Real Decreto-ley 29/2026: nuevas medidas fiscales y de vivienda

El RDL 29/2026 introduce un paquete de medidas con impacto en alquileres, vivienda asequible, alojamientos turísticos, IRPF, IVA, IBI, plusvalía municipal y régimen de las SOCIMI. Resumimos las principales novedades con un enfoque práctico para anticipar sus efectos.

PALOMA OTERO EGOCHEAGA
Abogada Fiscal

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, publicado en el BOE de 7 de octubre de 2026, introduce un conjunto amplio de medidas cuyo objetivo es impulsar el acceso la vivienda habitual y asequible. Para ello, la norma combina incentivos fiscales, límites en algunas operaciones inmobiliarias, cambios en los alquileres y nuevas vías de financiación.

Las novedades afectan de forma distinta a arrendadores de vivienda, propietarios de inmuebles vacíos, titulares de alojamientos turísticos, arrendatarios, promotores y adquirentes de vivienda protegida, SOCIMI y contribuyentes que transmitan inmuebles urbanos.

Aunque la norma entra en vigor el **8 de octubre de 2026**[1], contiene medidas que resultan aplicables entre el 1 de enero de 2026 y el 1 de enero de 2027.

En esta circular explicamos de forma sencilla las principales novedades y su posible impacto en los alquileres, la transmisión de viviendas y las inversiones inmobiliarias.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

1. Imputación de rentas inmobiliarias

Para el **período impositivo 2026** se mantiene el porcentaje de imputación del **1,1 %** respecto de los inmuebles urbanos que no se consideren vivienda habitual y no estén afectos a actividades económicas ni generen rendimientos, situados en municipios con valores catastrales revisados con posterioridad al 1 de enero de 2012.

2. Nuevas reducciones para arrendadores de vivienda

Una de las principales novedades afecta a la **reducción en el IRPF por alquilar una vivienda**. El porcentaje ya no será el mismo en todos los casos: dependerá, de si la renta baja, se mantiene o sube respecto al contrato anterior. También influirán otros factores como: la ubicación en una zona tensionada, la edad del inquilino, la condición de gran tenedor y determinados destinos sociales.

En los nuevos contratos formalizados por el mismo arrendador se aplicarán los siguientes porcentajes:

[1] **Importante**: el RDL 29/2026 se encuentra pendiente de convalidación por la Diputación Permanente del Congreso.

Situación del nuevo contrato	Circunstancias	Reducción
Rebaja superior al 5 %	Mismo arrendatario tras el plazo mínimo o sus prórrogas; o nuevo arrendatario con renta inferior al límite del sistema de índices	100 %
Rebaja superior al 5 %	Zona tensionada y arrendatario de 18 a 35 años	95 %
Rebaja superior al 5 %	Zona tensionada, sin cumplir los requisitos anteriores	90 %
Rebaja superior al 5 %	Arrendatario de 18 a 35 años, fuera de los supuestos anteriores	85 %
Rebaja superior al 5 %	Resto de casos	70 %
Renta inicial no superior a la última renta actualizada	Sin incremento de renta	50 %
Incremento de renta	≤ 5 %	40 %
Incremento de renta	> 5 % y ≤ 10 %	30 %
Incremento de renta	> 10 % y ≤ 15 %	25 %
Incremento de renta	> 15 % y ≤ 20 %	20 %
Incremento de renta	> 20 %	15 %

Si una vivienda se alquila por primera vez y el propietario no es gran tenedor, la reducción puede llegar al 100 % cuando la renta inicial esté por debajo del límite fijado por el sistema de índices. Si no se cumple este requisito, el porcentaje concreto de reducción (que podrá estar entre el 95-50%) dependerá de si la vivienda está en una zona tensionada y de si el inquilino tiene entre 18 y 35 años.

Al margen de las anteriores reducciones, la norma también contempla reducciones específicas: reducción del 70 % para ciertos alquileres sociales o vinculados a programas públicos, del 60 % para viviendas rehabilitadas en los dos años anteriores y del 80 % durante determinadas prórrogas tácitas, siempre que la renta no exceda del límite de referencia y el arrendador no sea gran tenedor.

