y debe autoliquidarse en los dos meses siguientes.

3.5 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

El artículo 10 del RDL 29/2026 establece, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, nuevos coeficientes máximos para el cálculo de la base imponible del IIVTNU, conforme al artículo 107.4 del TRLRHL.

La actualización supone incrementos de los coeficientes máximos en determinados períodos de generación del incremento de valor, especialmente entre los 9 y 12 años, con aumentos que alcanzan el 83,33% para los períodos de 10 años.

Por el contrario, se reducen los coeficientes aplicables a los períodos de generación de 17 a 19 años y, en un 25%, a los iguales o superiores a 20 años.

En consecuencia, conviene valorar si resulta preferible anticipar o retrasar respecto del 1 de diciembre de 2026 las transmisiones sujetas al impuesto, teniendo en cuenta la fecha de devengo y los coeficientes aprobados por el correspondiente ayuntamiento.

Conclusión

La convalidación del RDL 29/2026 consolida una reforma tributaria relevante en materia inmobiliaria, que combina nuevos incentivos fiscales al alquiler de vivienda habitual y a la movilización de viviendas desocupadas con un incremento de la tributación de determinadas actividades y rentas inmobiliarias.

Entre las novedades con mayor impacto práctico destacan las nuevas reducciones del IRPF aplicables a los rendimientos del alquiler de vivienda, la modificación del tratamiento en IVA de los arrendamientos de corta duración, los nuevos recargos municipales del IBI y el incremento del gravamen especial aplicable a determinados beneficios no distribuidos por las SOCIMI.

La existencia de diferentes fechas de aplicación y regímenes transitorios hace necesario analizar las circunstancias de cada operación y el período impositivo afectado. En particular, las modificaciones previstas para el 1 de diciembre de 2026 y el 1 de enero de 2027 deberán tenerse en cuenta en la planificación fiscal de propietarios, arrendadores, inversores y entidades con actividad inmobiliaria.

Normativa: Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, y Resolución de 12 de noviembre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se publica su Acuerdo de convalidación.

Tus contactos de CMS en España



Diego de Miguel

Socio, director del departamento de Fiscal

T +34 91 451 9281
E diego.demiguel@cms-asl.com



Ricardo Héctor

Socio, Fiscal

T +34 91 451 9301
E ricardo.hector@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, Paseo de Recoletos, 7-9 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – **F** +34 91 442 60 45 – **E** madrid@cms-asl.com

Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P., Paseo de Recoletos, 7-9, 28004, Madrid, España; T. 16121, F. 80, S.8, H-M. 273039, NIF B-78100211; VAT Intracomunitario ES B78100211.

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es miembro de la organización internacional de despachos independientes CMS. Cada una de sus firmas miembro son entidades separadas y legalmente distintas, y ninguna de ellas tiene autoridad para obligar a otra. CMS y cada una de las firmas miembro son responsables únicamente de sus propios actos u omisiones y no de los de los demás. La marca "CMS" y el término "firma" se utilizan para referirse a algunas o todas las firmas miembro o a sus oficinas.

Oficinas de CMS:
Aberdeen, Abu Dabi, Amberes, Ámsterdam, Argel, Barcelona, Beirut, Belgrado, Bergen, Berlín, Bogotá, Bratislava, Bristol, Bruselas, Bucarest, Budapest, Casablanca, Ciudad de México, Colonia, Dubái, Düsseldorf, Edimburgo, Estambul, Estrasburgo, Frankfurt, Funchal, Ginebra, Glasgow, Hamburgo, Hong Kong, Johannesburgo, Kiev, Leipzig, Lima, Lisboa, Liubliana, Londres, Luanda, Luxemburgo, Lyon, Madrid, Manchester, Mascate, Milán, Mónaco, Mombasa, Moscú, Múnich, Nairobi, Oslo, París, Pekín, Podgorica, Poznan, Praga, Reading, Río de Janeiro, Roma, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghái, Sheffield, Singapur, Skopie, Sofía, Stavanger, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Varsovia, Viena, Zagreb y Zúrich.

cms.law