

Principales novedades tributarias introducidas por 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. (BOE 07/10/2026)

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

A) Con efectos desde 1 de enero de 2026, se introduce la siguiente modificación en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF):

- **Imputación de rentas inmobiliarias**

En los períodos impositivos 2023, 2024, 2025 y **2026**, el **porcentaje de imputación del 1,1** previsto en el artículo 85 de la LIRPF resultará de aplicación en el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva general, siempre que hubieran entrado en **vigor a partir de 1 de enero de 2012**.

(Se modifica la disposición adicional quincuagésima quinta de la LIRPF por el art. 6 apartado Primero del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

B) Con efectos desde 1 de enero de 2027, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF):

- **Imputación de rentas inmobiliarias**

Tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar a la suma de los valores catastrales de los inmuebles los porcentajes que se indican a continuación:

Suma de valores catastrales – Hasta euros	Imputación de rentas – Euros	Resto de la suma de valores catastrales – Hasta euros	Porcentaje
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	400.000,00	1,5
500.000,00	7.100,00	500.000,00	2
1.000.000,00	17.100,00	En adelante	3

El valor catastral correspondiente a cada inmueble se determinará de forma proporcional al número de días que corresponda en cada período impositivo.

(Se modifica el apartado 1 del artículo 85 de la LIRPF por el art. 6 apartado Tercero punto Dos del Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Rendimiento en caso de parentesco**

Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de aplicar el porcentaje medio efectivo a que se refiere el párrafo siguiente. El porcentaje medio efectivo será el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la renta imputada resultante de la aplicación del

artículo 85 por la suma de los valores catastrales de los inmuebles. A estos efectos, se deberán computar, además de los inmuebles a los que se refiere el citado artículo, los inmuebles a los que se refiere el presente artículo.

(Se modifica el art. 24 de la LIRPF por el art. 6 apartado Tercero punto Uno del Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

C) Con efectos desde entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (8 de octubre de 2026) se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF):

- **Reducciones aplicables al rendimiento neto positivo del capital inmobiliario**

A los contratos de arrendamiento de vivienda habitual celebrados a partir de 1 de diciembre de 2026 les resultarán de aplicación los siguientes porcentajes de reducción:

- Cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento y no tenga éste, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor:
 - Si la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual del contrato anterior:
 - 100%:
 - Cuando una vez finalizado el plazo mínimo de cinco años o la última de las prórrogas se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento con el mismo arrendatario:



- Cuando el nuevo contrato de arrendamiento se hubiera celebrado con otro arrendatario, siempre que la renta inicial fuera inferior al límite máximo de precios aplicable:
 - 95%: Cuando, no dándose la situación anterior, la vivienda esté situado en una zona tensionada y el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años
 - 90%: Cuando, no dándose la situación anterior, la vivienda esté situado en una zona tensionada.
 - 85%: Cuando, no dándose la situación anterior, el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años.
 - 70%: En los restantes casos no previstos distintos de los anteriores
- Si la renta inicial no es superior a la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual del contrato anterior:
 - 50%
- Si la renta inicial se hubiera incrementado en relación con última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual del contrato anterior:
 - 40%: Cuando el incremento de la renta inicial sea igual o superior al 5%.
 - 30%: Cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 5% pero igual o inferior al 10%.
 - 25%: Cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 10% pero igual o inferior al 15%.
 - 20%: Cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 15% pero igual o inferior al 20%.



- 15%: Cuando el incremento de la renta inicial fuera superior al 20%.
- Cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda y no tenga, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor:
 - 100%: Cuando la renta inicial fuera inferior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia, o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
 - 95%: Cuando, no dándose la situación anterior, la vivienda esté situado en una zona tensionada y el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años
 - 90%: Cuando, no dándose la situación anterior, la vivienda esté situado en una zona tensionada.
 - 85%: Cuando, no dándose la situación anterior, el arrendatario tenga una edad entre 18 y 35 años.
 - 50%: Cuando la renta inicial fuera superior o igual al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda:
 - 70%.

- Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento:
 - 60%.
- Cuando el contrato de arrendamiento se prorrogue tácitamente, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los supuestos en que la renta inicial no exceda del límite máximo de precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el momento de dicha prórroga, siempre que el arrendador no tenga la consideración de gran tenedor durante el periodo de dicha prórroga:
 - 80%.

En caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación la reducción de mayor cuantía.

(Se modifica el apartado 2 del art. 23 de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Dos del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Régimen transitorio aplicable a determinados arrendamientos de viviendas**

Reducción aplicable a los rendimientos netos positivos

- Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 mayo por el derecho a la vivienda (26 de mayo de 2023):
 - La reducción prevista en el art. 23.2 de la LIRPF, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021: 60%.
- Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados entre la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 mayo por el derecho a la vivienda (26 de mayo de 2023) y el 1 de diciembre de 2026.
 - La reducción prevista en el art. 23.2 de la LIRPF, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2025: 90%, 70%, 60% o 50%.
- Contratos de arrendamiento de vivienda con independencia de la fecha en que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento en los que se prorrogue tácitamente el contrato de arrendamiento de vivienda siempre que el plazo mínimo de 5 años previsto en el artículo 9 LAU se produzca con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.
 - Reducción del 80% durante el plazo de dicha prórroga.

(Se modifica la Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Catorce del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Deducción por alquiler de la vivienda habitual**

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20 euros anuales podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual.

La base máxima de esta deducción será de:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 23.007,20 euros anuales: 11.630 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 23.007,20 y 33.007,20 euros anuales: 11.630 euros menos el resultado de multiplicar 1,163 por la diferencia entre la base imponible y 23.007,20 euros anuales.

Para la aplicación de la deducción será necesario que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia.

(Se añade un apartado 6 al artículo 68 de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Cuatro del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Incompatibilidad con el régimen transitorio**

El régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoquinta aplicable a los contratos de alquiler suscritos antes de 1 de enero de 2015. no resultará de aplicación cuando el contribuyente hubiera aplicado la deducción prevista en el artículo 68.6 de esta ley por esa misma vivienda en el mismo período impositivo.

(Se añade un nuevo apartado 3 a la disposición transitoria decimoquinta de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Trece del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Exención de las ayudas**

No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en el marco de la línea de financiación para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

(Se modifica el apartado 4 de la disposición adicional quinta de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Seis del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Exención por transmisión de vivienda para fomentar la oferta de vivienda**

La ganancia patrimonial obtenida por la transmisión onerosa de una vivienda realizada **desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (8 de octubre de 2026), hasta el 31 de diciembre de 2027**, a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, siempre que el valor de transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000 euros estará exenta:

- Siempre que dicho valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros, en un 100%.

- Si el valor de transmisión es superior a 200.000 euros e inferior a 800.000 euros, en el porcentaje, expresado con dos decimales, resultante del cociente obtenido de dividir la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión y 600.000 euros.

En casos de cotitularidad de la vivienda transmitida, los porcentajes anteriores se aplicarán a la ganancia patrimonial obtenida por cada uno de los copropietarios.

A la ganancia patrimonial no exenta se le podrá aplicar la exención por reinversión en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión a que se refiere la disposición adicional sexagésima sexta de esta ley en caso de que el valor de transmisión que proporcionalmente se corresponda con la ganancia patrimonial no exenta, se reinvierta en el plazo de 6 meses desde la transmisión, en la citada cuenta.

No obstante, cuando en la fecha de la transmisión no hubiera entrado en vigor la orden ministerial que instrumente el cumplimiento de las obligaciones de información a que se refiere el apartado 10 del artículo 95 ter de esta ley, el plazo de 6 meses para efectuar la reinversión se computará desde la fecha de entrada en vigor de dicha orden.

Cuando el importe reinvertido sea inferior a dicho valor de transmisión, el porcentaje anterior se aplicará únicamente a la parte proporcional de la ganancia no exenta que corresponda a la cantidad reinvertida.

No obstante, la exención por reinversión en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión prevista en este apartado solo resultará aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de transmisiones realizadas una vez transcurridos treinta días hábiles desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (8 de octubre de 2026).

Para la aplicación de la exención la vivienda transmitida deber haber permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de transmisión.

La cantidad máxima total que podrá reinvertirse en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión será de 800.000 euros.

