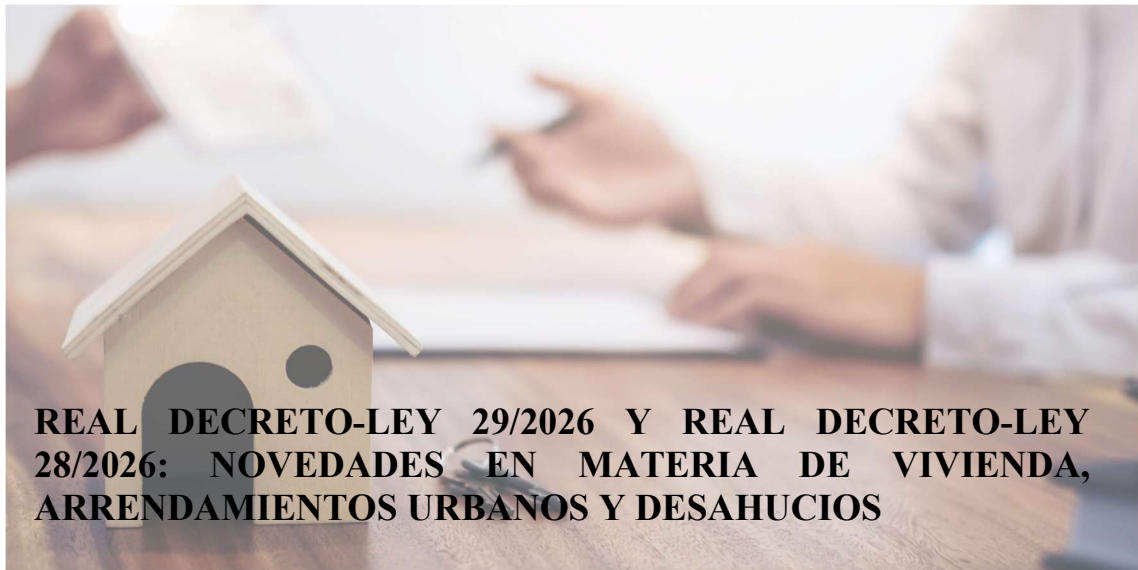


RocaJunyent

Informa

Departamento de Derecho inmobiliario y fiscal
8 de octubre de 2026



El Consejo de Ministros del 29 de septiembre de 2026 aprobó dos reales decretos-leyes en materia de vivienda y arrendamientos urbanos: el RDL 26/2026 y el RDL 27/2026. Ambos fueron rechazados en su convalidación parlamentaria y derogados el 2 de octubre de 2026, y sustituidos por el Real Decreto-ley 29/2026 y el Real Decreto-ley 28/2026, respectivamente, aprobados por el Consejo de Ministros del 6 de octubre de 2026 y publicados ambos en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026.

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 ("**RDL 29/2026**") modifica, entre otros, la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**"), la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda ("**Ley de Vivienda**"), y la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil ("**LEC**"), e introduce además una limitación temporal a la adquisición especulativa de vivienda. Además, El RDL 29/2026 introduce diversas modificaciones tributarias en el ámbito inmobiliario. Aunque la entrada en vigor del RDL 29/2026 es el 8 de octubre de 2026, y la mayoría de las medidas entrarán en vigor en esta fecha, existen algunas disposiciones cuya entrada en vigor se establece en otra fecha distinta, según se indicará a continuación.

El Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre ("**RDL 28/2026**"), por su parte modifica directamente el artículo 10 de la LAU (Prórroga del contrato) y establece el régimen transitorio de su aplicación.

Tras la derogación del Real Decreto-ley 27/2026 por el Pleno del Congreso, el Consejo de Ministros, en su reunión extraordinaria del 5 de octubre de 2026, acordó disolver el Congreso de los Diputados y el Senado y convocar elecciones. Al estar disueltas las Cortes Generales, el sometimiento a debate y votación de convalidación de ambos reales decretos-leyes corresponde, conforme al artículo 86.2 de

la Constitución, a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, en lugar de al Pleno, lo que determina que ambas normas estén en vigor y sean de aplicación, pero estén pendientes de convalidación.

Nuestra intención en esta nota es analizar cómo este nuevo marco impactará en la práctica a los operadores del mercado inmobiliario residencial (arrendadores y arrendatarios, grandes tenedores, inversores y gestores de patrimonio en alquiler), examinando los cambios en la duración y extinción de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, el nuevo régimen indemnizatorio del artículo 10 LAU, las medidas transitorias aplicables a los contratos ya vigentes y a las comunicaciones de no renovación ya efectuadas, así como las implicaciones fiscales y procesales derivadas del RDL 29/2026, con particular atención a los plazos de entrada en vigor de ambos textos normativos.

REAL DECRETO-LEY 29/2026

Aspectos clave en el ámbito inmobiliario:

- Se prohíbe, hasta el 31 de diciembre de 2028, que entidades con objeto social inmobiliario adquieran vivienda por debajo del 70% de su valor de tasación de mercado, salvo excepciones tasadas de finalidad social.
- El arrendamiento de temporada y el arrendamiento parcial de habitaciones dejan de ser arrendamientos para uso distinto de vivienda (artículo 3 LAU) y pasan a integrarse en el artículo 2 LAU, quedando sujetos al Título II de la LAU con un régimen diferente de temporalidad (nuevo artículo 9 bis LAU).
- El arrendamiento de vivienda temporal queda sujeto, además de a la exigencia de causa real de temporalidad, a un límite objetivo de duración de entre 31 días y doce meses como regla general; su incumplimiento sin justificación, o el encadenamiento de más de dos contratos temporales consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, lo convierte en arrendamiento de vivienda habitual (artículo 9 bis LAU).
- Se establece, hasta el 31 de diciembre de 2027, una limitación extraordinaria a la actualización de rentas en vivienda habitual, se refuerzan los topes de renta en zona de mercado residencial tensionado ("**ZMT**") para grandes tenedores.
- Se reconoce al arrendatario, hasta el 31 de diciembre de 2028, una prórroga extraordinaria de hasta dos años adicionales de obligada aceptación por el arrendador.
- Se excluyen de los gastos generales repercutibles al arrendatario los tributos asociados a la vivienda, salvo que el arrendatario tenga la condición de obligado tributario (artículo 20.1 LAU). Además, se refuerza la prohibición de repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato, con la cláusula 'bajo ningún concepto o denominación' (artículo 20.2 LAU).
- Hasta el 31 de diciembre de 2030, se establece un régimen de suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional, con tratamiento diferenciado según el perfil del demandante, y una enervación extraordinaria de la acción de desahucio por impago con subrogación de la Administración en la deuda del arrendatario.
- Se exige, en ejecuciones hipotecarias y demandas de desahucio, hacer constar si el inmueble es vivienda habitual del deudor y si el demandante ostenta la condición de gran tenedor, debidamente certificada mediante nota del Registro de la Propiedad (nuevo artículo 685.2 LEC).
- Se crea un nuevo régimen sancionador para las plataformas de alquiler de corta duración que incumplan sus obligaciones con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, con multas de hasta un millón de euros o el 2% del volumen de negocio global.
- Se mantiene la condición de gran tenedor para quien sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o más de 1.500 m² construidos, particularizable por la comunidad autónoma a cinco o más inmuebles en zona de mercado residencial tensionado (artículo 3.k) Ley de Vivienda).

