



Medidas fiscales sobre vivienda del Real Decreto-ley 29/2026

El BOE de 7 de octubre de 2026 publicó 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. La norma recupera, con ajustes, el paquete fiscal del RD-ley 26/2026, que fue derogado el 2 de octubre al no ser convalidado por el Congreso.

Entra en vigor con carácter general el **8 de octubre de 2026**, aunque varias medidas tienen fechas de efectos propias. A continuación resumimos las novedades fiscales más relevantes.

Aviso importante sobre su vigencia. Con las Cortes disueltas por la convocatoria de elecciones del 29 de noviembre, la convalidación corresponde a la Diputación Permanente del Congreso, que dispone de 30 días desde su promulgación. Si no se convalida, la norma quedará derogada hacia el futuro, aunque se mantendrán los efectos producidos durante su vigencia. Recomendamos no tomar decisiones con efectos a largo plazo basadas únicamente en esta norma hasta confirmar su convalidación.

Calendario de efectos

Fecha	Medida
1 de enero de 2026	Imputación de rentas inmobiliarias del 1,1 % extendida al ejercicio 2026
8 de octubre de 2026	Nuevas reducciones por alquiler en IRPF, deducción por alquiler de vivienda habitual, exención por venta a entidades públicas, recargos en IBI
1 de diciembre de 2026	IVA del 10 % en alquileres turísticos de hasta 30 noches; nuevos coeficientes de plusvalía municipal
1 de enero de 2027	Nueva escala progresiva de imputación de rentas inmobiliarias (1,1 % a 3 %)

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

1. IRPF: reducción por arrendamiento de vivienda

Con efectos desde el 8 de octubre de 2026 se reforma la reducción sobre el rendimiento neto positivo del alquiler de vivienda. Los porcentajes dependen de si el arrendador es o no gran tenedor y de cómo evoluciona la renta:

Situación	Reducción
Nuevo contrato con rebaja de la renta inicial superior al 5 % (arrendador no gran tenedor)	100 %, 95 %, 90 %, 85 % o 70 %, según continuidad del inquilino, importe de la renta, zona tensionada y edad del arrendatario
Nuevo contrato sin subida respecto al anterior	50 %
Nuevo contrato con subida de renta	40 %, 30 %, 25 %, 20 % o 15 %, según el porcentaje de aumento
Vivienda alquilada por primera vez (no gran tenedor)	100 %, 95 %, 90 %, 85 % o 50 %
Alquiler social o programas públicos	70 %
Vivienda rehabilitada en los dos años anteriores	60 %
Prórroga tácita, cumpliendo requisitos	80 %

Qué conviene revisar: propietarios con contratos que venzan o se renueven próximamente deben valorar el efecto fiscal de la renta pactada, ya que una rebaja superior al 5 % puede elevar sustancialmente la reducción aplicable.

2. IRPF: deducción por alquiler de vivienda habitual

Se incorpora una deducción para inquilinos con base imponible inferior a **33.007,20 €**:

- 10 % de las cantidades pagadas por el alquiler.
- Base máxima de **11.630 €** si la base imponible no supera 23.007,20 €, reduciéndose progresivamente hasta el límite de 33.007,20 €.

Recomendamos a los inquilinos conservar contrato y justificantes de pago (preferiblemente por transferencia).

3. Otras novedades en IRPF

- **Imputación de rentas inmobiliarias 2026:** se mantiene el 1,1 % en municipios con valores catastrales revisados con efectos desde el 1 de enero de 2012.
- **Nueva escala desde 2027:** la imputación pasa a ser progresiva sobre la suma de valores catastrales, con tipos del 1,1 %, 1,5 %, 2 % y 3 %. Afecta especialmente a titulares de varios inmuebles no alquilados. También se ajusta el rendimiento mínimo cuando el inmueble se cede o alquila al cónyuge o parientes hasta tercer grado.
- **Exención por venta a entidades públicas de vivienda social:** ganancia exenta si la venta se realiza entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, el valor de transmisión es inferior a 800.000 € y la vivienda ha estado desocupada sin causa justificada los dos años anteriores. Exención total hasta 200.000 € y decreciente hasta 800.000 €.
- **Ayudas públicas exentas:** se amplía la lista a determinadas ayudas para rehabilitación residencial, vivienda social, accesibilidad y renovación urbana y rural.
- **Vivienda habitual de mayores y dependientes:** los mayores de 65 años o personas con dependencia severa o gran dependencia que se trasladen a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta tercer grado conservan la consideración de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

4. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

Se regula este nuevo producto con un régimen de diferimiento: las ganancias y pérdidas no tributan hasta que se dispone de los fondos. Para aportaciones mantenidas más de cinco años, queda exento el 100 % de la ganancia hasta 10.000 € por contribuyente y el 20 % del exceso. Las aportaciones pendientes de recuperación no pueden superar 150.000 €. Su comercialización queda pendiente de la orden ministerial que regule las obligaciones de información.

5. IVA

- **Alquiler turístico y de corta estancia (desde el 1 de diciembre de 2026):** dejan de estar exentos los arrendamientos de viviendas o apartamentos amueblados de hasta 30 noches por arrendatario, salvo en la vivienda habitual del arrendador. Tributarán al **10 %**. Los propietarios afectados deberán darse de alta en el IVA, repercutir el impuesto y presentar las autoliquidaciones correspondientes.
- **Reformas de viviendas en alquiler habitual:** se aplica el tipo reducido a obras de renovación y reparación, con independencia de quién sea el arrendador, si se cumplen los requisitos.
- **Vivienda protegida:** tipo superreducido (4 %) en la entrega por promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida.

6. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Para períodos impositivos iniciados desde el 8 de octubre de 2026, los ayuntamientos podrán aprobar:

- Recargos sobre **viviendas desocupadas permanentemente**, con condiciones distintas según el municipio esté o no en zona tensionada.
- En zonas tensionadas, recargos sobre inmuebles destinados a **alojamiento turístico**: hasta el 50 % de la cuota líquida, 100 % para titulares de dos o más y 150 % para titulares de cuatro o más.

La aplicación efectiva dependerá de que cada ayuntamiento lo regule en su ordenanza fiscal.

7. SOCIMI

Se crea un gravamen especial del **25 %** sobre los beneficios no distribuidos procedentes de determinadas actividades de arrendamiento residencial. Se reduce al 50 % si el alquiler asequible supera el porcentaje exigido del parque residencial, y se elimina si además el beneficio se reinvierte en tres años en vivienda asequible. Transitoriamente, el porcentaje exigido será superior al 60 % para períodos iniciados en 2026 y superior al 70 % para los iniciados en 2027.

8. Plusvalía municipal (IIVTNU)

Desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos aplicables sobre el valor del terreno según el período de generación. Conviene revisar el impacto en transmisiones de inmuebles urbanos previstas para final de año.

Recomendaciones

1. **Propietarios arrendadores:** revisen contratos próximos a vencer para optimizar la reducción en IRPF.
2. **Alquiler turístico:** prepárense para la tributación por IVA a partir del 1 de diciembre (alta censal, facturación y declaraciones).

3. **Titulares de varios inmuebles vacíos:** valoren el efecto de la nueva imputación progresiva desde 2027 y los posibles recargos de IBI.
4. **Ventas de inmuebles urbanos:** analicen si conviene adelantar la operación antes del 1 de diciembre por el cambio en la plusvalía.
5. **Inquilinos:** comprueben si pueden aplicar la nueva deducción estatal por alquiler.

Todas estas medidas están condicionadas a la convalidación del Real Decreto-ley. Les mantendremos informados de su tramitación.

