NOVEDADES FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA

El Real Decreto-ley 29/2026 introduce importantes modificaciones en la tributación de la vivienda



El pasado 7 de octubre se 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, que reproduce en lo sustancial el paquete fiscal del Real Decreto-ley 26/2026 (no convalidado por el Congreso el 2 de octubre), ha sido convalidada por la Diputación Permanente del Congreso el 12 de noviembre de 2026.

Desde la perspectiva fiscal, las novedades son las siguientes:

1.IRPF: Reducción del rendimiento neto en alquiler de vivienda

Hasta ahora, el rendimiento neto positivo obtenido por una persona física por el alquiler de una vivienda podía beneficiarse, con carácter general, de una reducción del 50%. Ese porcentaje aumentaba al 60%, 70% o 90% cuando concurrían determinadas circunstancias.

Con efectos desde el 8 de octubre de 2026 se introduce un nuevo esquema de reducciones, aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 1 de diciembre de 2026.

Los contratos anteriores conservan su régimen: los celebrados antes del 26 de mayo de 2023 mantienen la reducción del 60%, y los celebrados desde esa fecha y antes del 1 de diciembre de 2026 siguen aplicando las reducciones del 90%, 70%, 60% o 50% conforme a la redacción vigente a 31 de diciembre de 2025.

La reducción ya no depende únicamente de las características de la vivienda o del arrendatario. Cuando el mismo arrendador formaliza un nuevo contrato, la norma compara la renta inicial con la última renta del contrato anterior, mejora el incentivo fiscal cuando el propietario reduce o mantiene el alquiler y lo disminuye progresivamente cuando decide incrementarlo:

Nuevo contrato	*Reducción del rendimiento neto*
La renta se reduce en más de un 5%	Entre 70% y 100%, según las circunstancias
La renta se mantiene o se reduce hasta un 5%	50%
La renta aumenta hasta un 5%	40%
Aumenta más del 5% y hasta el 10%	30%
Aumenta más del 10% y hasta el 15%	25%
Aumenta más del 15% y hasta el 20%	20%
Aumenta más del 20%	15%

Estos incentivos reforzados se reservan, en estos supuestos, a propietarios que **no tengan la consideración de gran tenedor** valorada en el momento de celebración del contrato. Con carácter general (artículo 3.k) de la Ley 12/2023), se considera gran tenedor a la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de más de 1.500 m² de superficie residencial construida, sin contar garajes y trasteros. En determinadas zonas



tensionadas, las comunidades autónomas pueden reducir este umbral hasta los titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicha zona.

También se establece un **régimen específico cuando una vivienda se alquila por primera vez**. Si el propietario no es gran tenedor, la reducción será del 100% cuando la renta inicial quede por debajo del índice de referencia; del 95% si, sin cumplirse lo anterior, la vivienda se encuentra en una zona tensionada y el arrendatario tiene entre 18 y 35 años; del 90% por encontrarse en zona tensionada; del 85% por la edad del arrendatario y del 50% cuando la renta inicial iguale o supere dicho límite.

Además, se prevé una reducción del 80% en las prórrogas tácitas del artículo 10.1 de la LAU, siempre que la renta se mantenga dentro del límite del índice de referencia y el arrendador no sea gran tenedor durante la prórroga (aplicable también a contratos anteriores cuyo plazo mínimo de cinco años finalice después del 1 de diciembre de 2026); del 70% en determinados supuestos de alquiler social o vinculados a programas públicos de vivienda; y del 60% cuando la vivienda haya sido rehabilitada en los dos años anteriores a la firma del contrato. Si concurren varios supuestos, se aplica la reducción de mayor importe.

Nueva deducción estatal para los inquilinos:

Desde 2015 no existía una deducción estatal general para los nuevos alquileres de vivienda habitual, manteniéndose únicamente un régimen transitorio para determinados contratos anteriores a 1 de enero de 2015.

Con efectos desde la entrada en vigor del RDL, esto es, desde el 8 de octubre de 2026, se recupera esta deducción. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20 euros podrán deducir el 10% de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual. Para bases imponibles de hasta 23.007,20 euros, la base máxima de la deducción será de 11.630 euros, de modo que la deducción máxima podrá alcanzar 1.163 euros anuales. A partir de ese importe, la base máxima disminuye progresivamente hasta desaparecer para bases imponibles de 33.007,20 euros o superiores.

La deducción no podrá aplicarse si, durante al menos la mitad del período impositivo, el

contribuyente o los miembros de su unidad familiar son propietarios en pleno dominio —o titulares de determinados derechos de uso o disfrute— de otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que una resolución administrativa o judicial impida utilizarla como residencia. Además, es incompatible, respecto de la misma vivienda y período, con el régimen transitorio de la deducción aplicable a los contratos anteriores a 2015.

Viviendas no alquiladas: nueva escala de imputación de rentas:

Con efectos desde el 1 de enero de 2027 la renta imputada deja de calcularse con un porcentaje fijo por inmueble y pasa a obtenerse aplicando una escala progresiva sobre la suma de los valores catastrales de los inmuebles computables (excluidos, entre otros, la vivienda habitual y el suelo no edificado): 1,1% hasta 100.000 euros; 1,5% entre 100.000 y 500.000 euros; 2% entre 500.000 y 1.000.000 euros; y 3% sobre el exceso. Para el ejercicio 2026 se prorroga el porcentaje reducido del 1,1% en los municipios con valores catastrales revisados con efectos desde 2012.