- Se crean dos líneas de avales ICO: hasta 2.000 millones de euros para promotores de vivienda en alquiler social o asequible, y hasta 280 millones de euros para construcción industrializada.
- Se crea la línea TU CASA, un préstamo complementario sin intereses con garantía del Estado para facilitar el acceso a la primera vivienda habitual, con créditos extraordinarios de 10.000 millones de euros para financiarla.
- En la cesión de créditos hipotecarios a terceros (incluidos fondos de inversión), el prestatario podrá oponer al nuevo titular las mismas excepciones y defensas que tenía frente al acreedor original.
- Se crea Casa 47 como entidad pública empresarial, con limitación permanente del precio de venta de sus viviendas al módulo más alto de vivienda protegida autonómica, y se regula la aportación masiva de inmuebles públicos a su patrimonio.
- Se crea el Fondo de Vivienda de Impacto Social, dotado con 400 millones de euros, y se define legalmente la "vivienda asequible" como aquella cuyo precio no supere el 30% de la renta mediana municipal.
- Toda publicidad u oferta de arrendamiento de vivienda deberá incluir, entre otros datos obligatorios, el índice de referencia del precio del alquiler, el límite de renta aplicable y la condición de gran tenedor del arrendador, cuando proceda.

Aspectos clave en el ámbito fiscal:

- La imputación de rentas de inmuebles no arrendados, a partir de 2027 se incrementa notablemente. Se introduce una escala progresiva (entre el 1,1% y el 3%) según la suma de valores catastrales de los inmuebles.
- Se introduce una nueva escala de reducciones en el rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual (entre el 15% y el 100%) y una deducción estatal del 10% por alquiler de vivienda habitual para inquilinos con rentas bajas. También se introduce una exención por venta de viviendas vacías a entes públicos hasta el 31 de diciembre de 2027.
- Se crean la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa y el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALPFE), con beneficios fiscales propios en el IRPF.
- Desde el 1 de diciembre de 2026, dejan de estar exentos de IVA los arrendamientos turísticos o de corta duración con servicios hoteleros, que pasarán a tributar al tipo reducido.
- Se habilita a los ayuntamientos a establecer recargos en el IBI de hasta el 100% (o más) sobre viviendas desocupadas con carácter permanente, y de hasta el 150% sobre alojamientos turísticos en zonas de mercado residencial tensionado.
- Se eleva al 25% el gravamen especial de las SOCIMI sobre los beneficios no distribuidos procedentes del arrendamiento o cesión de uso residencial, con reducciones de hasta el 100% si se orientan al alquiler asequible.
- Se actualizan, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, los coeficientes máximos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

1. LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN ESPECULATIVA DE VIVIENDA

Desde la entrada en vigor del RDL 29/2026 y **hasta el 31 de diciembre de 2028, toda entidad, con o sin personalidad jurídica, que incluya entre su objeto social la adquisición de inmuebles, tiene limitada la adquisición de vivienda (a título oneroso o gratuito) por un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado** (artículo 1.1 RDL 29/2026). La limitación alcanza tanto a vivienda usada como a vivienda nueva, desde que esta disponga de certificado de fin de obra.

Quedan excluidos de la limitación (artículo 1.2 RDL 29/2026): (i) el destino a vivienda habitual a precio asequible o social durante un mínimo de cinco años; (ii) el destino a residencia con atención

sociosanitaria; (iii) el destino a residencia de colectivos vulnerables gestionada por entidades del tercer sector; (iv) el destino a protección de víctimas de violencia de género; y (v) la adhesión del comprador a un Código de Buenas Prácticas con la Administración competente en vivienda, condición que se presume cumplida por entes y sociedades del sector público con fines de promoción de vivienda social o asequible. Tampoco resulta de aplicación a compraventas ya elevadas a escritura pública con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 29/2026 (aunque pendientes de inscripción, sin posibilidad de modificación o adenda posterior), ni a adquisiciones derivadas de procedimientos de ejecución judicial o de ejecución hipotecaria (artículo 1.3 y 1.4 RDL 29/2026).

A efectos prácticos, **toda operación en la que el comprador sea una entidad con objeto social inmobiliario deberá documentar el precio frente a tasación de mercado** y, en su caso, acreditar el destino de la vivienda o la adhesión a un Código de Buenas Prácticas, para sustentar la exclusión de la limitación.

2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

2.1. Prórroga extraordinaria de hasta dos años

La disposición final quinta del RDL 29/2026 introduce, **con independencia de la LAU**, una prórroga extraordinaria **aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes a la entrada en vigor de la norma cuyo periodo de prórroga obligatoria** (artículo 9.1 LAU), **de prórroga tácita** (artículo 10.1 y 10.2 LAU¹) **o de tácita reconducción** (artículo 1566 del Código Civil) **finalice antes del 31 de diciembre de 2028. El arrendador queda obligado a conceder una prórroga por plazos anuales de hasta dos años adicionales**, en los mismos términos y condiciones del contrato vigente, previa solicitud del arrendatario que se encuentre al corriente de pago (y lo haya estado durante los ocho meses anteriores).

El arrendador solo puede oponerse cuando las partes hayan pactado otros términos, se haya suscrito un nuevo contrato, o el arrendador haya comunicado la necesidad de recuperar la vivienda para sí o sus familiares conforme al artículo 9.3 LAU. Esta prórroga extraordinaria es, además, incompatible con la prórroga de zona de mercado residencial tensionado del artículo 10.3 LAU², que se aplica con carácter preferente cuando proceda, y tampoco resulta de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la renovación del contrato, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior en al menos un 5% a la prevista en el contrato vigente.

2.2. Limitación extraordinaria de la actualización de rentas

Con carácter extraordinario y temporal, la disposición final sexta del RDL 29/2026 modifica el régimen de actualización anual de la renta conforme el IRNAV para los aniversarios de actualización del contrato que se cumplan entre la entrada en vigor de la norma y el 31 de diciembre de 2027. Durante esa ventana, si la renta ya supera el límite máximo del sistema de índices de precios de referencia de zonas tensionadas, no procede incremento alguno. En caso contrario, el incremento será el que pacten las partes y, a falta de pacto, no podrá superar el 2%.

2.3. Refuerzo de los topes en zona de mercado residencial tensionado

En ZMT declarada conforme a la Ley de Vivienda, la renta del nuevo contrato no puede exceder de la última renta vigente en los últimos cinco años sobre la misma vivienda, actualizada (artículo 17.6 LAU) o de la renta resultante del sistema de índices de precios de referencia si no había un contrato vigente en los últimos cinco años. A partir de la entrada en vigor del RDL 29/2026, **cuando el arrendador ostente la condición de gran tenedor, el tope pasa a ser el resultante del sistema de índices de precios de referencia, en lugar del arrastre de la renta anterior** (artículo 17.7 LAU). En ambos casos,

¹ Nótese que esta referencia a los apartados 10.1 y 10.2 LAU reproduce la numeración que tenía el artículo 10 LAU según la redacción dada por el propio RDL 29/2026; el artículo 10 LAU ha sido vuelto a modificar por el artículo único del RDL 28/2026, que reordena sus apartados.

² En la numeración vigente tras el RDL 28/2026, que deberá entrar en vigor a partir de 15 de noviembre de 2026, es el artículo 10.6 LAU.

solo cabe un incremento adicional de hasta el 10% cuando concurra rehabilitación reciente, mejora de eficiencia energética del 30%, mejora de accesibilidad, o un contrato de diez o más años de duración.

El nuevo artículo 17.6 LAU amplía, además, el elenco de conceptos cuya repercusión queda vedada si no figuraban ya en el contrato anterior, donde la redacción vigente hasta la fecha se refería únicamente a "cuotas o gastos". El nuevo texto incluye expresamente "gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos".

Esta ampliación terminológica tiene especial relevancia para el IBI y otras tasas municipales. El criterio seguido hasta ahora en Cataluña, que admitía repercutir tributos no pactados en el contrato anterior por tratarse de una categoría distinta de "gastos" a efectos del artículo 20.2 LAU, pierde su apoyo literal una vez que el artículo 17.6 LAU menciona expresamente los "impuestos" y "tasas" entre los conceptos cuya repercusión sobrevenida queda vedada en zona tensionada.

2.4. Gastos repercutibles

Se refuerza la prohibición de repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato, con la cláusula 'bajo ningún concepto o denominación' (artículo 20.2 LAU).