(Se introduce una nueva disposición adicional sexagésima quinta en la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Once del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Modificación del concepto de vivienda habitual.**

A los exclusivos efectos de la **aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b)** (transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia) **y 38** (ganancias excluidas de gravamen en supuestos de reinversión) de la LIRPF, **se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando**, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión, o en el supuesto de transmisión por personas mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia, hasta el momento en el que trasladó su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad, por razón de su edad o situación de dependencia.



En las situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieren determinado el cese de la ocupación efectiva como vivienda habitual para el cónyuge que ha de abandonar el domicilio habitual por tales causas, el requisito de ocupación efectiva de la vivienda habitual en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores a la misma, se entenderá cumplido cuando tal situación concorra en el cónyuge que permaneció en la misma.

(Se modifica el apartado 3 del artículo 41.bis de la LIRPF por la Disposición final tercera apartado Uno del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP Financia Europa)**

Se introduce una nueva figura en los Planes de Ahorro a Largo Plazo: los Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP Financia Europa) a los que se aplicará la exención del artículo 7.ñ) de la LIRPF.

Las primas satisfechas al SIALP Financia Europa no pueden ser superiores a 10.000 euros anuales en ninguno de los ejercicios de vigencia del plan.

El Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP Financia Europa) se configura como un seguro individual de vida distinto de los previstos en el artículo 51 de la LIRPF, que no cubre contingencias distintas de supervivencia o fallecimiento, el que el propio contribuyente sea el contratante, asegurado y beneficiario salvo en caso de fallecimiento.

En ningún caso un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa podrá movilizarse a una Plan de Ahorro a Largo Plazo que no sea otro Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.

No obstante, los Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa no podrán ser objeto de comercialización ni de contratación hasta la entrada en vigor de la orden ministerial que instrumente el cumplimiento de las obligaciones de información específicas de estos seguros previstas en el artículo 69.3.g) del RIRPF (Disposición final undécima.3.a) del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

(Se modifica la disposición adicional vigésima sexta. Planes de Ahorro a Largo Plazo de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Siete del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre y, la letra ñ del art. 7 de la LIRPF por art.6 apartado Segundo punto Uno del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa**

Se regula los requisitos y el tratamiento fiscal de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa:

- **Requisitos:**

- a) Que la cuenta tenga un único titular y la titularidad sea intransmisible.
- b) Que la cuenta esté identificada de forma separada respecto de otras cuentas, contratos o instrumentos financieros del contribuyente.
- c) El contribuyente podrá ser titular de una cuenta.
- d) Que las aportaciones se realicen exclusivamente en dinero.
- e) Que se integren únicamente en la cuenta los activos elegibles previstos en el artículo 348 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, sin perjuicio del tratamiento aplicable a la pérdida sobrevenida de



elegibilidad de los activos previsto en el artículo 349 de la misma ley.

- f) Que el importe total de las aportaciones pendientes de recuperación correspondientes al conjunto de cuentas no exceda de 150.000 euros. A estos efectos, el importe total de las aportaciones pendientes de recuperación se minorará en la parte de las disposiciones totales o parciales que corresponda a aportaciones recuperadas por el contribuyente.

- **Tributación de la ganancia o pérdida patrimonial.**

No se integrarán en la base imponible las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión o reembolso de los activos integrados en una cuenta hasta el momento en que se efectúe una disposición total o parcial de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en los casos de fallecimiento del contribuyente o incumplimiento de los requisitos.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales se calcularán de manera separada por cada cuenta y se integrarán, en la base imponible del ahorro en el periodo impositivo en que se efectúe la disposición total o parcial de la cuenta conforme a las siguientes reglas:

