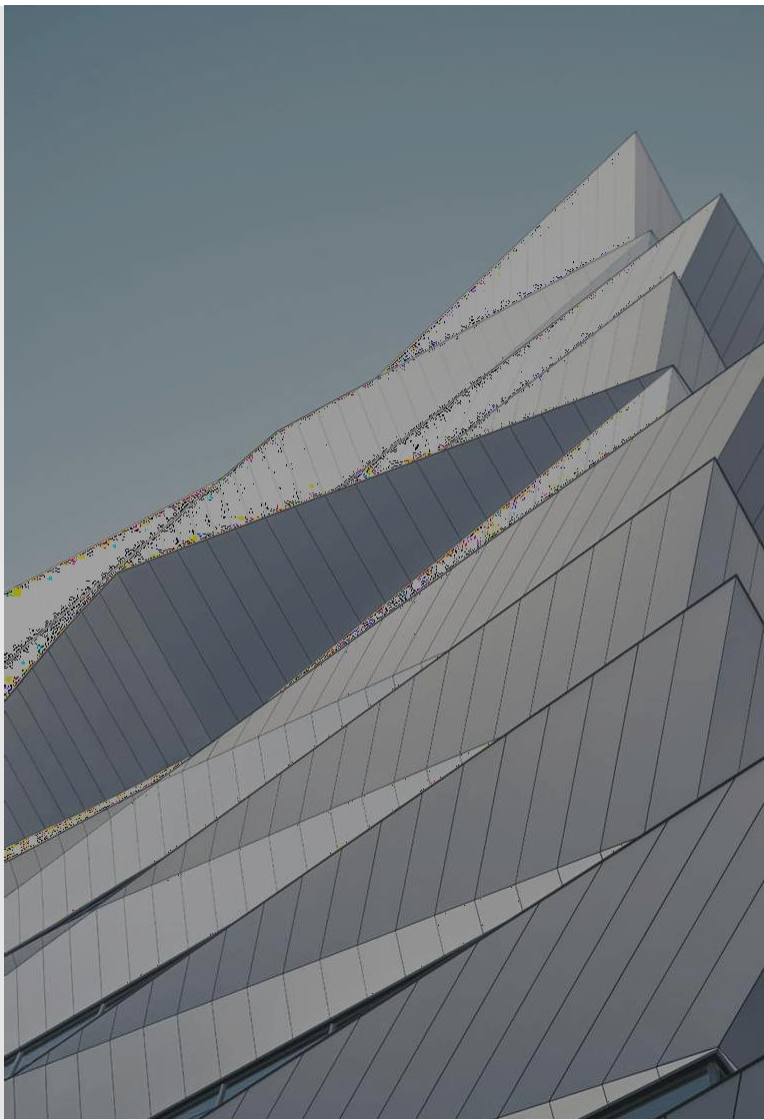
NOTA INFORMATIVA

Real Decreto-ley 29/2026

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

Noviembre 2026



Uso público

Claves del RDL 29/2026

- El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre ("RDL"), 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 (BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026), convalidado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados el 12 de noviembre de 2026, recupera, con ajustes, el paquete de medidas del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados.

- La norma entró en vigor el 8 de octubre de 2026, día siguiente al de su publicación en el BOE, salvo las previsiones con fecha de efectos propia, principalmente de carácter tributario (disposición final undécima), y modifica, entre otras, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la "LAU"), la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la Ley de Enjuiciamiento Civil (la "LEC"), la Ley del IRPF (la "LIRPF"), la Ley del IVA (la "LIVA"), el TRLRHL, la Ley de SOCIMI, la Ley 5/2019 de crédito inmobiliario y la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores.

- Se estructura en seis títulos, veintiún artículos, dos disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y once disposiciones finales, e incorpora parcialmente la Directiva (UE) 2021/2167 sobre administradores y compradores de créditos.

Consideraciones prácticas para los operadores del mercado

La norma introduce medidas que afectan, de forma transversal, al mercado residencial, a la financiación inmobiliaria, a la gestión de carteras de préstamos dudosos y a los productos de ahorro e inversión minorista.

Desde una perspectiva práctica, cabe destacar, en particular:

- Fondos, servicers y compradores de carteras NPL: limitación temporal de adquisiciones de vivienda por debajo del 70% del valor de mercado, suspensión de lanzamientos sin compensación y nuevo régimen de cesión de créditos hipotecarios con obligación de recompra.
- Inversores residenciales, SOCIMI y grandes tenedores: gravamen especial del 25% sobre beneficios no distribuidos de origen residencial, acreditación registral de la condición de gran tenedor y nuevas restricciones en renta, gastos repercutibles y derecho de adquisición preferente en ventas en bloque.
- Entidades financieras: nueva Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa y SIALP Financia Europa —cuya comercialización queda pendiente de la aprobación de las correspondientes órdenes ministeriales-, avales ICO a la promoción asequible e industrializada y mecanismo público TU CASA, complementario de la financiación hipotecaria.

En consecuencia, resulta aconsejable revisar, en los procesos de due diligence, la documentación contractual y la planificación fiscal de las operaciones en curso, en particular las adquisiciones de activos y carteras pendientes de formalizar en escritura pública.

El apartado siguiente recoge un resumen de cada una de las medidas aprobadas.

A este respecto, conviene recordar que los reales decretos-leyes se dictan por el Gobierno en caso de extraordinaria y urgente necesidad y deben someterse a convalidación en el plazo de los treinta días siguientes a su promulgación, conforme al artículo 86 de la Constitución. Al encontrarse disueltas las Cortes Generales, dicha función correspondía a la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados, que, en su sesión de 12 de noviembre de 2026, acordó convalidar el RDL (Resolución de 12 de noviembre de 2026, BOE núm. 283, de 13 de noviembre). Por tanto, las medidas que contiene, aplicables desde su entrada en vigor, se consolidan en el ordenamiento jurídico.

