

RocaJunyent

Informa

Departamento Mercantil
16 de octubre de 2026



La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa: una medida de mercado de valores incorporada a un decreto-ley de vivienda

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, de medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda, entró en vigor el 8 de octubre de 2026. Su contenido se dedica principalmente a la lucha contra la especulación inmobiliaria y a la estabilidad de los arrendamientos. No obstante, su Título VI regula una materia distinta: la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, un producto para invertir en bolsa con ventajas fiscales propias. Nada en el título de la norma la anuncia.

A continuación, se señalan los aspectos principales de esta nueva figura.

1. Origen en la normativa europea no vinculante

La Cuenta no viene impuesta por ninguna directiva. El real decreto-ley únicamente reconoce transponer la Directiva (UE) 2021/2167, sobre compradores de créditos, que no guarda relación con esta materia. Su origen se encuentra en dos documentos de la Comisión Europea sin carácter vinculante: la Comunicación "Savings and

Investments Union" [COM(2025) 124 final], de marzo de 2025, que parte de la constatación de que unos 10 billones de euros del ahorro europeo se encuentran en depósitos bancarios y que, si los hogares de la Unión invirtieran en proporción similar a los de Estados Unidos, hasta 8 billones de ese importe podrían dirigirse a los mercados de capitales; y la Recomendación (UE) 2025/2029 de la Comisión, de 30 de septiembre de 2025, dictada al amparo del artículo 292 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y, por tanto, sin carácter vinculante, que propone a los Estados miembros un modelo de cuenta de ahorro e inversión inspirado en fórmulas ya existentes en otros países. España ha trasladado ese modelo de forma prácticamente literal.

La finalidad declarada es dirigir el ahorro de los hogares europeos hacia los mercados de capitales, con el fin de mejorar su rentabilidad y contribuir a la financiación de las empresas europeas. La Recomendación establece que estas cuentas no exijan aportación mínima, que cualquier entidad autorizada en la Unión pueda ofrecerlas, que el cambio de proveedor no genere coste ni tributación, y que el tratamiento fiscal sea, como mínimo, equivalente al de cualquier otro producto de ahorro.

2. Régimen jurídico aprobado en España

El legislador incorpora este modelo mediante un nuevo Título XI (arts. 341 a 356) de la Ley 6/2023, de los Mercados de Valores, y un nuevo artículo 95 ter de la Ley del IRPF. La Cuenta es personal e intransferible; cada contribuyente puede ser titular de una sola, con un límite de 150.000 euros en aportaciones pendientes de recuperar, que se eleva a 800.000 euros cuando se reinvierte el importe obtenido por la venta de una vivienda vacía. Solo admite activos de ámbito europeo: acciones cotizadas de empresas domiciliadas en la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, y fondos que inviertan al menos el 70 % de su cartera en esa misma zona. Quedan excluidas las SOCIMI y los derivados. El titular puede trasladar la cuenta a otra entidad una vez al año sin coste ni tributación por el cambio. Transcurridos cinco años sin reembolso, la ganancia queda exenta al 100 % hasta 10.000 euros y al 20 % sobre el resto.

El artículo 95 ter LIRPF añade un diferimiento fiscal: las ganancias y pérdidas no se integran en la base imponible hasta la disposición de los activos, lo que permite rotar la cartera sin tributación inmediata. El incumplimiento de los requisitos de la Cuenta determina la pérdida del régimen, con efecto retroactivo a la totalidad del saldo.

A favor del producto puede señalarse una rentabilidad potencial superior a la del depósito tradicional, un incentivo fiscal a mantener el ahorro invertido, la portabilidad sin coste y la ausencia de barreras de entrada para el pequeño ahorrador. En contra cabe señalar tres factores: (i) la complejidad del producto, que requiere un nivel de cultura financiera que la propia Comisión Europea reconoce insuficiente entre los ciudadanos; (ii) el riesgo de pérdida de capital en renta variable, sin garantía pública que lo cubra; y (iii) la circunstancia de que la propia norma impide su comercialización hasta que se dicte una orden ministerial pendiente de aprobación.