En cuanto a los gastos generales solo son repercutibles si constan pactados por escrito, con importe anual determinado a la fecha del contrato. Los tributos asociados a la vivienda no son repercutibles salvo que el arrendatario sea el obligado tributario. Durante los primeros cinco años de contrato (siete si el arrendador es persona jurídica), el incremento anual de los gastos generales repercutidos no puede superar el doble del porcentaje aplicable a la actualización de la renta.

2.5. Reparaciones urgentes y estado de la vivienda

El nuevo artículo 21.5 LAU habilita al arrendatario a requerir por escrito, con presupuesto, la reparación de desperfectos que afecten a la habitabilidad, seguridad o salubridad y, si transcurridos quince días naturales no recibe respuesta o recibe una negativa injustificada por parte del arrendador, la nueva norma le habilita para ejecutar la reparación y descontar su coste de rentas futuras.

El nuevo artículo 36.7 LAU introduce, además, la obligación de documentar por escrito el estado de la vivienda a la finalización del contrato; en su defecto, se presume entregada en estado adecuado de conservación, salvo prueba en contrario.

2.6. Derecho de adquisición preferente

El nuevo artículo 25 LAU refuerza el tanteo y retracto del arrendatario, extendiéndolo expresamente a las ventas conjuntas con otros inmuebles (con reglas de imputación proporcional del precio) y vedando su renuncia convencional en el contrato de arrendamiento.

2.7. Garantías adicionales

El nuevo artículo 36.5 LAU prohíbe exigir al arrendatario de vivienda habitual, como garantía adicional a la fianza legal, la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas, pudiéndose pedir únicamente dos mensualidades de renta.

3. ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA Y DE HABITACIONES

3.1 Recalificación como arrendamiento de vivienda

El RDL 29/2026 modifica el artículo 2 LAU para dar entrada al **arrendamiento de vivienda temporal dentro del concepto legal de "arrendamiento de vivienda"**, junto al arrendamiento de vivienda habitual. En ambas modalidades queda incluido también el arrendamiento parcial de una habitación o estancia que, se entiende, puede ser de vivienda habitual o temporal. Como consecuencia, el nuevo

artículo 4.2 LAU somete a todas estas modalidades al régimen del Título II de la LAU, que antes aplicaba solo a la vivienda habitual.

Paralelamente, el RDL 29/2026 suprime del artículo 3.2 LAU la mención expresa al arrendamiento por temporada como arrendamiento para uso distinto de vivienda. Hasta ahora, esa calificación sometía el alquiler de temporada al régimen de libertad de pactos del Título III LAU. Según la exposición de motivos, esta reclasificación persigue un objetivo concreto: evitar que el alquiler de temporada y de habitaciones se use como vía para eludir la Ley de Vivienda y las garantías de la LAU.

3.2 Causa de temporalidad y régimen de duración

El nuevo artículo 7.2 LAU exige expresamente que el contrato de vivienda temporal prevea de forma expresa la causa real y acreditable del desplazamiento temporal del arrendatario, atribuye expresamente al arrendador la carga de la prueba y establece que la ausencia de esa causa priva al contrato de su naturaleza temporal con efectos retroactivos a la formalización, sin necesidad de que el arrendatario inste una acción judicial de recalificación, tal como venía siendo necesario hasta la fecha.

A partir de la entrada en vigor del RDL 29/2026, la duración del arrendamiento temporal ya no carece de limitaciones, debiéndose enmarcar dentro de una **duración de entre un mínimo de treinta y un días y un máximo de doce meses** (con carácter general), prorrogable por acuerdo expreso si subsiste la causa.

No obstante, si el contrato excede de doce meses sin justificación de la causa, o se encadenan más de dos contratos temporales sucesivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el primer contrato se reputa arrendamiento de vivienda habitual, con aplicación del plazo mínimo y el régimen de prórrogas de los artículos 9 y 10 LAU.

El RDL 29/2026 introduce, además, un régimen de desistimiento específico para el arrendamiento de temporada. El nuevo artículo 11.2 LAU permite al arrendatario de vivienda temporal desistir del contrato transcurrido tan solo un mes desde su formalización, con un preaviso de diez días, frente a los seis meses de antigüedad mínima y treinta días de preaviso que sigue exigiendo el artículo 11.1 LAU para la vivienda habitual.

El desistimiento del arrendatario, transcurrido un mes desde la formalización y con diez días de preaviso, no genera derecho de indemnización a favor del arrendador (artículo 11.2 LAU).

3.3 Límites de renta e IRAV

El nuevo artículo 17.8 LAU limita el incremento porcentual anual de la renta entre contratos de temporada sucesivos sobre la misma vivienda al Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda ("**IRAV**").

El nuevo artículo 17.9 LAU, por su parte, limita la suma de las rentas de los contratos parciales por habitaciones vigentes simultáneamente sobre una misma vivienda al importe de la renta que correspondería a un contrato unitario sobre la vivienda completa (importe que por ahora queda indeterminado). En ZMT, esa renta (o la suma de las rentas parciales) debe respetar además los límites de los apartados 6 a 8 del mismo precepto (índice de precios de referencia o renta del contrato anterior). Fuera de ZMT, el texto no ofrece ningún mecanismo de verificación objetiva de la renta que correspondería a un contrato unitario sobre la vivienda completa.

3.4 Conservación en el arrendamiento temporal

El nuevo artículo 21 bis LAU mantiene a cargo del arrendador la obligación de conservar la vivienda temporal en condiciones de habitabilidad y de ejecutar las pequeñas reparaciones por desgaste ordinario, con un plazo de respuesta de cinco días hábiles desde el aviso del arrendatario. Transcurrido ese plazo sin respuesta, el arrendatario puede ejecutar la reparación y repercutir su coste.

3.5 Garantías en el arrendamiento temporal

A diferencia del régimen de vivienda habitual, en el arrendamiento temporal la garantía adicional a la fianza queda limitada a una única mensualidad de renta (artículo 36.5, párrafo segundo, LAU), frente a las dos mensualidades admitidas en vivienda habitual.

3.6 Exclusiones y régimen transitorio

Quedan excluidas de este régimen, conforme al nuevo artículo 5 LAU, la cesión de vivienda de uso turístico sujeta a normativa sectorial turística (con duración máxima de treinta y un días fijada por la Administración competente) y la cesión de habitaciones sin ánimo de lucro realizada por entidades del tercer sector en programas de acogida o inclusión de personas vulnerables.

La disposición transitoria octava (añadida a la LAU por el RDL 29/2026) establece que **los contratos de temporada o de vivienda temporal formalizados antes del 1 de octubre de 2026 conservan su calificación de arrendamiento para uso distinto de vivienda y su régimen jurídico anterior hasta la finalización de su plazo pactado, sin posibilidad de prórroga**. Cualquier renovación posterior a esa fecha queda ya sujeta íntegramente al nuevo régimen del artículo 9 bis LAU. Procede, por tanto, auditar la cartera de contratos de temporada vigentes para anticipar su tratamiento a la finalización del plazo pactado.

4. DESAHUCIOS Y SITUACIONES DE VULNERABILIDAD

4.1 Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional

El artículo 2 RDL 29/2026 establece, hasta el 31 de diciembre de 2030, un régimen dual según el perfil del demandante. Cuando el demandante sea una entidad dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por precio claramente inferior al de mercado (excluidos entes y sociedades del sector público dedicados a vivienda social o asequible), y el demandado acredite vulnerabilidad y ausencia de alternativa habitacional, el tribunal suspenderá el proceso por auto, incluso si ya existe sentencia o auto de lanzamiento no ejecutado, sin compensación económica para el demandante (artículo 2.1 RDL 29/2026).