Con ello se evita el resultado que ya se produjo con el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, que, al no ser convalidado, quedó derogado tras estar un día en vigor. Precisamente, la norma justifica su aprobación en la persistencia de las circunstancias apreciadas al dictarse aquel.

No obstante, tras su convalidación, podría acordarse su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia, lo que, con las Cámaras disueltas, quedaría para la nueva legislatura y podría dar lugar a modificaciones de su redacción y alcance actuales.

Por tanto, el marco regulatorio introducido está plenamente vigente y debe aplicarse desde ahora, sin perjuicio de que convenga seguir de cerca su eventual tramitación parlamentaria como proyecto de ley y su desarrollo reglamentario.

Limitación temporal de adquisiciones de vivienda (art. 1)

Desde el 8 de octubre de 2026 (fecha de entrada en vigor del RDL) hasta el 31 de diciembre de 2030, las entidades dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación, así como las personas

jurídicas grandes tenedoras, tienen limitada la adquisición de viviendas a título gratuito o por una contraprestación inferior al 70% de su valor de mercado (art. 1.1). La limitación se extiende a las entidades de su grupo y a quienes actúen por su cuenta.

El valor de mercado se determina, a la fecha del acuerdo vinculante, por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Banco de España, independiente de las partes, cuyo informe debe aportar el comprador. La contraprestación total efectiva comprende todas las cantidades, deudas asumidas, prestaciones accesorias y ventajas patrimoniales satisfechas o comprometidas por el adquirente o personas vinculadas. Afecta tanto a viviendas en uso como a viviendas de nueva construcción sobre suelo residencial desde que dispongan de certificado de fin de obra.

La limitación no se aplica cuando la vivienda se destina a vivienda habitual a precio asequible o social hasta al menos el 31 de diciembre de 2030, a residencias sociosanitarias, a residencias de colectivos vulnerables gestionadas por entidades del tercer sector o a la protección de víctimas de violencia de género. Tampoco cuando el comprador acredite su adhesión y cumplimiento de un Código de Buenas Prácticas (el "Código") que deberá aprobar el Consejo de Ministros, requisito que se entiende cumplido por los entes públicos de vivienda (art. 1.2.e).

Quedan excluidas las transmisiones elevadas a escritura pública antes del 8 de octubre de 2026, aunque no estén inscritas, en cuyo caso la inscripción se practicará conforme a esa escritura, que no podrá modificarse ni ampliarse mediante adenda (art. 1.3). También se excluyen las adquisiciones derivadas de procedimientos de ejecución judicial o de ejecución hipotecaria cuando el ejecutante acredite su adhesión y cumplimiento del Código (art. 1.4). Las excepciones basadas en el Código (arts. 1.2.e y 1.4) no podrán invocarse hasta su aprobación y entrada en vigor, mientras que las previstas en las letras a) a d) del artículo 1.2 y el régimen de escrituras anteriores operan desde el 8 de octubre de 2026. Si, al amparo de las excepciones vinculadas al Código, se adquiere o adjudica por menos del 70% la vivienda habitual de una persona vulnerable sin alternativa habitacional, queda suspendido cualquier lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2030 (art. 1.5).

La norma no precisa la consecuencia del incumplimiento (nulidad, denegación de la inscripción o sanción) ni cuándo un precio es «claramente inferior» a efectos de su ámbito subjetivo. Tampoco aclara la relación entre la «contraprestación total efectiva» que define y el «valor de contraprestación» sobre el que mide el umbral del 70%, aunque cabe entender que son equivalentes, ni si la exigencia de adhesión al Código del artículo 1.4 alcanza a toda ejecución judicial o solo a la hipotecaria.

Además, la exposición de motivos alude a un destino asequible «durante un mínimo de siete años», mientras que el articulado exige su mantenimiento hasta al menos el 31 de diciembre de 2030. Hasta que exista desarrollo o criterio registral, es recomendable incorporar el informe de tasación a cada operación y documentar, en su caso, la finalidad exceptuada y el compromiso de destino.

Desahucios, enervación extraordinaria y ejecución hipotecaria

El artículo 2 establece, hasta el 31 de diciembre de 2030, la suspensión de los procesos de desahucio cuando el demandado sea vulnerable, conforme a informe de servicios sociales o a los criterios del artículo 441.7 LEC, y carezca de alternativa habitacional. El régimen difiere sustancialmente según quién sea el demandante.

Demandantes del art. 2.1. Son las entidades, con o sin personalidad jurídica, dedicadas a adquirir inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación con el objeto de eludir la función social de la vivienda o maximizar su

rentabilidad mediante rentas, precios de reventa o usos no residenciales; se excluyen los entes públicos de vivienda. El tribunal suspenderá el proceso por auto, aunque ya se hubiera

suspendido conforme al artículo 441.5 LEC o exista resolución que acuerde el lanzamiento, siempre que no se haya ejecutado. No se prevé compensación, revisión periódica ni plazo máximo.

Restantes demandantes (art. 2.2). Solo opera cuando no resulte aplicable la enervación extraordinaria del nuevo artículo 22.6 LEC. El tribunal recabará informe de la Administración competente sobre los recursos habitacionales disponibles y, si no responde o no dispone de ellos, suspenderá el proceso hasta que se garantice una alternativa adecuada, aunque ya se hubiera acordado el lanzamiento, siempre que no se haya ejecutado. La suspensión se revisa cada doce meses y se alza cuando desaparece la vulnerabilidad, se ofrece una alternativa efectiva o el demandado la rechaza sin causa y, en todo caso, a los tres años desde que se acordó.