Esta reforma entró en vigor el 8 de octubre de 2026, pero el **régimen transitorio** mantiene la regulación anterior para los contratos celebrados hasta el 30 de noviembre de 2026. Por ello, en la práctica, el nuevo régimen general se proyecta sobre contratos celebrados **desde el 1 de diciembre de 2026**, sin perjuicio de la regla especial de la prórroga tácita, como se detalla en el siguiente cuadro:

Fecha del contrato	Normativa aplicable	Reducción aplicable
Anterior al 26 de mayo de 2023	Artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.	60 %.
Del 26 de mayo de 2023 al 30 de noviembre de 2026	Artículo 23.2 LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2025.	50 % con carácter general; 60 %, 70 % o 90 % si se cumplen los requisitos específicos.
Prórroga tácita cuyo plazo mínimo de cinco años finalice después del 1 de diciembre de 2026	Disposición transitoria 38.ª LIRPF, en la redacción dada por el RDL 29/2026, en relación con el artículo 23.2 LIRPF.	80 % durante la prórroga, si la renta no excede del límite máximo de referencia y el arrendador no es gran tenedor.
Posterior al 1 de diciembre de 2026	Artículo 23.2 LIRPF en la redacción dada por el RDL 29/2026	Entre el 100% y el 15% según los requisitos expuestos.

3. Deducción estatal por alquiler de vivienda habitual (art. 68.6 LIRPF)

El RDL 29/2026 crea, con efectos desde el **8 de octubre de 2026**, una **nueva deducción estatal** en el IRPF para los arrendatarios de vivienda habitual con una **base imponible inferior a 33.007,20** euros anuales. La deducción será del **10 % de lo pagado** por el alquiler. La base máxima de deducción se reducirá de forma progresiva cuando la base imponible supere los 23.007,20 euros:

Base imponible	Base máxima de deducción
≤ 23.007,20 €	11.630 € anuales
Entre 23.007,20 € y 33.007,20 €	11.630 € - 1,163 × (base imponible - 23.007,20 €)

Durante al menos la mitad del año, ni el contribuyente ni ningún otro miembro de su unidad familiar podrán ser titulares del pleno dominio o del usufructo de otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros, salvo que una resolución administrativa o judicial impida usarla como residencia.

4. Ayudas de rehabilitación que no se integran en la base imponible

Desde el **8 de octubre de 2026**, se amplía la relación de ayudas públicas que no se integran en la base imponible del IRPF. Se incluyen, entre otras, **ayudas para rehabilitación energética y residencial**, programas PREE, ayudas del Plan de Recuperación y las concedidas dentro de la línea de financiación para rehabilitación edificatoria, accesibilidad y renovación urbana y rural del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

5. Se mantiene y extiende la exención de la renta obtenida en la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años y dependientes

Desde el **8 de octubre de 2026**, a efectos de las **exenciones por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años** (art. 33.4.b LIRPF) **y por reinversión** en nueva vivienda habitual (art. 38 LIRPF), se mantendrá la consideración de vivienda habitual cuando una persona mayor de 65 años o en situación de dependencia haya trasladado su residencia, por razón de su edad o dependencia, a un **centro especializado o al domicilio de un familiar** hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad. Es decir, se elimina para éstos el límite de dos años desde el traslado establecido en el artículo 41 bis RIRPF.

6. Exención por transmisión de vivienda desocupada al sector público

La norma también introduce una exención en el IRPF para determinadas **ventas de viviendas desocupadas al sector público,** realizadas **entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027**, siempre que el precio no supere los 800.000 euros.

La vivienda debe haber permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años inmediatamente anteriores.

La exención será total si el valor de transmisión de la vivienda es igual o inferior a 200.000 euros y se reducirá progresivamente a partir de ese importe[2]. Además, la parte no exenta podrá reinvertirse en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, dentro de los límites y requisitos establecidos, que serán analizados en detalle en nuestra siguiente circular.