También desde el 1 de enero de 2027, cuando el arrendatario sea el cónyuge o un pariente hasta el tercer grado, el rendimiento neto no podrá ser inferior al resultado de aplicar a los valores catastrales el porcentaje medio efectivo de imputación del contribuyente.

Incentivo para transmitir viviendas vacías al sector público:

Se introduce una exención total o parcial a la ganancia obtenida por la venta de determinadas viviendas a Administraciones y entidades del sector público dedicadas a la promoción y gestión de vivienda social y asequible. El nuevo de régimen resulta aplicable a las transmisiones realizadas desde el 8 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2027. La vivienda debe haber permanecido desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores a la venta, y el valor de transmisión debe ser inferior a 800.000 euros. La



exención es total hasta 200.000 euros y se reduce proporcionalmente entre 200.000 y 800.000 euros. La parte no exenta podrá reinvertirse, en los seis meses siguientes, en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión (para transmisiones realizadas una vez transcurridos 30 días hábiles desde el 8 de octubre de 2026).

2. IVA: los alquileres de corta duración pasan a tributar al 10%

Hasta ahora, el alquiler de una vivienda destinada exclusivamente a vivienda estaba, con carácter general, exento de IVA. En los apartamentos turísticos, lo determinante era

fundamentalmente si el arrendador prestaba servicios propios de la industria hotelera: si se limitaba a ceder el alojamiento, el alquiler podía quedar exento; si prestaba servicios como limpieza periódica durante la estancia, restauración o lavado de ropa, quedaba sujeto y no exento de IVA.

Desde el 1 de diciembre de 2026, el criterio cambia para las estancias cortas. Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas por un período que no supere 30 noches a un mismo arrendatario pasan a tributar al tipo reducido del 10%, aunque no se presten servicios hoteleros, salvo que la vivienda constituya la residencia habitual del arrendador.

3. IBI: nuevos recargos para viviendas vacías y alojamientos turísticos

La normativa del IBI ya permitía a los ayuntamientos establecer recargos sobre determinadas viviendas permanentemente desocupadas. El RDL mantiene esta posibilidad, pero introduce un tratamiento diferenciado para los municipios que hayan sido declarados zonas de mercado residencial tensionado.

Fuera de estas zonas, el recargo podrá alcanzar el 50% para viviendas desocupadas durante más de dos años pertenecientes a titulares de cuatro o más inmuebles residenciales, y llegar al 100% cuando la desocupación supere los tres años, con hasta 50 puntos adicionales para titulares de dos o más inmuebles desocupados en el mismo término municipal.

En las zonas tensionadas, el régimen es más amplio: el ayuntamiento podrá aplicar el recargo de hasta el 50% por una vivienda desocupada durante más de dos años sin exigir que su propietario tenga al menos cuatro viviendas. Para titulares de cuatro o más inmuebles residenciales el recargo puede alcanzar el 100% y, cuando la desocupación supere tres años, incrementarse hasta en otros 50 puntos porcentuales.

Como novedad, en los municipios tensionados los ayuntamientos podrán establecer también un recargo sobre los inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico: hasta el 50% de la cuota líquida con carácter general, hasta el 100% si el titular dispone de dos o más inmuebles destinados a este uso y hasta el 150% si dispone de cuatro o más.

Dado que el período impositivo del IBI coincide con el año natural, su aplicación práctica se producirá a partir del 1 de enero de 2027. En todo caso, ambos recargos son potestativos y solo serán exigibles si cada ayuntamiento los incorpora a su ordenanza fiscal.

4. SOCIMI: mayor gravamen sobre los beneficios residenciales que no se repartan

Las SOCIMI mantienen su régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades.

Antes del RDL ya existía un gravamen especial del 15% sobre determinados beneficios obtenidos por la sociedad que no fueran objeto de distribución.

La novedad consiste en elevar ese gravamen al 25% cuando el beneficio no distribuido proceda del arrendamiento o cesión de inmuebles residenciales, incluyendo expresamente los alojamientos turísticos y los alquileres de corta duración.



El RDL introduce, no obstante, un incentivo para las SOCIMI que orienten su parque al alquiler asequible. El gravamen del 25% se reduce en un 50% cuando la vivienda asequible represente más del 80% del parque de viviendas destinadas

al arrendamiento (computado por su valor, según la media de los balances trimestrales) y se reduce en un 100% cuando, además, el beneficio no distribuido se reinvierta durante los tres años siguientes en viviendas destinadas a alquiler asequible.

La modificación alcanza ya a los períodos impositivos iniciados en 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del RDL, y resulta igualmente aplicable a los períodos impositivos posteriores. A estos efectos, la exigencia relativa al porcentaje de vivienda destinada al alquiler asequible se introduce de forma gradual: deberá representar más del 60% del parque de viviendas destinadas al arrendamiento para los períodos impositivos iniciados en 2026 y no concluidos el 8 de octubre; más del 70% para los períodos iniciados en 2027; y más del 80% conforme al régimen general posteriormente aplicable.

5. Plusvalía municipal: actualización de los coeficientes

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, se actualizan los coeficientes máximos utilizados para calcular la base imponible de la plusvalía municipal mediante el método objetivo.

Los coeficientes máximos aumentan para todos los períodos de generación de hasta 16 años y disminuyen a partir de los 17 años (por ejemplo, para 9 años pasa de 0,15 a 0,25, y para 20 o más años, de 0,40 a 0,30).

Si los coeficientes aprobados en la ordenanza municipal superan los nuevos máximos, se aplicarán directamente estos últimos hasta que la ordenanza se corrija.

Para más información contactar con:

Departamento de Fiscal Andersen
fiscal.espana@es.andersen.com