Si el demandante es persona física o persona jurídica dedicada al alquiler asequible o social, la Administración de vivienda le compensará, como máximo, la renta dejada de percibir, los suministros impagados y las costas, excluido el lucro cesante y el daño moral, con intereses en caso de demora. Ni la suspensión ni la compensación extinguen la obligación del arrendatario de pagar la renta. No procede la suspensión si debe prevalecer la vulnerabilidad del demandante, salvo que sea persona jurídica o persona física gran tenedora, ni cuando el demandante sea persona física titular de dos o menos viviendas.

Enervación extraordinaria (nuevo art. 22.6 LEC, art. 5.Dos). En los desahucios por falta de pago del artículo 250.1.1.º LEC, salvo en el supuesto del artículo 2.1, si se acredita la vulnerabilidad económica del arrendatario y la Administración no ofrece alternativa habitacional, esta queda obligada a enervar la acción pagando o consignando la totalidad de lo adeudado y las costas. Dispone de un plazo máximo e improrrogable de dos meses, durante el cual se suspenden el procedimiento y, en su caso, el lanzamiento. Si la Administración paga o consigna en plazo, se declara enervada la acción y el contrato sigue vigente; en otro caso, queda subrogada automáticamente en la posición deudora, no hay lanzamiento y el contrato se mantiene hasta su expiración mientras persista la vulnerabilidad.

Esta enervación no computa a efectos de la ordinaria del artículo 22.4 LEC, no impide su ejercicio posterior y procede aunque el arrendador haya efectuado requerimiento fehaciente de pago. El Estado compensará a las comunidades autónomas su coste, salvo los intereses de demora derivados del retraso en el cumplimiento de la obligación de enervación.

Procedimientos en curso (disposición transitoria segunda). Ambos regímenes se aplican a las ejecuciones en curso de los procedimientos del artículo 441.5 LEC sin lanzamiento practicado. En el caso del artículo 2, el ejecutado puede solicitar su aplicación, aunque el trámite se hubiera resuelto o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión del artículo 441.6 LEC, y el letrado de la Administración de Justicia suspenderá provisionalmente el lanzamiento hasta que resuelva el tribunal. En el del artículo 22.6 LEC, antes de continuar el proceso, cualquiera que sea su fase, debe cumplirse la obligación de enervación extraordinaria.

Ejecución hipotecaria (art. 685.2 LEC, art. 5.Uno). La demanda debe indicar si el inmueble es la vivienda habitual del deudor y si el ejecutante es gran tenedor conforme al artículo 439.6.b) LEC.

Si declara que no lo es, debe acompañar certificación del Registro de la Propiedad con la relación de viviendas a su nombre.

Arrendamientos urbanos (art. 3)

Modalidades y ámbito

El artículo 2 LAU distingue entre el arrendamiento de vivienda habitual, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, y el de vivienda temporal, que cubre esa necesidad cuando el arrendatario está temporalmente desplazado de su domicilio habitual por causa justificada y acreditable. Ambas modalidades incluyen el arrendamiento parcial de habitaciones o estancias.

El arrendamiento de temporada deja de ser un arrendamiento para uso distinto del de vivienda: el artículo 3.2 LAU suprime la referencia a la temporada y a la actividad recreativa, y excluye expresamente el alojamiento u hospedaje. El artículo 4.2 elimina, además, el régimen de libertad de pactos de las viviendas de más de 300 m² o con renta superior a 5,5 veces el salario mínimo.

Se excluyen de la LAU la cesión temporal de uso turístico de la totalidad o parte de una vivienda, sometida a un régimen específico de su normativa sectorial y con una duración máxima fijada por las Administraciones competentes, que no puede superar treinta y un días (art. 5.e), y la cesión de habitaciones por entidades del tercer sector, sin ánimo de lucro, en programas de acogida o inclusión de personas vulnerables (art. 5.f).

Arrendamiento de vivienda temporal

El elemento definitorio del arrendamiento temporal es que el arrendatario se encuentre temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable (art. 2.3 LAU). La necesidad de vivienda que cubre es, por tanto, transitoria y vinculada a esa causa. Si lo que se satisface es la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, el contrato es de vivienda habitual (art. 2.1 LAU), con independencia de cómo lo hayan calificado las partes.

La norma no contiene una lista cerrada de causas, por lo que encajarán, en principio, desplazamientos por razones laborales o profesionales, de estudios o formación, de salud u otras análogas, siempre que concurran dos notas: (i) que el arrendatario mantenga su domicilio habitual en otro lugar; y (ii) que la causa sea real y acreditable. La ausencia de un catálogo legal aumenta el margen de interpretación y, con ello, el riesgo de litigiosidad, por lo que resultará relevante el desarrollo jurisprudencial.

El contrato debe prever de forma expresa la causa del desplazamiento, que ha de ser real y acreditable, y la carga de probar su existencia recae sobre el arrendador (art. 7.2 LAU). No basta, por tanto, una fórmula genérica («por motivos laborales» o «por necesidad temporal»): conviene identificar la causa concreta, su duración previsible y su relación con el plazo pactado, dado que la duración se fija «en atención a las causas que lo motiven» y su extensión más allá de doce meses exige justificación en dicha causa (art. 9 bis LAU).

La norma no fija medios de prueba concretos. Es aconsejable que el arrendador recabe y conserve, desde la firma, la documentación que respalde la causa (contrato de trabajo o carta de desplazamiento, matrícula académica, justificantes médicos, etc.) y la acreditación del domicilio habitual del arrendatario en otro lugar (por ejemplo, certificado de empadronamiento), así como actualizarla en caso de prórroga.