Precio de venta	Porcentaje de exención / fórmula de cálculo
< 200.000 €	100 %
Entre 200.000 € y 800.000 €	[(800.000 € - precio de venta) / 600.000 €] × 100
> 800.000 €	Sin exención

7. Nueva escala progresiva de imputación de rentas inmobiliarias

Desde el **1 de enero de 2027** también cambiará la forma de calcular la **imputación de rentas inmobiliarias**. En lugar del porcentaje general actual, se aplicará una **escala progresiva** sobre la suma de los valores catastrales de los inmuebles que no estén afectos a una actividad ni generen rendimientos. Quedan fuera la vivienda habitual y el suelo no edificado.

Suma de valores catastrales hasta	Imputación acumulada	Resto hasta	Porcentaje
100.000 €	0 €	100.000 €	1,1 %
500.000 €	1.100 €	400.000 €	1,5 %
1.000.000 €	7.100 €	500.000 €	2 %
Más de 1.000.000 €	17.100 €	En adelante	3 %

8. Rendimiento mínimo en alquileres y cesiones entre familiares

A partir del **1 de enero de 2027**, los alquileres y cesiones de inmuebles realizados al **cónyuge o a familiares hasta el tercer grado** (hijos, padres, hermanos, abuelos, nietos, tíos, sobrinos, cuñados, etc.) deberán tributar por un rendimiento mínimo: el resultante de aplicar al valor catastral del inmueble el porcentaje medio efectivo de la nueva escala de imputación de rentas inmobiliarias, es decir, entre el 1,1% y el 3%.

En la práctica, esta medida busca evitar que las viviendas cedidas o alquiladas a familiares tributen por importes simbólicos y aproxima su tributación a la que correspondería a un inmueble no arrendado.

[2] Una vivienda adquirida en 100.000€ y transmitida en 650.000€ generará una ganancia de 550.000€, de cuyo importe 137.500€ estarían exentos, tributando el exceso.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

1. Arrendamientos de corta duración: tributación al 10 %

En IVA, desde el **1 de diciembre de 2026**, los alquileres de apartamentos o viviendas amuebladas por un **máximo de 30 noches** (pisos turísticos) dejarán de estar exentos y tributarán a un **tipo reducido del 10 %**.

Como excepción, se mantiene la exención cuando el arrendamiento se produzca en el apartamento o vivienda en la que el arrendador tenga su residencia habitual. Los alquileres con servicios propios de la industria hotelera continuarán sujetos a IVA.

2. Obras de renovación y reparación en viviendas destinadas al alquiler habitual

El tipo reducido del 10 % se amplía, desde el **1 de diciembre de 2026**, a determinadas **obras de renovación y reparación** en viviendas destinadas al alquiler habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, con los siguientes requisitos:

- El pago debe realizarse por medios bancarios.
- La construcción o rehabilitación debe haber terminado al menos 2 años antes del inicio de las obras.
- Los materiales aportados por quien ejecuta las obras no pueden superar el 40 % de la base imponible.

3. Tipo superreducido del 4 % para determinadas viviendas protegidas

Se aplicará, desde el **1 de diciembre de 2026**, un **tipo del 4 % a las viviendas protegidas** entregadas por sus promotores, incluidos los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje.

Se mantiene también el 4 % para determinadas adquisiciones por **entidades acogidas al régimen especial de arrendamiento** de viviendas del Impuesto sobre Sociedades, previa comunicación al transmitente.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

1. Tipos diferenciados por usos catastrales

Los tipos diferenciados por usos catastrales quedan limitados a **inmuebles urbanos que no tengan uso residencial**. Solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 % de los inmuebles urbanos de cada uso con mayor valor catastral, conforme al umbral que fije la ordenanza fiscal.

Esta medida, de vigencia indefinida, aplicará a los períodos impositivos iniciados a partir del 8 de octubre de 2026. Dado que el IBI tiene período anual, la aplicación práctica será, con carácter general, **desde 2027** y requerirá la modificación previa de la ordenanza municipal.