- a) En caso de disposición total de la cuenta, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor liquidativo de la cuenta en la fecha de la disposición y el importe de las aportaciones pendientes de recuperación correspondientes a dicha cuenta.
- b) En caso de disposición parcial de la cuenta, la ganancia o pérdida patrimonial correspondiente a dicha disposición se determinará aplicando al importe dispuesto la proporción que represente la diferencia, positiva o negativa, entre el valor



liquidativo de la cuenta en la fecha de la disposición y las aportaciones pendientes de recuperación respecto de dicho valor liquidativo, conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Ganancia o pérdida patrimonial} \\ = \text{importe dispuesto} \times \frac{(\text{Valor liquidativo de la cuenta} - \text{Aportaciones pendientes de recuperar})}{\text{Valor liquidativo de la cuenta}}$$

c) Cuando de una disposición parcial resulte una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se integrará en la base imponible con ocasión de dicha disposición. No obstante, dicha pérdida se integrará minorando las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en posteriores disposiciones de la cuenta sucesivamente. El importe no minorado pendiente, en su caso, se integrará en la base imponible del ahorro cuando se produzca la disposición total de la misma cuenta.

Se excluirá de gravamen la ganancia patrimonial obtenida con ocasión de una disposición total o parcial en la parte que proporcionalmente corresponda a aportaciones que hubieran permanecido en la cuenta durante más de cinco años, en los importes siguientes:

- a) El 100% de dicha ganancia patrimonial, hasta alcanzar una cuantía máxima total de 10.000 euros por contribuyente en aplicación de este régimen.
- b) El 20% de la parte restante de la ganancia patrimonial a que se refiere el primer párrafo, una vez aplicado lo dispuesto en la letra a).

A efectos de determinar la antigüedad se considerará que las aportaciones recuperadas son las aportaciones más antiguas efectuadas a la misma cuenta.

- **Incumplimiento de los requisitos.**

Los requisitos deberán cumplirse durante toda la vigencia de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

El incumplimiento de cualquiera de dichos requisitos conllevará la pérdida del derecho a la aplicación de este régimen respecto de la cuenta en la que se produzca dicho incumplimiento o en la que se realice la aportación que produzca dicho incumplimiento.

A efectos del IRPF, se entenderá efectuada la disposición total de la cuenta en la fecha en la que se produzca el incumplimiento.

La ganancia o pérdida patrimonial correspondiente se determinará por la diferencia entre el valor liquidativo de la cuenta y el importe de las aportaciones pendientes de recuperación correspondientes a dicha cuenta en la fecha del incumplimiento. El resultado se integrará en la base imponible del ahorro del periodo impositivo en el que se hubiera producido el incumplimiento, sin que resulte aplicable la exclusión de gravamen prevista en el apartado 4.

No obstante, la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa no podrá ser objeto de comercialización ni de contratación hasta la entrada en vigor de la orden ministerial que instrumente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las disposiciones reglamentarias a las que se refiere el artículo 95 ter.10 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. (Disposición final undécima.3.a) del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

(Se añade el art. 95 ter en la nueva sección 8.^a del título X de la LIRPF por el art.6 apartado Segundo punto Cinco del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

- **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión**

Son Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa que se destinen exclusivamente a la reinversión de cantidades procedentes de la transmisión de vivienda en los términos previstos en la disposición adicional sexagésima quinta.

A las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión les será de aplicación lo previsto en el apartado anterior, con las siguientes especialidades:

- La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión deberá estar identificada y separada de otras Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa.
- El contribuyente podrá ser titular de una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión.
- Las aportaciones a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión corresponderán exclusivamente a las cantidades obtenidas por el titular de la cuenta en la transmisión de viviendas que se reinviertan a efectos de la exención prevista en la disposición adicional sexagésima quinta, y deberán realizarse en dinero.
- El importe total de acumulado de las aportaciones efectuadas por un mismo contribuyente a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión no podrá exceder de 800.000 euros.
- Cuando se efectúe una disposición total o parcial de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión antes del transcurso



de cinco años desde la fecha en que se efectuó la aportación que corresponda a la cantidad dispuesta, procederá la regularización de la exención por reinversión prevista en la disposición adicional sexagésima quinta, en los términos establecidos en la misma.

(Se añade una disposición adicional sexagésima sexta. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión por el art.6 apartado Segundo punto Doce del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre).