La falta de una causa debidamente prevista priva al contrato de su naturaleza temporal y lo somete al régimen de vivienda habitual, con efectos retroactivos a su formalización (art. 7.2 LAU), lo que implica, entre otros efectos, el plazo mínimo y las prórrogas de los artículos 9 y 10 LAU, los límites de renta en zonas tensionadas y el régimen de gastos y garantías propio de la

vivienda habitual. Su duración debe superar treinta y un días y, como regla general, no exceder de doce meses, prorrogable por acuerdo expreso si subsiste la causa (art. 9 bis.1 LAU). Si excede de doce meses sin justificación, o se noven o sucedan más de dos contratos temporales consecutivos entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero se considera de vivienda habitual, con el plazo mínimo y las prórrogas de los artículos 9 y 10 LAU (art. 9 bis.2 LAU).

En contratos temporales sucesivos sobre una misma vivienda, la renta no puede incrementarse anualmente por encima del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (el "IRAV") (art. 17.8 LAU). El arrendatario podrá desistir del contrato transcurrido un mes, con diez días de preaviso (art. 11.2 LAU), y la garantía adicional no puede exceder de una mensualidad (art. 36.5 LAU).

Asimismo, en viviendas temporales, el arrendador asume la obligación de conservación y las pequeñas reparaciones debidas al desgaste por el uso ordinario. El arrendatario debe ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo y, si este no responde en cinco días hábiles, el arrendatario puede ejecutarlas y exigir su importe o descontarlo de la renta del mes siguiente (art. 21 bis LAU).

Arrendamiento por habitaciones

La suma de las rentas de los contratos de arrendamiento por habitaciones vigentes simultáneamente sobre una vivienda no puede superar la renta del contrato unitario de la vivienda completa. En zonas tensionadas, esa renta unitaria o, en su defecto, la suma de rentas parciales debe respetar los límites de los apartados 6 a 8 del artículo 17 (art. 17.9).

Renta, gastos y garantías

En zonas tensionadas, la renta inicial no puede exceder de la última renta vigente en los cinco años anteriores en la misma vivienda, actualizada. Solo se admite un incremento adicional de hasta el 10% por rehabilitación, mejora de eficiencia energética con ahorro del 30% o mejora de accesibilidad finalizadas en los dos años anteriores, o por contratos de diez o más años o con derecho de prórroga potestativa por ese plazo (art. 17.6). Si el arrendador es gran tenedor, el límite es el índice de referencia de precios, aplicable también a viviendas no arrendadas en los últimos cinco años si así lo prevé la declaración de la zona (art. 17.7). No pueden añadirse cuotas, gastos, servicios, tributos u otros conceptos no previstos en el contrato anterior o que superen dichos límites.

La renta solo se actualiza si así se pacta. Si el pacto no detalla el índice, se aplica el IRAV, que en todo caso opera como límite de la actualización anual (art. 18.1).

Los gastos generales no individualizables pueden repercutirse al arrendatario por pacto escrito con su importe anual, en función de la cuota de participación en régimen de propiedad horizontal; en edificios sin división horizontal no pueden imputarse gastos de comunidad (art. 20.1 LAU). Los tributos asociados a la vivienda, como el IBI, no pueden imponerse al arrendatario salvo que sea obligado tributario, y los gastos de gestión inmobiliaria y formalización, incluidos los de preparación, novación o renovación, no pueden repercutirse al arrendatario ni directa ni indirectamente (arts. 20.1 y 20.2 LAU). Los servicios no esenciales solo son exigibles si el arrendatario los solicita por escrito tras ser informado de su carácter opcional y coste. Durante los cinco primeros años, o siete si el arrendador es persona jurídica, los gastos solo pueden aumentar por acuerdo y hasta el doble del incremento permitido de la renta (art. 20.3 LAU).

No puede exigirse al arrendatario seguro de impago u otras coberturas análogas. La garantía adicional se limita a dos mensualidades en vivienda habitual (contratos de hasta cinco o siete

años) y a una en arrendamientos temporales (art. 36.5).

Desistimiento, reparaciones y finalización del contrato

En vivienda habitual, el arrendatario puede desistir transcurridos seis meses con treinta días de preaviso y, en ningún caso, el desistimiento genera indemnización para el arrendador (art. 11 LAU). El artículo 10.1 LAU mantiene la prórroga tácita anual de hasta tres años, con preaviso de cuatro meses para el arrendador y dos para el arrendatario, y regula prórrogas extraordinarias de un año por vulnerabilidad frente a grandes tenedores (art. 10.2 LAU) y de hasta tres años en zonas tensionadas (art. 10.3 LAU). Debe tenerse en cuenta que el Real Decreto-ley 28/2026, que pretendía modificar de nuevo el artículo 10 LAU con efectos desde el 15 de noviembre de 2026, no fue convalidado por la Diputación Permanente y por tanto derogado, por lo que dicha modificación no ha llegado a desplegar efectos y el régimen de prórrogas aplicable es el que resulta del RDL 29/2026.

Ante daños que afecten a la habitabilidad, seguridad o salubridad, o reparaciones del artículo 21.1, el arrendatario puede requerirlas por escrito con un presupuesto razonable. El arrendador dispone de quince días naturales para aceptarlo, proponer otra reparación o ejecutarla. Si no responde o se niega sin causa, el arrendatario puede ejecutar la obra y descontarla de las rentas futuras, con un coste razonable y acreditado (art. 21.5).

A la finalización del contrato, las partes deben suscribir un documento de finalización con el estado de la vivienda. Si no se firma o no refleja desperfectos, se presume, salvo prueba en contrario, que la vivienda se entregó en estado adecuado, lo que incide en la retención de la fianza (art. 36.7).

El arrendatario puede exigir la formalización por escrito del contrato de arrendamiento, cuya ausencia no afecta a la validez del contrato verbal (art. 37.2 LAU). Por su parte, el artículo 27.2.f) LAU permite al arrendador resolver el contrato cuando la vivienda deje de destinarse de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario o de quien la ocupe conforme al artículo 7 LAU.

