

El Gobierno actualiza los coeficientes de la plusvalía municipal para 2026 con subidas de hasta un 40% y anuncia nuevas medidas en los alquileres



Desde el 1 de enero de 2026 está en vigor nueva actualización de los coeficientes máximos aplicables para el cálculo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), conocido como plusvalía municipal, aprobada por el Gobierno mediante el Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre. Esta modificación afecta directamente al cálculo del tributo en transmisiones de inmuebles, cuando se opta por el método objetivo regulado en el artículo 107 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

La actualización se traduce, en la práctica, en una subida generalizada del impuesto para transmisiones tras periodos de tenencia inferiores a 15 años, y en una reducción del gravamen para propiedades mantenidas durante más de 17 años, con un impacto dispar entre los contribuyentes.

Según el nuevo cuadro aprobado, los mayores incrementos se concentran en propiedades con periodos de generación de 9 a 12 años, con subidas del coeficiente desde el 0,15 al 0,21 lo que representa hasta un 40% de aumento respecto a los valores vigentes en 2025. Así, por ejemplo, el coeficiente aplicable a inmuebles con una antigüedad de diez u once suben un 33% y 30%, respectivamente.

En el otro extremo, la norma rebaja los coeficientes aplicables a inmuebles que se transmiten tras más de 17 años de propiedad, con reducciones que oscilan entre el 4% y el 12,5%. El ajuste más destacado se aplica a las transmisiones con 20 años o más de antigüedad, donde el coeficiente baja de 0,40 a 0,35.

Conviene recordar que esta medida ha sido adoptada mediante Real Decreto-ley, por lo que requiere convalidación parlamentaria. Si no se convalida, sus efectos decaerán, como ya ocurrió

con el intento previo del Real Decreto-ley 9/2024, que también proponía una actualización similar, pero que quedó derogado al no ser convalidada por el Parlamento.

Aunque estos nuevos coeficientes estatales son máximos, en la práctica la mayoría de los ayuntamientos los adoptarán en sus ordenanzas, siempre el Real Decreto finalmente se convalide.

Anuncio de nuevas bonificaciones fiscales en el IRPF para evitar la subida en la renovación de los alquileres:

Por otro lado, es importante destacar el nuevo anuncio del Gobierno, en el que se dan a conocer medidas fiscales dirigidas al mercado del alquiler, aún pendientes de publicación. Entre las iniciativas avanzadas, se prevé la introducción de bonificaciones de hasta el 100% en el IRPF para aquellos propietarios que, al renovar un contrato de alquiler, mantengan o reduzcan el precio.

El objetivo de esta medida sería contener las subidas en las renovaciones y conseguir unos precios de alquiler más asequibles y estables, especialmente para jóvenes y familias, para así facilitar el acceso a la vivienda. Dado que la medida se adoptaría mediante Real Decreto-ley, será necesaria su convalidación por parte del Parlamento.

Para más información contactar con:



Miguel Ángel Sánchez-Arcilla
Socio

mangel.sanchez@es.Andersen.com