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Con efectos para los períodos impositivos que iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubiesen concluido a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley (8 de octubre de 2026), su artículo 9, introduce las siguientes modificaciones en los apartados 4 y 5 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), renumera el actual apartado 5 como apartado 6, e introduce una nueva disposición transitoria cuarta en la Ley 11/2009, de la siguiente forma:

- **Establece un gravamen especial del 25% sobre beneficios no distribuidos por una SOCIMI procedentes de determinadas actividades.**
 - El **gravamen especial del 15%**, previsto, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, **será del 25 %** cuando los beneficios obtenidos **deriven del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas, en cualquiera de las modalidades previstas** en el artículo 2 de la **Ley 29/1994, de 24**



de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cualquiera que sea su modalidad o duración, incluidos los destinados a alojamiento u hospedaje, fines turísticos o de corta duración. (Modificación del apartado 4 artículo 9 de la Ley 11/2009)

- **Reducción del gravamen especial por destinar viviendas y recursos al alquiler asequible.**

- **El gravamen especial del 25 por ciento** previsto en el apartado anterior, **se reducirá:**

- en **un 50 por ciento** siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento.**
- en **un 100 por ciento** siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento y el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.**



- Para la aplicación de las **reducciones (50 o 100 por ciento) en los porcentajes indicados** se tendrán en cuenta las siguientes **precisiones**:
 - Se **entenderá por viviendas destinadas al alquiler a precio asequible**, aquellas que tengan la consideración de vivienda asequible así como las que tengan la consideración de vivienda protegida conforme al artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, tanto en la modalidad de vivienda social como de vivienda de precio limitado.
 - A **efectos del cómputo del porcentaje del 80 por ciento** se tomará en consideración el **balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo** según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
 - El **valor del activo** se determinará según la **media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales** del ejercicio, **pudiendo optar** la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio.
 - **A los solos efectos del cálculo** de los porcentajes de vivienda establecidos en el presente apartado, sólo se tendrá en consideración el parque de **vivienda en alquiler que posea la entidad en territorio español**.

(Modificación del apartado 5 artículo 9 de la Ley 11/2009)

- **Adaptación gradual del porcentaje de vivienda destinada a alquiler asequible para acceder a la reducción durante 2026 y 2027**

Para los **periodos impositivos que se inicien en los años 2026 y 2027** (disposición transitoria cuarta) se establece un régimen transitorio con las **siguientes especialidades:**

- A los **períodos impositivos que iniciados dentro del año 2026 no hubiesen concluido a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 29/2026 (8 de octubre de 2026):**
 - las viviendas destinadas al **alquiler a precio asequible** **deberán representar más del 60 por ciento** del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento **para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100** por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de la Ley 11/2009 (en los términos expuestos)
- A los **períodos impositivos que se inicien dentro del año 2027:**
 - las viviendas destinadas al **alquiler a precio asequible** **deberán representar más del 70 por ciento** del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento **para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100** por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de la Ley 11/2009 (en los términos expuestos)

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

- **Tributación del alquiler turístico o de corta duración** (artículos 20.Uno.23.º, letra e' LIVA y 91.Uno.2.2.º LIVA).

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, se excluyen de la exención los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurren conjuntamente las condiciones relativas a una estancia no superior a treinta noches y se trate de un alojamiento distinto de la vivienda habitual del arrendador. Estos arrendamientos se incluyen en el **tipo reducido del 10%**.

(Artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026)

- **Tipo reducido en ejecuciones de obras de renovación y reparación de viviendas.** (artículo 91.Uno.2.10.º LIVA).

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, se amplía la aplicación del tipo reducido del 10% a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, siempre que se cumplan los requisitos establecidos:

- a) Antigüedad mínima de dos años desde la construcción o rehabilitación
- b) Límite del 40 % de la base imponible para los materiales aportados
- c) Pago mediante determinados medios bancarios: tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito a favor de quien realice la obra.



Este último requisito se incorpora como novedad, siendo también aplicable a las obras de viviendas de uso particular.

(Artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026)

- **Tipo superreducido en la entrega de viviendas protegidas. (artículo 91. Dos.1.6.º LIVA).**

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, se incorpora expresamente al **tipo superreducido del 4%** la entrega por sus promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, junto a las categorías de protección oficial de régimen especial o promoción pública.

La regulación comprende los garajes y anexos transmitidos conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje.

(Artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026)