Derecho de adquisición preferente

El tanteo podrá ejercitarse por el arrendatario en treinta días naturales desde la notificación fehaciente de la decisión de vender, el precio y las condiciones esenciales, cuyos efectos caducan a los ciento ochenta días. El retracto procede, en treinta días, si no hubo notificación, si esta fue incompleta o si el precio efectivo imputable a la vivienda fue inferior o las condiciones menos onerosas (art. 25.2 y 25.3).

El tanteo y el retracto ya no decaen cuando la vivienda se vende conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, siempre que sea jurídicamente individualizable (art. 25.7 LAU). En ese caso, la notificación debe expresar el precio imputado y los criterios objetivos utilizados, preferentemente el valor de referencia catastral o, en su defecto, una tasación independiente (arts. 25.2 y 25.7 LAU). Las asignaciones de precio dirigidas a impedir el ejercicio del derecho son ineficaces frente al arrendatario y la escritura debe reflejar el precio imputado para su inscripción (art. 25.5 LAU). La legislación de vivienda puede atribuir subsidiariamente a la Administración el tanteo y retracto sobre la totalidad del inmueble. Si la venta comprende también los accesorios arrendados con la vivienda, el arrendatario no puede ejercitar el derecho solo sobre esta (art. 25.6 LAU). Las partes no pueden pactar la renuncia a este derecho (art. 25.8 LAU).

La norma no contiene una previsión transitoria específica para las renuncias al derecho de adquisición preferente ya pactadas en contratos vigentes, lo que exigirá un análisis caso por caso a la luz del principio de irretroactividad.

Contratos de temporada anteriores, normativa autonómica y plataformas

Los contratos de temporada o de vivienda temporal celebrados antes del 8 de octubre de 2026 conservan la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda y su régimen hasta el vencimiento pactado, y se extinguen después sin posibilidad de prórroga. En caso de renovación, quedarán sujetos al nuevo régimen de arrendamiento temporal (nueva disposición transitoria octava LAU).

La regulación del arrendamiento temporal y por habitaciones se entiende sin perjuicio de la normativa autonómica, con mención expresa a Cataluña (nueva disposición adicional duodécima LAU).

El nuevo título V LAU (arts. 38 a 51) sanciona a las plataformas de alquiler de corta duración que incumplan sus obligaciones de datos con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos del Reglamento (UE) 2024/1028, con multas de un millón de euros ampliables hasta el 2% del volumen de negocio global (infracciones muy graves), de quinientos mil euros ampliables hasta el 1% del volumen de negocio global (graves) y de cien mil euros (leves).

Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda (art. 4)

Se mantienen los umbrales de gran tenedor: más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o más de 1.500 m² de superficie construida de uso residencial, excluidos garajes y trasteros, con posibilidad de reducir el umbral a cinco o más inmuebles en la zona tensionada si lo motiva la comunidad autónoma (art. 3.k Ley 12/2023). Esta condición debe acreditarse ahora mediante certificación del Registro de la Propiedad, y cada unidad susceptible de uso residencial de una finca computa como inmueble independiente, aunque no exista división horizontal inscrita. Así, los titulares de edificios completos que no alcanzaban el umbral por tener una sola finca registral pueden pasar a ser grandes tenedores.

Los contratos anteriores a la Ley 12/2023 pueden acogerse a las prórrogas del artículo 10 LAU en la redacción introducida por aquella y se actualizan con el límite de la disposición adicional undécima LAU y del artículo 18.1 LAU, en la redacción dada por el RDL; en lo demás, conservan el régimen vigente al celebrarse (disposición transitoria cuarta.1 Ley 12/2023).

Prórroga extraordinaria y limitación de la actualización de renta (disposiciones finales quinta y sexta y transitoria primera)

Prórroga extraordinaria. En los contratos de vivienda habitual vigentes el 8 de octubre de 2026 cuya prórroga obligatoria del artículo 9.1 LAU finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o en los que finalice la prórroga tácita de los artículos 10.1 y 10.2 LAU o la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil, el arrendatario puede solicitar una prórroga extraordinaria por plazos anuales de hasta dos años, en los mismos términos y condiciones. Debe estar al corriente del pago y haberlo estado mensualmente durante los ocho meses anteriores.

El arrendador debe aceptarla salvo pacto distinto, nuevo contrato o comunicación, en los plazos del artículo 9.3 LAU, de la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares, aunque no se hubiera previsto en el contrato, siempre que concurra causa real y acreditada. Esta prórroga es incompatible con la prórroga en zonas tensionadas del artículo 10.3 LAU, que es preferente, y no procede si se renueva el contrato o se firma uno nuevo con una renta al menos un 5% inferior.

Límite a la actualización de la renta. En las actualizaciones que procedan entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, si la renta supera el límite del sistema de índices de referencia no procede incremento alguno; en los demás casos, rige el nuevo pacto entre las partes y, a falta de este, un máximo del 2% (disposición final sexta RDL).

Solicitudes al amparo del Real Decreto-ley 8/2026. Las solicitudes de prórroga formuladas

durante la vigencia del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, conservan su validez sin nueva comunicación y sin perjuicio del desistimiento del arrendatario. Finalizada esa prórroga, las nuevas solicitudes se rigen por la disposición final quinta (disposición transitoria primera).

Medidas fiscales

SOCIMI (art. 9 Ley 11/2009)

El gravamen especial del 15% sobre los beneficios no distribuidos que no hayan tributado al tipo general ni estén acogidos al período de reinversión se eleva al 25% cuando el beneficio no distribuido procede del arrendamiento de viviendas en cualquiera de sus modalidades, incluidos el alojamiento u hospedaje y los usos turísticos o de corta duración (art. 9.4).