Para el resto de demandantes, si la Administración competente no ha ofrecido alternativa habitacional digna y adecuada, el tribunal requerirá informe sobre recursos disponibles y a falta de respuesta o de recursos, suspenderá el proceso hasta que se garantice la alternativa, con revisión cada doce meses y límite máximo de tres años de suspensión. En este segundo supuesto, la Administración competente en vivienda debe compensar al demandante persona física, o persona jurídica dedicada al alquiler asequible o social, por la renta dejada de percibir y los suministros impagados, así como las costas procesales a favor del demandante, con exclusión del lucro cesante hipotético y del daño moral (artículo 2.2 RDL 29/2026).

No procede la suspensión cuando deba prevalecer la propia vulnerabilidad del demandante (salvo persona jurídica o gran tenedor persona física), ni cuando el demandante sea persona física titular de dos o menos viviendas (artículo 2.2, párrafo penúltimo, RDL 29/2026).

4.2 Enervación extraordinaria por impago de rentas

El nuevo artículo 22.6 LEC introduce una enervación extraordinaria, autónoma e independiente de la enervación ordinaria del artículo 22.4 LEC. **Acreditada la vulnerabilidad económica del arrendatario, si la Administración competente no ofrece alternativa habitacional adecuada en el plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la notificación, queda obligada a enervar la acción pagando o consignando las cantidades reclamadas**. Durante ese plazo, el procedimiento (y el lanzamiento, en su caso) permanece suspendido. Transcurridos los dos meses sin alternativa ni pago, la Administración se subroga automáticamente en la posición deudora del arrendatario, no procede el lanzamiento, y el contrato se mantiene vigente mientras persista la vulnerabilidad. Esta enervación extraordinaria no resulta de aplicación al supuesto de suspensión frente a fondos de inversión del artículo 2.1 RDL 29/2026, que sigue su propio régimen.

4.3 Certificación registral de gran tenedor

El nuevo artículo 685.2 LEC exige que, en toda demanda de ejecución hipotecaria, se indique si el inmueble constituye la vivienda habitual del deudor y si el ejecutante ostenta la condición de gran tenedor conforme al artículo 3.k) de la Ley de Vivienda. De negarse tal condición, deberá aportarse certificación del Registro de la Propiedad que acredite la relación de inmuebles a nombre del ejecutante.

La Ley de Vivienda, a su vez, exige ahora acreditar la condición de gran tenedor mediante certificación registral, computando cada unidad susceptible de uso residencial de un edificio como inmueble independiente a efectos del cómputo, exista o no división horizontal inscrita (artículo 3.k) Ley de Vivienda). El nuevo artículo 3.k) de la Ley de Vivienda mantiene la definición de gran tenedor como la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial, o de una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial (excluidos garajes y trasteros), definición que la comunidad autónoma puede particularizar en la declaración de una zona de mercado residencial tensionado hasta los titulares de cinco o más inmuebles ubicados en dicho ámbito. Es exigible, por tanto, verificar y documentar esta condición con carácter previo a iniciar cualquier ejecución hipotecaria o demanda de desahucio.

4.4 Régimen transitorio de ejecuciones y prórrogas en curso

La disposición transitoria segunda del RDL 29/2026 extiende el régimen del artículo 2 (suspensión por vulnerabilidad) y el nuevo régimen del artículo 5.Dos (enervación extraordinaria) a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos del artículo 441.5 LEC (suspensión de procesos de desahucio) que se encuentren en curso a la entrada en vigor del RDL 29/2026, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento. En el primer caso, la persona ejecutada puede solicitarlo aunque el trámite ya se hubiera resuelto o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión del artículo 441.6 LEC, y en el segundo, debe darse cumplimiento a la enervación extraordinaria antes de continuar el proceso, cualquiera que sea su fase.

La disposición transitoria primera, por su parte, convalida como válidamente formuladas, sin necesidad de nueva comunicación, las solicitudes de prórroga extraordinaria cursadas al amparo del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán; agotada esa prórroga, cualquier nueva solicitud deberá ajustarse ya al régimen del RDL 29/2026.

5. OTRAS NOVEDADES DEL RDL 29/2026

El RDL 29/2026 incorpora, además del bloque de vivienda, arrendamientos y desahucios ya descrito, otras medidas que se destacan a continuación:

5.1 Líneas de avales ICO

El artículo 16 RDL 29/2026 modifica el Real Decreto-ley 8/2023 para crear una línea de avales de hasta 2.000 millones de euros, con cobertura parcial del Estado mediante convenio con el ICO, destinada a financiar a promotores públicos y privados que incrementen el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible.

El artículo 17 RDL 29/2026 crea una segunda línea de avales, de hasta 280 millones de euros con vigencia hasta 2040, destinada a pymes fabricantes y promotoras que empleen sistemas de construcción industrializada, dentro de la línea "ICO Crecimiento Construcción Industrializada".

5.2 Línea TU CASA: financiación complementaria para primera vivienda habitual

El artículo 19 RDL 29/2026 crea el mecanismo TU CASA, un sistema de préstamos complementarios con garantía del Estado destinados a facilitar el acceso a la primera vivienda habitual, con especial atención a jóvenes y familias con rentas medias y bajas. El importe del préstamo complementario se limita al menor entre un porcentaje del valor de la vivienda y un importe máximo en euros, sin intereses, lo que en la práctica funciona como un **segundo préstamo a coste cero que se suma a la hipoteca ordinaria**. Se aprueban créditos extraordinarios por importe de 10.000 millones de euros para financiar la línea y de 5 millones de euros para gastos financieros del ICO. Conviene revisar el desarrollo

reglamentario anunciado para confirmar las cuantías exactas, requisitos de acceso y entidades colaboradoras antes de informar a clientes sobre esta línea.

5.3 Cesión de créditos hipotecarios a terceros

La disposición final primera RDL 29/2026 añade un nuevo artículo 25 bis a la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Cuando los derechos del prestamista derivados de un crédito hipotecario sean cedidos a un tercero (incluida la venta de carteras de deuda a fondos de inversión), el prestatario podrá hacer valer frente al nuevo titular las mismas excepciones y defensas que tenía frente al acreedor originario, incluida la compensación, conforme al Código Civil.

El nuevo artículo 25 bis.4 y 25 bis.6 de la Ley 5/2019 (RDL 29/2026) regula además la prohibición de determinadas cesiones y las comunicaciones que deben efectuarse al prestatario con ocasión de la cesión. Esta previsión resulta de aplicación a las cesiones realizadas tras la entrada en vigor del RDL 29/2026, con independencia de cuándo se hubiera celebrado el contrato de crédito.

5.4 Parque público de vivienda (Título III) y Casa 47

El artículo 11 RDL 29/2026 modifica la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para fijar el régimen patrimonial de Casa 47 Entidad Pública Empresarial y limitar, en la enajenación de viviendas de su titularidad (o promovidas en solares por ella enajenados), el precio de venta al módulo más alto de vivienda protegida de la comunidad autónoma correspondiente, limitación que se extiende a las transmisiones sucesivas y debe constar en el Registro de la Propiedad. El artículo 12 RDL 29/2026 regula la aportación a Casa 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado y de la Seguridad Social (incluidos los puestos a su disposición por INVIED, ADIF o Giese) para destinarlos a vivienda asequible, mediante Orden ministerial con carácter traslativo y sin necesidad de valoración previa.

5.5 Fondo de Vivienda de Impacto Social y concepto de vivienda asequible

El artículo 13 RDL 29/2026 crea el Fondo de Vivienda de Impacto Social, sin personalidad jurídica, adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, con una dotación inicial de 400 millones de euros (crédito extraordinario incorporable), destinado a financiar proyectos de impacto social que atraigan inversión privada en vivienda.

El artículo 14 RDL 29/2026 define legalmente la "**vivienda asequible**" como **aquella cuyo precio de venta o alquiler, incluidos todos los gastos asociados, no supere el 30% de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio donde se ubique el inmueble**; los gastos de los anejos no pueden incrementar el precio de alquiler así determinado. Esta definición legal es relevante como estándar de referencia transversal a otras medidas del propio RDL 29/2026 (por ejemplo, las excepciones a la limitación especulativa de adquisición de vivienda).