2. Recargo sobre viviendas desocupadas con carácter permanente

También cambian, para los períodos impositivos iniciados desde el 8 de octubre de 2026, los **recargos aplicables a las viviendas desocupadas**. Serán efectivos desde 2027 y requerirán la modificación de la ordenanza municipal y también declaración de desocupación, con audiencia previa al contribuyente.

El importe del recargo dependerá de la ubicación del inmueble en municipios tensionados, el número de viviendas y el tiempo de desocupación:

Ámbito	Supuesto	Recargo máximo
Municipio no tensionado	Desocupación > 2 años y titular de 4 o más viviendas	50 %
Municipio no tensionado	Desocupación > 3 años	100 %
Municipio no tensionado	Titular con 2 o más viviendas desocupadas en el municipio	+50 puntos
Municipio tensionado	Vivienda desocupada > 2 años	50 %
Municipio tensionado	Titular de 4 o más viviendas residenciales	100 %
Municipio tensionado	Desocupación > 3 años y titular de 4 o más viviendas	+50 puntos

La norma también recoge ciertas causas justificadas de desocupación como: determinados traslados por trabajo, formación, dependencia, salud o emergencia social; segunda residencia durante un máximo de cuatro años; obras o rehabilitación; litigios que impidan el uso; o puesta en venta o alquiler durante los plazos legales.

3. Recargo sobre alojamientos turísticos en zonas tensionadas

Los ayuntamientos de municipios ubicados en **zonas tensionadas** podrán exigir, desde 2027 y

siempre que se recoja en la correspondiente ordenanza, un **recargo de hasta el 50 % de la cuota** líquida del IBI sobre inmuebles residenciales destinados a **alojamientos de uso turístico**. El máximo podrá alcanzar el 100 % si el titular dispone de dos o más inmuebles turísticos y el 150 % si dispone de cuatro o más.

RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

1. Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos y régimen transitorio

En el caso de las SOCIMI, el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos procedentes del alquiler o cesión de viviendas **sube al 25 % desde el 1 de enero de 2026**. Se incluyen el alojamiento, el hospedaje, los fines turísticos y la corta duración. El gravamen se devenga al aprobarse la aplicación del resultado y se autoliquida en los dos meses siguientes.

Este gravamen se **reducirá en un 50 %** cuando las viviendas destinadas al **alquiler a precio asequible** superen el porcentaje exigido del parque de vivienda arrendada. La reducción es del **100 %** si, además, los beneficios no distribuidos se **reinvierten en tres años** en viviendas destinadas a alquiler asequible.

Período impositivo	Umbral de vivienda asequible
Iniciado en 2026 y no concluido el 8/10/2026	Más del 60 %
Iniciado en 2027	Más del 70 %
Régimen ordinario posterior	Más del 80 %

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU o plusvalía municipal)

1. Nuevos coeficientes máximos

Finalmente, desde el **1 de diciembre de 2026,** se actualizan los coeficientes máximos que pueden aplicar los ayuntamientos al valor del terreno para calcular la base imponible por el método objetivo. La ordenanza municipal podrá fijar coeficientes iguales o inferiores a los siguientes:

Período de generación	Coeficiente máx. actual	Coeficiente máx. anterior
Inferior a 1 año	0,17	0,15
1 año	0,16	0,15
2 años	0,16	0,14
3 años	0,17	0,14
4 años	0,17	0,16
5 años	0,19	0,18
6 años	0,21	0,19
7 años	0,23	0,20
8 años	0,24	0,19
9 años	0,25	0,15
10 años	0,22	0,12
11 años	0,18	0,10
12 años	0,14	0,09
13 años	0,12	0,09
14 años	0,11	0,09
15 años	0,11	0,09
16 años	0,11	0,10
17 años	0,11	0,13
18 años	0,13	0,17
19 años	0,20	0,23
Igual o superior a 20 años	0,30	0,40

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna. Para más información, consulte nuestra web lifefiscal.com, o diríjase al siguiente e-mail de contacto: comunicacion@lifefiscal.com