El gravamen se reduce en un 50% si más del 80% del parque en alquiler es asequible o protegido, y en un 100% si, además, el beneficio se reinvierte en tres años en vivienda en alquiler asequible (art. 9.5 Ley 11/2009). El porcentaje se calcula sobre el balance consolidado del grupo de SOCIMI y solo computa el parque situado en España. Se aplica ya a los períodos iniciados en 2026 no concluidos el 8 de octubre, con umbrales transitorios del 60% del parque en alquiler asequible o protegido para esos períodos y del 70% para los iniciados en 2027 (disposición transitoria cuarta Ley 11/2009). Además, las acciones de SOCIMI quedan excluidas de los activos elegibles de la nueva Cuenta Financia Europa y del SIALP Financia Europa.

IRPF

Reducción por arrendamiento (art. 23.2 LIRPF). La reducción se vincula a la evolución de la renta respecto del contrato anterior. Solo se aplica a arrendamientos de vivienda habitual del artículo 2.1 LAU. Queda excluida en los contratos que incumplan el artículo 17.6 LAU y sobre los rendimientos no declarados que se regularicen en un procedimiento de comprobación. Los grandes tenedores no pueden aplicar las reducciones por nuevo contrato, primer arrendamiento y prórroga tácita.

Para el resto de arrendadores, un nuevo contrato con rebaja de renta superior al 5% da derecho a una reducción del 100% en dos casos: si se renueva con el mismo arrendatario tras el plazo mínimo y las prórrogas, o si el nuevo arrendatario paga una renta inferior al índice de referencia. En otro caso, la reducción es del 95% en zona tensionada con arrendatario de 18 a 35 años; del 90% en zona tensionada; del 85% con arrendatario en ese rango de edad y del 70% en los demás casos. Si la renta no supera la anterior, la reducción es del 50%. Si aumenta, es del 40%, 30%, 25%, 20% o 15%, según el incremento sea de hasta el 5%, 10%, 15%, 20% o superior.

En viviendas alquiladas por primera vez, las reducciones van del 100% al 85%, y bajan al 50% si la renta iguala o supera el índice. Con independencia de la condición del arrendador, la reducción es del 70% en dos casos: alquiler social a Administraciones o entidades sin fines lucrativos, y vivienda con renta limitada por un programa público. Es del 60% en viviendas rehabilitadas en los dos años anteriores. Durante la prórroga tácita, los arrendadores que no sean grandes tenedores y cuya renta no supere el índice aplican una reducción del 80%. Si concurren varias reducciones, se aplica la mayor.

En cuanto al régimen transitorio, los contratos anteriores a la Ley 12/2023 mantienen la reducción en su redacción a 31 de diciembre de 2021. Los celebrados desde entonces hasta el 1 de diciembre de 2026 aplican la redacción vigente a 31 de diciembre de 2025. El 80% por prórroga tácita se aplica cualquiera que sea la fecha del contrato, siempre que el plazo mínimo de cinco años venza después del 1 de diciembre de 2026 (disposición transitoria trigésima octava LIRPF).

Deducción por alquiler (art. 68.6 LIRPF). Los contribuyentes con base imponible inferior a

33.007,20 euros pueden deducir el 10% del alquiler de su vivienda habitual. La base máxima es de 11.630 euros (deducción máxima de 1.163 euros) si la base imponible no supera 23.007,20 euros. Entre ambas cifras, la base máxima decrece de forma lineal. Como requisito, durante al menos la mitad del período impositivo ni el contribuyente ni su unidad familiar pueden ser titulares de otra vivienda situada a menos de cincuenta kilómetros.

Imputación de rentas inmobiliarias (arts. 24 y 85 LIRPF). En 2026 se mantiene el tipo del 1,1% en los municipios cuyos valores catastrales revisados hayan entrado en vigor desde el 1 de enero de 2012. Desde el 1 de enero de 2027, el tipo fijo se sustituye por una escala progresiva sobre la suma de valores catastrales: 1,1% hasta 100.000 euros; 1,5% hasta 500.000 euros; 2% hasta 1.000.000 de euros; y 3% en adelante. El valor se prorratea por días, y no se imputa renta por inmuebles en construcción o que no puedan usarse por razones urbanísticas.

Además, desde el 1 de enero de 2027, en los arrendamientos al cónyuge o a parientes hasta el tercer grado, el rendimiento mínimo se calcula con el porcentaje medio efectivo de imputación del contribuyente (art. 24 LIRPF).

Exención por venta de vivienda vacía al sector público (disposición adicional sexagésima quinta LIRPF). Hasta el 31 de diciembre de 2027 queda exenta la ganancia por la venta de una vivienda a entes, organismos o sociedades del sector público dedicados a la vivienda social y asequible. La vivienda debe haber estado desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores. La exención es total (100%) si el valor de transmisión no excede de 200.000 euros y decrece hasta desaparecer en 800.000 euros. La parte no exenta puede acogerse a la exención si se reinvierte en seis meses en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, con un máximo de 800.000 euros. Esta opción solo es aplicable a las transmisiones realizadas una vez transcurridos treinta días hábiles desde la entrada en vigor del RDL.

Otras medidas. Las ayudas de rehabilitación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 no se integran en la base imponible. Por su parte, la disposición final tercera modifica el Reglamento del IRPF. Así, las personas mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o gran dependencia que se trasladen a un centro especializado o al domicilio de un familiar conservan la condición de vivienda habitual, a efectos de las exenciones correspondientes.