5.6 Publicidad y oferta de arrendamientos

El artículo 20 RDL 29/2026 somete la publicidad, promoción y oferta de arrendamientos de vivienda a los principios de veracidad y transparencia. Toda oferta o publicidad debe incluir, como mínimo: el índice de referencia del precio del alquiler de vivienda y, en su caso, la renta del último contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente en los cinco años anteriores; el límite de renta aplicable en ámbitos sujetos a limitación legal; la condición de gran tenedor del arrendador, cuando proceda; y el número, código o título identificativo de la unidad arrendada cuando exista (por ejemplo, los códigos de vivienda de uso turístico), todo ello sin perjuicio de las competencias de inspección y sanción de las administraciones públicas.

5.7 Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

El Título VI RDL 29/2026 crea la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, un producto de inversión en renta variable y determinadas instituciones de inversión colectiva vinculadas a la Unión Europea o al Espacio Económico Europeo (excluidas SOCIMI, entidades extranjeras análogas y SICAV, y sin posibilidad de integrar derivados ni créditos asociados), con un régimen fiscal propio en el IRPF y una modalidad de reinversión. No es una medida de vivienda en sentido estricto, pero conviene tenerla presente porque se coordina con la exención fiscal por reinversión en determinados

supuestos patrimoniales. Su desarrollo excede el objeto de esta nota, centrada en vivienda, arrendamientos y desahucios.

5.8 Régimen sancionador de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos

El Título V del RDL 29/2026 (artículos 38 a 51) crea un **régimen sancionador específico aplicable a las plataformas en línea de alquiler de corta duración** que incumplan las obligaciones de suministro e intercambio de datos vinculadas a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y al Reglamento (UE) 2024/1028. Las infracciones se clasifican en muy graves (no llevar a cabo la recogida y transmisión periódica de los datos exigidos), graves (transmitirlos pero de forma incompleta o inexacta) y leves (no interconectarse con la Ventanilla Única, o transmitir los datos fuera de plazo).

Las infracciones muy graves se sancionan con multa de un millón de euros, pudiendo incrementarse hasta un máximo del 2% del volumen de negocio total anual global del ejercicio anterior; las graves con multa de 500.000 euros (incrementable hasta el 1% del volumen de negocio); y las leves con multa de 100.000 euros. Las sanciones por infracciones graves o muy graves que sean firmes en vía administrativa se publican en el BOE.

6. MEDIDAS FISCALES

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

6.1.1 Imputación de rentas inmobiliarias.

Con efectos desde el 1-1-2026, se aplica la regla de imputación de rentas inmobiliarias del 1,1% para los inmuebles que no estén destinados al arrendamiento o a la actividad económica, distintos de la vivienda habitual, situados en municipios cuyos valores catastrales revisados hayan entrado en vigor desde el 1 de enero de 2012. Es decir, aplica para 2026 la medida vigente en los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

Esta, que ha constituido una medida de contención de las rentas inmobiliarias presuntas durante el período 2023 a 2026, revierte completamente a partir de 2027.

Así, a partir de 1-1-2027 el sistema se modifica con un efecto global de incremento significativo de las rentas inmobiliarias presuntas. Se establece una escala progresiva según el resultado de la suma de los valores catastrales de los inmuebles:

Suma de valores catastrales — hasta (€)	Imputación de rentas (€)	Resto de la suma — 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
1.000.000,00	17.100,00	En adelante	3

6.1.2 Reducción por alquiler de vivienda (rendimientos del capital inmobiliario).

Se introducen importantes modificaciones en las reducciones aplicables en los rendimientos de capital inmobiliario por alquiler de vivienda. Estas modificaciones entran en vigor el 8-10-2026. Como idea general, cuanto más cumpla el alquiler con determinadas prioridades del RDL 29/2026 (renta asequible, continuidad del inquilino, zonas tensionadas, alquiler a jóvenes o alquiler social), mayor será la reducción aplicable a las rentas percibidas.

La reducción se aplica sobre el rendimiento neto positivo del alquiler y depende de cómo varíe la renta inicial respecto de la última renta del contrato anterior sobre la misma vivienda, una vez actualizada.

Reducción por alquiler de vivienda: nuevo contrato del mismo arrendador
--

(no gran tenedor)		
Variación de la renta (no gran tenedor)	Condición adicional	Reducción aplicable
Rebaja renta > 5%	Mismo arrendatario tras plazo mínimo o prórrogas legales; o nuevo arrendatario con renta inferior al límite del índice de referencia	100%
	Zona de mercado residencial tensionado + arrendatario de 18 a 35 años	95%
	Zona tensionada (sin cumplir lo anterior)	90%
	Arrendatario de 18 a 35 años (sin cumplir lo anterior)	85%
	Mismo arrendatario tras el plazo mínimo o las prórrogas legales; o nuevo arrendatario con renta inferior al límite del índice de referencia	70%
Renta inicial no superior a la última renta actualizada	Sin incremento de renta	50%
Incremento renta ≤ 5%		40%
Incremento renta > 5% y ≤ 10%		30%
Incremento renta > 10% y ≤ 15%		25%
Incremento renta > 10% y ≤ 20%		20%
Incremento renta > 20%		15 %

Cuando existan varios arrendatarios, la reducción vinculada al requisito de edad (18-35 años) se aplica solo sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan ese requisito.

Reducción por arrendamiento de vivienda: renta derivada del primer alquiler para un propietario que no sea gran tenedor	
Condición	Reducción
Renta inicial inferior al límite del índice de precios de referencia	100 %
Sin cumplir lo anterior: zona tensionada + arrendatario de 18 a 35 años	95 %
Sin cumplir lo anterior: zona tensionada	90 %
Sin cumplir lo anterior: arrendatario de 18 a 35 años	85 %
Renta igual o superior al límite del índice de referencia (resto de casos)	50 %

Cuando existan varios arrendatarios, la reducción vinculada al requisito de edad (18-35 años) se aplica solo sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan ese requisito.

Estas medidas van dirigidas a incentivar que se pongan en el mercado de alquiler inmuebles que no se habían destinado antes al alquiler por parte de su propietario.

Otros supuestos de reducción por alquiler (independientes de los anteriores)		
Supuesto	Requisito	Reducción
Arrendatario Administración Pública o entidad sin fines lucrativos (Ley 49/2002)	Destino a alquiler social con renta inferior a la del plan estatal, alojamiento de personas vulnerables (Ley del IMV), o vivienda acogida a programa público con limitación de renta	70 %
Vivienda rehabilitada	Rehabilitación finalizada en los dos años anteriores al contrato	60 %
Prórroga tácita del artículo 10.1 LAU	Renta no exceda el límite del índice de referencia en el momento de la prórroga; arrendador no gran tenedor	80 %

Se introduce un régimen transitorio para la aplicación de las reducciones en el IRPF en relación con los contratos de arrendamiento:

Régimen transitorio de reducción por arrendamientos de vivienda	
Supuesto	Reducción
Contratos de arrendamiento de vivienda antes de entrada en vigor Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda (1-1-2024)	60 %
Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre entrada en vigor Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda (1-1-2024) y 1-12-2026	90% (nuevo contrato, zona tensionada, disminución de renta superior a 5%)
	70 % (arrendatario Admón Pública o entidad sin fines lucrativos o vivienda rehabilitada en 2 años anteriores)
	60 % (primer alquiler a jóvenes de 18 a 35 años en zona tensionada).
	50% en resto de casos
Prórroga tácita del contrato (cualquiera que sea su fecha) si el plazo mínimo de 5 años del art. 9 LAU se cumple posteriormente a 1-12-2026	80 %

Hay que resaltar que, si se cumplen requisitos para varias reducciones sobre un mismo rendimiento, se aplica la de mayor cuantía.