La misma norma crea, junto a la Cuenta, el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa, variante del seguro de ahorro a largo plazo ordinario con aportación máxima de 10.000 euros (frente a 5.000) y sin la garantía mínima del 85 % del capital que exige el producto ordinario, trasladando así el riesgo de la inversión al tomador.

3. La inclusión de la Cuenta en un decreto-ley de vivienda

La incorporación de una reforma del mercado de valores y del IRPF en un decreto-ley dedicado a la protección de la vivienda constituye una anomalía. El preámbulo justifica esta inclusión señalando que la regulación "es especialmente relevante y precisa de una entrada en vigor inmediata, para así permitir que cuanto antes se reduzca la presión inversora sobre el mercado de la vivienda". Esta justificación no se acompaña de un análisis que explique por qué motivo un inversor que hoy adquiere vivienda con fines de inversión destinaría ese capital a la adquisición de acciones europeas.

La cuestión no es meramente de técnica legislativa. Cuando un real decreto-ley incluye una materia ajena a la que justifica su aprobación, se plantea si concurre, respecto de esa materia concreta, el presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad exigido por el artículo 86.1 de la Constitución para legislar sin intervención de las Cortes Generales. Que el propio preámbulo deba justificar expresamente la inclusión de la Cuenta dentro de la lógica de la vivienda constituye un indicio relevante sobre la solidez de ese presupuesto habilitante respecto de esta materia.

4. El trámite que falta: Diputación Permanente y Hacienda

La tramitación de la Cuenta no comienza con el Real Decreto-ley 29/2026. El Consejo de Ministros la aprobó por primera vez el 29 de septiembre de 2026, integrada en el Real Decreto-ley 26/2026 de medidas urgentes en materia de vivienda, que el Congreso de los Diputados rechazó el 2 de octubre de 2026. Tras la convocatoria de elecciones el 5 de octubre, el Real Decreto-ley 29/2026, aprobado al día siguiente, recupera íntegramente la regulación de la Cuenta sin cambios sustanciales respecto de la norma no convalidada, se publicó en el BOE el 7 de octubre de 2026 y entró en vigor el 8 de octubre de 2026. Disueltas las Cortes, la convalidación o derogación de este real decreto-ley corresponde a la Diputación Permanente, conforme al artículo 86.2, en relación con el artículo 78, de la Constitución.

Superado ese trámite, restan los trámites administrativos. La Comisión Nacional del Mercado de Valores dispone de cuatro meses para constituir el Registro de IIC Elegibles, requisito previo para que cualquier fondo de inversión pueda integrarse en la Cuenta. Los Ministerios de Economía y de Hacienda deben aprobar, en el plazo de seis meses, una orden conjunta sobre movilizaciones y comisiones. Por último, el Ministerio de Hacienda debe dictar, sin plazo fijado, la orden que desarrolle las obligaciones de información tributaria, condición necesaria para que la Cuenta pueda comercializarse. Hasta que esa orden se apruebe, ninguna entidad puede ofrecer el producto, pese a que la norma ya se encuentra en vigor.

La acogida del sector financiero ha sido en general favorable, aunque con reservas sobre el alcance de los incentivos; el propio presidente de la CNMV advirtió en febrero de 2026 de que, sin una fiscalidad ambiciosa, el producto corre el riesgo de quedar limitado a inversores ya familiarizados con los mercados.

En definitiva, la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa es, sobre el papel, una buena idea tomada prestada de Bruselas, pero su aterrizaje en España ha sido tan accidentado como el propio otoño legislativo de 2026: nacida en un decreto que no le correspondía, pendiente de que la convalide una Diputación Permanente en funciones y de que Hacienda se decida a firmar la orden que la haga real. Hasta entonces, no podemos hacer planes con ella.