IVA (desde el 1 de diciembre de 2026)

Los arrendamientos de viviendas amuebladas por un máximo de 30 noches a un mismo arrendatario pasan a estar sujetos y no exentos, salvo que se trate de la vivienda habitual del arrendador. También quedan sujetos y no exentos, en todo caso, cuando se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera. En ambos supuestos se aplica el tipo del 10% (arts. 20.Uno.23.º e' y 91.Uno.2.2.º LIVA). Conviene revisar cada caso, porque el cambio podría permitir deducir cuotas soportadas que hasta ahora no eran deducibles.

El tipo del 10% para obras de renovación y reparación se extiende a viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador (art. 91.Uno.2.10.º). Se mantienen los requisitos de antigüedad mínima de dos años y de materiales aportados de hasta el 40% de la base imponible. Además, se exige el pago con tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta.

El tipo del 4% se extiende a las entregas, por sus promotores, de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida (art. 91.Dos.1.6.º). Incluye los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje.

IBI (art. 72 TRLRHL)

Los nuevos recargos se aplican a los períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor, es decir, en la práctica, desde 2027. Son potestativos: cada ayuntamiento debe aprobarlos en su ordenanza fiscal, lo que puede retrasar su aplicación efectiva.

Fuera de las zonas tensionadas, el recargo por vivienda desocupada más de dos años sin causa justificada solo se aplica a titulares de cuatro o más inmuebles residenciales: hasta el 50% con carácter general; hasta el 100% si la desocupación supera tres años; y hasta 50 puntos adicionales si el titular tiene dos o más inmuebles de uso residencial desocupados en el municipio (art. 72.4 bis).

En los municipios situados en zona tensionada, el recargo de hasta el 50% puede aplicarse a cualquier titular. Para los titulares de cuatro o más inmuebles residenciales puede llegar al 100%, con hasta 50 puntos adicionales si la desocupación supera tres años.

Se consideran causas justificadas, entre otras:

- El traslado por razones laborales, de formación, de salud o de dependencia.
- La segunda residencia, hasta cuatro años de desocupación.
- Las obras.
- Los litigios pendientes.
- La oferta en venta, hasta un año, o en alquiler, hasta seis meses.

El recargo se devenga el 31 de diciembre y la declaración del inmueble como desocupado exige la audiencia previa del sujeto pasivo.

Se crea, además, un recargo sobre los inmuebles destinados a alojamiento turístico en municipios con zona tensionada (art. 72.4 ter TRLRHL): hasta el 50% con carácter general; hasta el 100% para titulares de dos o más inmuebles; y hasta el 150% para titulares de cuatro o más.

Plusvalía municipal (art. 10 RDL). Desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos del método objetivo (art. 107.4 TRLRHL). Los coeficientes suben en los períodos de generación de hasta dieciséis años, con las mayores subidas entre los nueve y los once años. Por ejemplo, pasan de 0,15 a 0,25 a nueve años y de 0,12 a 0,22 a diez años. Bajan, en cambio, a partir de diecisiete años, en particular el último tramo, de veinte años o más, que pasa de 0,40 a 0,30. Si la ordenanza recoge coeficientes superiores a los nuevos máximos, se aplicarán directamente estos máximos hasta que se modifique la ordenanza.

Vivienda asequible, construcción industrializada, avales ICO y TU CASA

Vivienda asequible (art. 14 RDL). Es aquella cuyo precio de venta o alquiler, incluidos todos sus gastos, no supera el 30% de la renta mediana de la unidad de convivencia del municipio. Los gastos de los anejos no pueden incrementar la renta. Previsiblemente, esta definición servirá de referencia para las excepciones del artículo 1 y para las reducciones del gravamen especial de las SOCIMI.

Construcción industrializada y avales. Los componentes industrializados fabricados en entorno controlado para su montaje en obra pueden ser objeto de hipoteca mobiliaria (art. 15).

La línea de avales ICO del Real Decreto-ley 8/2023 para incrementar o mejorar el parque de alquiler social o a precio asequible se extiende a la estrategia España CRECE (art. 16 RDL). Alcanza hasta 2.000 millones de euros, con un plazo de hasta treinta y cinco años, para promotores públicos y privados.

Se crea otra línea de hasta 280 millones de euros para pymes fabricantes o promotoras que utilicen construcción industrializada, dentro de la línea ICO Crecimiento Construcción

Industrializada (art. 17 RDL). Podrá otorgarse hasta 2040, plazo ampliable por el Consejo de Ministros.

En ambas líneas, el ICO gestiona la recuperación de toda la operación, tanto la parte avalada como la no avalada, sin aplicar las normas de los créditos de derecho público. Además, vota los planes de reestructuración y los convenios por el total del principal. En el concurso, los créditos derivados de los avales tienen la consideración de crédito financiero de rango ordinario, también a efectos de la formación de clases y de la exoneración del pasivo insatisfecho. Ello sin perjuicio de las garantías del crédito avalado, que tendrá al menos el mismo rango que la parte no avalada.

TU CASA (art. 19 RDL). El ICO concederá préstamos complementarios a la hipoteca para la adquisición de la primera vivienda habitual por el menor importe entre el 20% de su valor y 50.000 euros, a un tipo de interés del 0% y sin comisiones, con un plazo de hasta diez años y una carencia igual al plazo de la hipoteca, con un máximo de treinta años.

Se aprueba un crédito extraordinario de 10.000 millones de euros. No hay límite de edad y un Acuerdo del Consejo de Ministros fijará los beneficiarios, los límites, las demás condiciones y el importe inicial de la línea.

Las viviendas así financiadas deben destinarse a vivienda habitual y quedan sujetas de forma permanente a un precio máximo de transmisión. Ese precio es el de adquisición actualizado por el IPC, al que pueden sumarse determinadas mejoras. La limitación constará en la escritura y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Si la vivienda se arrienda, la renta debe ser inferior al índice de referencia. En el concurso, estos créditos son créditos financieros.