Las reducciones solo se aplican sobre rendimientos declarados antes del inicio de un procedimiento de comprobación o inspección, y no proceden sobre ingresos no declarados, gastos indebidamente deducidos que se regularicen, ni sobre contratos que incumplan el límite de renta del artículo 17.6 de la LAU en zonas tensionadas.

6.1.3 Deducción por alquiler de vivienda habitual (inquilinos).

Se incorpora una deducción en cuota del 10% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler de vivienda habitual para contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 € que aplica de la siguiente forma:

Deducción por alquiler de vivienda habitual (inquilino)	
Base imponible	Base máxima de deducción
Igual o inferior a 23.007,20 €	11.630 €
Entre 23.007,20 € y 33.007,20 €	11.630 € menos $[1,163 \times (\text{base imponible} - 23.007,20 \text{ €})]$
33.007,20 € o superior	No aplica

Como requisito adicional, durante al menos la mitad del período impositivo ni el contribuyente ni su unidad familiar pueden ser propietarios (ni tener un derecho de uso) sobre otra vivienda situada a menos de cincuenta kilómetros de la arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que impida su uso.

6.1.4 Ayudas de rehabilitación exentas.

Se amplía la lista de ayudas públicas que no computan en la base imponible, incorporando las de programas de rehabilitación y otras actuaciones identificadas en la norma.

6.1.5 Vivienda habitual de mayores dependientes.

A efectos de la exención en el IRPF por la ganancia patrimonial derivada de la venta, se considerará vivienda habitual aquella en la que residían personas mayores de 65 años que, por dependencia severa o gran dependencia, hayan debido trasladarse a una residencia o al domicilio de un familiar.

6.1.6 Exención por venta de vivienda vacía al sector público.

Hasta 31-12-2027 queda exenta la ganancia patrimonial obtenida al vender una vivienda vacía a entes públicos dedicados a la promoción de vivienda social y asequible. Los requisitos que cumplir son que el valor de transmisión sea inferior a 800.000 € y la vivienda haya estado desocupada sin causa justificada durante los dos años anteriores. La exención es total hasta 200.000 € y decrece progresivamente hasta 800.000 €.

Exención por venta de vivienda vacía al sector público (hasta el 31-12-2027)	
Valor de transmisión	Exención aplicable
Hasta 200.000 €	Exención total (100 %)
Entre 200.000 € y 800.000 €	Exención decreciente (800.000 € – valor transmisión) / 600.000 €
800.000 € o más	No aplica

En casos de cotitularidad de la vivienda transmitida, los porcentajes anteriores se aplicarán a la ganancia patrimonial obtenida por cada uno de los copropietarios

6.1.7 Finalidad de la Cuenta Financia Europa Reinversión

La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión tiene como función ser el instrumento para reinvertir (y así gozar de la exención por reinversión) la parte de la ganancia patrimonial no exenta cuando un particular vende una vivienda que ha estado vacía a un ente público dedicado a la promoción de vivienda social o asequible.

(Más abajo se hará referencia a los otros nuevos productos de ahorro a largo plazo que se establecen en este RDL 29/2026, los cuales no están vinculados necesariamente a rendimientos derivados de inmuebles)

El plazo de reinversión es de 6 meses desde la transmisión en la citada cuenta. Si no hubiera entrado en vigor la Orden que establezca las obligaciones de información, ese plazo se computará desde la entrada en vigor de la mencionada Orden. El límite de aportación es de 800.000 €.

Para lograr la exención por la reinversión debe mantenerse la inversión durante 5 años.

Aunque puede ser útil, el alcance práctico está muy acotado dado que está dirigida solo a quien vende una vivienda vacía a una administración o entidad de vivienda social o asequible.

6.1.8 Nuevos productos de ahorro

a) Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (modalidad general)

Es el producto "ancla" de todo el paquete de incentivos al ahorro. Se regula en un nuevo artículo 95 ter de la Ley del IRPF, que establece el régimen de tributación de su titular, mientras que su régimen mercantil y de funcionamiento se encuentra en la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores.

Funcionalmente, es una cuenta de inversión con fiscalidad diferida: el titular aporta dinero (nunca otros activos) y lo invierte en productos financieros elegibles; mientras el dinero permanece dentro de la cuenta, las plusvalías y minusvalías que se generen al comprar y vender esos activos no tributan. Solo se produce tributación cuando el titular retira dinero de la cuenta (disposición total o parcial), momento en el que se calcula la ganancia o pérdida acumulada proporcional a lo retirado.

Características:

- Debe ser unipersonal, intransmisible, y cada contribuyente solo puede tener una, aunque los activos pueden trasladarse íntegramente a otra cuenta del mismo tipo en otra entidad.
- El total de aportaciones pendientes de recuperar no puede superar 150.000 € por contribuyente.
- Si el dinero permanece invertido más de cinco años, la ganancia obtenida queda exenta al 100% hasta 10.000 €, y aplica el tipo fijo del 20% en el resto.

b) Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa **Reinversión** (ya comentada anteriormente)
Como se ha señalado es una variante de la anterior que tiene como uso exclusivamente el canalizar la parte de la plusvalía no exenta cuando un particular vende una vivienda vacía a un ente público de vivienda social.

c) Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALPFE)

Forma parte de la familia ya existente de los Planes de Ahorro a Largo Plazo (PALP), junto con el SIALP "clásico" y la Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo (CIALP). Se instrumenta como un seguro de vida individual en el que el propio contribuyente es tomador, asegurado y beneficiario (salvo fallecimiento), que solo cubre las contingencias de supervivencia o fallecimiento.

A diferencia de la Cuenta Financia Europa (que es una cuenta de inversión libre dentro de ciertos activos elegibles), el SIALPFE funciona mediante "cestas" o conjuntos de activos predefinidos por la propia aseguradora, entre los que el asegurado solo puede elegir en qué cesta invertir, sin intervenir en la composición de cada una:

- Las cestas solo pueden contener determinados activos (p.ej. acciones cotizadas)
- Al menos un 30% del valor de cada cesta debe estar en renta variable.
- La entidad debe garantizar al vencimiento al menos el 85% de lo aportado (o, si la garantía es inferior al 100%, el producto debe tener un plazo mínimo de un año)
- El límite de aportación anual es de 10.000 €, el doble que en el SIALP ordinario o la CIALP (5.000 €).
- Si se dispone del capital antes de cumplirse cinco años desde la primera aportación, la entidad debe practicar una retención del 19% sobre los rendimientos positivos obtenidos desde la apertura. Pasado ese plazo, y cumpliendo el resto de requisitos, los rendimientos quedan exentos conforme al régimen general de los Planes de Ahorro a Largo Plazo.

El origen del dinero aportado al SIALPFE es libre: no tiene que proceder de la venta de un inmueble ni de ningún origen específico, a diferencia de la Cuenta Reinversión.

Cuadro resumen de los distintos productos financieros del RDL 29/2026:

Producto	Naturaleza	Aportación máxima	Origen del dinero	Beneficio fiscal tras 5 años
Cuenta Financia Europa (general)	Cuenta de inversión libre	150.000 € (saldo pendiente)	Libre	100% hasta 10.000 €, 20% el resto
Cuenta Financia Europa Reinversión	Variante de la anterior	800.000 € (acumulado)	Exclusivamente venta de vivienda vacía a ente público	20% (sin el tramo del 100%)
SIALPFE	Seguro de vida de ahorro con cestas predefinidas	10.000 €/año	Libre	Exención según régimen general de Planes de

Producto	Naturaleza	Aportación máxima	Origen del dinero	Beneficio fiscal tras 5 años
				Ahorro a Largo Plazo
SIALP / CIALP (ya existentes, sin cambios de fondo)	Seguro de vida o cuenta de depósito	5.000 €/año	Libre	Exención según régimen general

6.2 Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Con efectos desde 1-12-2026, se excluyen de la exención de IVA los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador preste servicios propios de la industria hotelera, o cuando concurren conjuntamente una estancia no superior a treinta noches y un uso distinto de la vivienda habitual del arrendador; estos arrendamientos tributarán al tipo reducido.