Otras medidas

CASA 47. El precio de venta de sus viviendas, y de las promovidas en solares residenciales enajenados por dicha entidad, no puede superar el módulo autonómico más alto de vivienda protegida. El límite rige también en las transmisiones sucesivas y consta en el Registro (art. 11 RDL, disposición adicional vigésima Ley 33/2003). En las viviendas protegidas, empieza a regir al terminar el plazo de protección.

Aportación de inmuebles. Se regula la aportación a CASA 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado y de viviendas de la Seguridad Social (art. 12 RDL).

Fondo de Vivienda de Impacto Social. Se crea con una dotación de 400 millones de euros (art. 13 RDL).

Proveedores sociales de vivienda asequible. El Gobierno regulará en seis meses su certificación, incluidas las cooperativas (disposición adicional primera RDL).

Publicidad de los arrendamientos. Cuando proceda, debe indicar el índice de referencia en zona tensionada, el límite de renta aplicable, el código identificativo de la vivienda y la condición de gran tenedor del arrendador (art. 20 RDL).

Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (título VI y art. 6 RDL)

Se incorpora a la Ley 6/2023 un nuevo título XI (arts. 341 a 356) que regula la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, en línea con la Recomendación (UE) 2025/2029 y la etiqueta «Finance Europe».

Naturaleza y proveedores. La cuenta es una relación de servicios de inversión entre una persona física contribuyente por IRPF y una entidad proveedora (entidades de crédito y empresas de servicios de inversión habilitadas, también a través de sucursales). Se articula mediante una subcuenta de valores y una subcuenta operativa de efectivo, con un único titular y una sola

cuenta por contribuyente.

Aportaciones y efectivo. Las aportaciones solo pueden hacerse en dinero, y las pendientes de recuperación no pueden superar los 150.000 euros. El efectivo de la subcuenta se limita a 1.500 euros (8.000 euros en la modalidad de reinversión).

Activos elegibles. Son las acciones cotizadas de sociedades de la UE o del EEE, salvo las SOCIMI, y las IIC financieras inscritas en un registro específico de la CNMV, salvo SICAV. Las IIC deben invertir al menos un 70% en activos del EEE, un 50% en renta variable y un 35% en renta variable del EEE. No pueden invertir en SOCIMI, en IIC inmobiliarias ni en SICAV, salvo para replicar un índice. Se excluyen los derivados y no cabe financiación al titular.

Movilización e infracciones. La cuenta puede trasladarse a otra entidad por su totalidad y una vez por año natural. El traspaso debe ejecutarse en un máximo de diez días hábiles desde que se verifica la información. No será posible hasta la entrada en vigor de la orden ministerial prevista en el artículo 347 de la Ley 6/2023, que debe aprobarse en el plazo de seis meses (disposición final octava RDL). Las infracciones de los proveedores se tipifican en el nuevo art. 309 bis de la Ley 6/2023.

Régimen fiscal (art. 95 ter LIRPF). La tributación de las ganancias se difiere hasta que se dispone de la cuenta. Para las aportaciones mantenidas más de cinco años, se excluye de gravamen el 100% de la ganancia hasta 10.000 euros por contribuyente y el 20% del resto. En la modalidad Reinversión solo se aplica la exclusión del 20%. Las pérdidas de las disposiciones parciales compensan las ganancias de disposiciones posteriores.

SIALP Financia Europa. Admite primas de hasta 10.000 euros anuales. Debe invertir al menos un 30% en renta variable y no se le exige garantía mínima del 85%. Solo puede trasladarse a otro SIALP Financia Europa.

Comercialización. Ambos productos solo podrán comercializarse cuando entren en vigor las órdenes ministeriales sobre obligaciones de información. La CNMV debe crear el Registro de IIC Elegibles en un plazo de cuatro meses. Hasta que esté operativo, solo podrán incluirse activos distintos de las IIC (disposición final undécima.3 y disposición adicional segunda RDL).

Cesión de créditos inmobiliarios (disposición final primera, nuevo art. 25 bis Ley 5/2019)

La reforma incorpora parcialmente la Directiva (UE) 2021/2167 (disposición final novena).

Derechos del prestatario. El prestatario puede oponer al cesionario las mismas excepciones y defensas que podría oponer frente al acreedor originario, incluida la compensación. Los códigos de buenas prácticas a los que estuviera adherido el cedente siguen siendo aplicables, y cedente y cesionario deben acordar la forma menos gravosa para el deudor de preservar sus derechos.

Comunicación. La cesión debe comunicarse al prestatario, salvo que el prestamista original siga gestionando el crédito de acuerdo con el nuevo titular. Todas las comunicaciones deben dirigirse a todos los titulares y avalistas.

Créditos vencidos. Se prohíbe la cesión de préstamos hipotecarios vencidos cuyo deudor esté acogido al Real Decreto-ley 6/2012. Si se cede un crédito vencido garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual, debe informarse al deudor de la posibilidad de acogerse a dichas medidas. Si acredita reunir los requisitos en los seis meses siguientes, el cedente debe readquirir el préstamo por el mismo precio de transmisión y ofrecer las medidas. La excepción es que se haya acordado que las ofrezca la otra parte; el texto dice literalmente «el cedente», pero parece referirse al cesionario.

Aplicación temporal. El régimen se aplica a las cesiones realizadas desde el 8 de octubre de 2026, cualquiera que sea la fecha del contrato de crédito (disposición final undécima.2). Tiene un impacto directo en las operaciones de venta de carteras NPL y en la documentación de las cesiones.

Área de Real Estate de ECIJA

info@ecija.com

Telf: + 34 91.781.61.60

© ECIJA 2026. Esta nota tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento jurídico ni fiscal. Para cualquier consulta sobre su contenido, puede contactar con su interlocutor habitual en la firma.