Es decir, los alquileres turísticos y de corta duración pasan a tributar por IVA (al 10%), como el negocio que son, en vez de estar exentos como un arrendamiento de vivienda ordinario.

Desde 8-10-2026, se amplía el tipo reducido a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual, con requisitos como el pago por medios bancarios, una antigüedad mínima de dos años y un límite del 40% de la base imponible para materiales.

Desde 1-12-2026 se incorpora al tipo superreducido la entrega, por sus promotores, de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, además de las de protección oficial de régimen especial o promoción pública, incluyendo garajes y anexos (máximo dos plazas de garaje).

6.3 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Los Ayuntamientos podrán introducir, con efectos a los periodos que se inicien a partir de la entrada en vigor del RD-L 29/2026 (8-10-2026) dos tipos de recargos distintos sobre el IBI: (i) por vivienda desocupada con carácter permanente; y (ii) por alojamiento turístico.

Se considera vivienda de uso residencial desocupada con carácter permanente el que permanece desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que se establezca en la Ordenanza Fiscal.

Como causas justificadas de desocupación (y por lo tanto, excluyen el recargo) se señalan el traslado temporal por razones laborales o de formación; cambio de domicilio por dependencia, salud o emergencia social; segunda residencia con un máximo de 4 años de desocupación continuada; inmuebles en obras o rehabilitación, litigio o procedimiento judicial o administrativo que impida el uso; oferta en venta (máximo 1 año) o en alquiler (máximo 6 meses) en condiciones de mercado, inmuebles públicos en procedimiento de venta o puesta en explotación en arrendamiento.

El devengo del recargo se produce el 31 de diciembre, y se liquida anualmente por los Ayuntamientos una vez constatada la desocupación en esa fecha, junto con el acto administrativo que la declare, previa audiencia del interesado.

En municipios de zonas de mercado residencial tensionado, los ayuntamientos podrán aplicar, mediante ordenanza fiscal, un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI sobre inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico; ese recargo podrá llegar al 100% si el titular tiene dos o más inmuebles con ese uso, y al 150% si tiene cuatro o más.

Es decir: se proporciona a los ayuntamientos una herramienta para penalizar fiscalmente por un lado los pisos desocupados, y por otro, los pisos turísticos frente al uso residencial.

Recargos en el IBI		
Viviendas desocupadas		
Supuesto	Umbral de titularidad	Recargo máximo sobre cuota IBI
(Fuera de zona de mercado residencial tensionado) Desocupación > 2 años	4 o > inmuebles uso residencial	Hasta 50%
(Fuera de zona de mercado residencial tensionado) Desocupación > 3 años	4 o > inmuebles uso residencial	Hasta el 100% (variable según tiempo desocupación). Incremento adicional de hasta 50 puntos porcentuales si tiene 2 o más inmuebles desocupados en el mismo término municipal
(Dentro de zona de mercado residencial tensionado) Desocupación > 2 años [o 3 para tramo incrementado]	Tramo base: sin umbral de titularidad Tramo incrementado, titular de 4 o > inmuebles uso residencial	Hasta el 50% (sin exigir nº mínimo de inmuebles) Hasta 100% si tiene 4 o más inmuebles desocupación Incremento adicional 50 puntos porcentuales si desocupación supera 3 años y tiene 4 o más inmuebles desocupados
Alojamientos turísticos (zonas tensionadas)		
1 inmueble		Hasta el 50%
≥ 2 inmuebles		Hasta el 100 %
≥ 4 inmuebles		Hasta el 150 %

6.4 SOCIMI - Impuesto sobre Sociedades

Con efectos a los periodos impositivos iniciados el 1-1-2026 que no hubieran concluido el 8-10-2026, el gravamen especial del 15% sobre los beneficios no distribuidos de las SOCIMI, se modifica e incrementa al 25% para los beneficios procedentes de arrendamiento o cesión de uso residencial (incluidos el hospedaje, los alojamientos turísticos y de corta duración), en la parte de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén en período de reinversión.

Como medida incentivadora del alquiler de vivienda asequible, este gravamen se reduce:

- un 50%, es decir queda en un 12.5%, si más del 80% del parque en alquiler de la SOCIMI es vivienda asequible,
- el 100%, es decir se anula el gravamen especial, si además el beneficio no distribuido se reinvierte en tres años en vivienda de alquiler asequible (de forma transitoria, se exigen umbrales superiores al 60% para 2026 y al 70% para 2027).

Es decir, respecto de la situación anterior, se penaliza la tributación del beneficio no distribuido a las SOCIMI que no orienten su actividad residencial hacia el alquiler asequible y se beneficia a las que sí lo orienten

6.5 Plusvalía municipal (IIVTNU)

Se fijan nuevos importes máximos de los coeficientes aplicables al valor del terreno para calcular la base imponible de la plusvalía municipal, con una escala que distingue periodos de generación desde menos de un año hasta veinte años o más.

Periodo de generación	Coeficiente anterior (RD Ley 26/2021)	Coeficiente nuevo (desde 1-12-2026)	Variación
Inferior a 1 año	0,14	0,17	+0,03
1 año	0,13	0,16	+0,03
2 años	0,15	0,16	+0,01
3 años	0,16	0,17	+0,01
4 años	0,17	0,17	=

Periodo de generación	Coefficiente anterior (RD Ley 26/2021)	Coefficiente nuevo (desde 1-12-2026)	Variación
5 años	0,17	0,19	+0,02
6 años	0,16	0,21	+0,05
7 años	0,12	0,23	+0,11
8 años	0,10	0,24	+0,14
9 años	0,09	0,25	+0,16
10 años	0,08	0,22	+0,14
11 años	0,08	0,18	+0,10
12 años	0,08	0,14	+0,06
13 años	0,08	0,12	+0,04
14 años	0,13	0,11	+0,01
15 años	0,12	0,11	-0,01
16 años	0,16	0,11	-0,05
17 años	0,20	0,11	-0,09
18 años	0,26	0,13	-0,13
19 años	0,36	0,20	-0,16
Igual o superior a 20 años	0,45	0,30	-0,15

Cuadro resumen de las distintas fechas de entrada en vigor de las medidas tributarias	
Fecha de efectos	Medida
1-1-2026	Imputación de rentas inmobiliarias al 1,1% para 2026 (IRPF)
1-1-2026)	Nuevo gravamen especial SOCIMI del 25% y disposición transitoria cuarta (períodos iniciados en 2026 no concluidos)
8-10-2026 (entrada en vigor general)	Reducciones y deducción por alquiler de vivienda, exención por venta de vivienda vacía, régimen general de la Cuenta Financia Europa (IRPF); Recargo de IBI sobre vivienda desocupada/turística (para períodos impositivos que se inicien desde esta fecha); Resto de medidas de IVA sin fecha específica
30 días hábiles después del 8-10-2026	Aplicación efectiva de la exención por reinversión en la Cuenta Financia Europa Reinversión

Cuadro resumen de las distintas fechas de entrada en vigor de las medidas tributarias	
Fecha de efectos	Medida
1-12-2026	Exclusión de la exención de IVA para arrendamientos turísticos/corta duración y tributación al 10%. Tributación de las viviendas protegidas al tipo del 4%
1-12-2026	Nuevos coeficientes máximos del IIVTNU (plusvalía municipal)
1-1-2027	Nueva escala progresiva de imputación de rentas inmobiliarias (tramos 1,1%/1,5%/2%/3%)
Condicionada a desarrollo reglamentario (Orden Ministerial pendiente)	Comercialización efectiva de la Cuenta Financia Europa, del SIALPFE, y movilizaciones entre entidades proveedoras

REAL DECRETO-LEY 28/2026

El Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, se publicó en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026, pero su **entrada en vigor queda diferida al 15 de noviembre de 2026**. Este RDL modifica el régimen de prórroga del artículo 10 LAU en los siguientes términos:

Aspectos clave:

- Agotado el plazo mínimo legal (cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica), el contrato se prorroga automáticamente salvo preaviso de no continuar (seis meses de antelación si lo da el arrendador, dos meses si lo da el arrendatario).
- Si el arrendador decide no prorrogar, debe indemnizar al arrendatario con el importe que resulte mayor entre estas dos reglas: doce mensualidades de renta de mercado de una vivienda comparable (no de la renta que venía pagando), o una mensualidad por cada año de residencia del arrendatario en la vivienda, si este número es superior a doce. La indemnización no procede en las causas tasadas que el arrendador debe detallar por escrito en el propio preaviso. En caso de enajenación de la vivienda, el adquirente será quién deberá indemnizar al arrendatario, siempre que no concurra ninguna de las causas tasadas de exclusión.
- El nuevo artículo 10 LAU incluye además dos prórrogas extraordinarias: una de hasta un año por vulnerabilidad social y económica acreditada, de aceptación obligatoria solo si el arrendador es gran tenedor (artículo 10.5 LAU); y otra en zona de mercado residencial tensionado, por plazos anuales de hasta tres años, de aceptación obligatoria salvo pacto distinto, nuevo contrato o necesidad acreditada del arrendador (artículo 10.6 LAU).
- Coordina su aplicación con la prórroga extraordinaria de dos años del RDL 29/2026, que queda como régimen puente para los contratos cuya no renovación ya había sido comunicada antes del 1 de octubre de 2026.

1. RÉGIMEN DE PRÓRROGAS EN LOS CONTRATOS DE VIVIENDA

Hasta ahora, llegado el vencimiento del contrato o de sus prórrogas tácitas, cualquiera de las partes podía optar por no renovar sin más consecuencia que el preaviso (cuatro meses el arrendador, dos el arrendatario). El nuevo artículo 10.1 LAU mantiene el mismo mecanismo de prórroga automática salvo

preaviso en contrario, pero con dos cambios sustanciales: (i) elimina el tope de tres años que limitaba la prórroga tácita tras el plazo mínimo (ahora el contrato puede prorrogarse de forma indefinida por tramos de cinco, o siete, años), y (ii) obliga al arrendador que decida no continuar al fin de alguna de dichas prórrogas a indemnizar al arrendatario.

Además, el preaviso del arrendador se eleva de cuatro a seis meses, mientras que el del arrendatario se mantiene en dos.

El artículo 10 LAU, en su redacción tras la modificación de este RDL, reconoce dos prórrogas adicionales a la prórroga tácita ordinaria del apartado 1 que opera por defecto cuando ninguna comunica su voluntad de no prorrogar el contrato.

La dos nuevas prórrogas entran en juego **cuando el arrendador ya ha comunicado válidamente su voluntad de no prorrogar el contrato**. En este caso el arrendatario podrá oponer:

- i. Una prórroga extraordinaria de **hasta un año**, por solicitud del arrendatario, cuya aceptación es obligatoria para el arrendador únicamente **cuando este sea gran tenedor de vivienda, previa acreditación por el arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica mediante informe o certificado de los servicios sociales emitido en el último año**, salvo que las partes hayan suscrito un nuevo contrato (artículo 10.5 LAU); o
- ii. Una prórroga extraordinaria en **zonas de mercado residencial tensionado**, por **plazos anuales de hasta tres años**, de aceptación obligatoria para el arrendador salvo que las partes hayan pactado otros términos, se haya suscrito un nuevo contrato con las limitaciones de renta aplicables, o el arrendador haya comunicado la necesidad de recuperar la vivienda para sí o familiares conforme al artículo 9.3 LAU (artículo 10.6 LAU).

Ambas prórrogas extraordinarias son incompatibles entre sí: si concurren los requisitos de las dos, se aplica con carácter preferente la de zona tensionada (apartado 6), y solo si esta no procede entra en juego la de vulnerabilidad (apartado 5). Al finalizar cualquiera de ellas, el contrato se extingue conforme a la comunicación de no prórroga ya efectuada por el arrendador, sin necesidad de un nuevo preaviso, salvo nuevo acuerdo entre las partes o suscripción de un nuevo contrato.

2. INDEMNIZACIÓN OBLIGATORIA SI EL ARRENDADOR NO RENUEVA

Con el nuevo RDL 28/2026, **si es el arrendador quien decide no prorrogar al fin de la duración del contrato o de alguna de sus prórrogas, debe indemnizar al arrendatario con el importe que resulte mayor entre doce mensualidades de renta de una vivienda de análogas características (según el sistema estatal de referencia de precios) y una mensualidad por año de residencia en la vivienda**. La indemnización se abona en el momento de la entrega de la vivienda, salvo en el supuesto de necesidad del arrendador, en el que el derecho a la indemnización queda diferido y solo se devenga si transcurren tres meses sin que el arrendador o sus familiares hayan ocupado la vivienda.

El RDL 28/2026 prevé que no habrá derecho a indemnización cuando: (i) el arrendador persona física necesite la vivienda para sí o familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial (en la anterior redacción de la LAU esta excepción afectaba solo a familiares de primer grado); (ii) el arrendatario no haya habitado la vivienda durante más de seis meses en los doce anteriores a la notificación, sin causa justificada; (iii) el arrendatario disponga de otra vivienda apta en el mismo municipio; (iv) las partes suscriban un nuevo contrato; o (v) el arrendatario rechace una oferta de nuevo contrato de al menos cinco años (siete si el arrendador es persona jurídica) en condiciones ajustadas al artículo 17.6 LAU. Tampoco procede la indemnización si el arrendatario tenía derecho a una prórroga de aceptación obligatoria (la de vulnerabilidad o la de zona tensionada, ambas mantenidas por el RDL 28/2026, ahora en los apartados 5 y 6 del artículo 10 LAU) y no la hubiera solicitado. **Si el arrendatario sí solicita esa prórroga y resulta aplicable, el derecho a la indemnización no desaparece: queda diferido hasta la finalización de la prórroga, momento en el que será exigible si no concurre ninguna de las causas de exclusión.**

Si la vivienda arrendada se enajena durante la vigencia del contrato, ello no extingue ni reduce el derecho del arrendatario a la indemnización, que pasa a ser exigible al adquirente que se subroga en la posición del arrendador, salvo que concurra alguna de las causas anteriores.

3. RÉGIMEN TRANSITORIO

El RDL 28/2026 se aplica a los contratos de vivienda habitual vigentes, pero solo respecto de vencimientos posteriores a la entrada en vigor.

Las comunicaciones de no renovación ya efectuadas mantienen su eficacia y no generan indemnización.

En los contratos en los que, a la entrada en vigor del RDL 28/2026, resten menos de seis meses para el vencimiento del contrato o de la prórroga en curso, el arrendador puede notificar la no prórroga con una antelación mínima de cuatro meses (en lugar de los seis meses generales).

Los contratos en tácita reconducción del Código Civil (artículo 1566 CC) quedan sujetos al nuevo artículo 10 LAU a partir del primer vencimiento del periodo de tácita reconducción que se produzca tras la entrada en vigor del RDL 28/2026.

Para los contratos en los que el arrendador ya hubiera comunicado su no renovación antes de esta norma, no se aplica el nuevo sistema del artículo 10.1 LAU en virtud de la modificación del RDL 28/2026, sino los dos años de prórroga del RDL 29/2026. Pasados esos dos años, el contrato se extingue, salvo que las partes acuerden prorrogarlo de nuevo o suscriban un nuevo contrato. Si la extinción se produce por voluntad del arrendador sin que concurra ninguna de las causas tasadas del nuevo artículo 10.2 LAU, el arrendatario sí tiene derecho a la indemnización del artículo 10.1 LAU. A estos efectos, la referencia al antiguo artículo 10.3 LAU (incompatibilidad entre prórrogas) se entiende hecha al apartado 6 del nuevo artículo 10 LAU.