Notas legales



Tributario / Noviembre 2026

Novedades fiscales en materia de vivienda: IRPF, IVA, SOCIMIs, IBI y plusvalía municipal

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 de 7 de octubre), fue convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 12 de noviembre de 2026 (acuerdo publicado en el BOE del 13 de noviembre). Esta nota analiza sus principales novedades tributarias en IRPF, IVA, SOCIMIs, IBI y plusvalía municipal.

A continuación, se resumen las novedades tributarias que pueden resultar de mayor interés para propietarios, inquilinos, promotores e inversores inmobiliarios.

IRPF

Reducción de los rendimientos del alquiler

El rendimiento neto positivo del arrendamiento de vivienda ya no se reduce con un porcentaje único. La reducción se mueve entre el 100 % y el 15 % según cuatro factores: cómo varía la renta frente al contrato anterior, si el inmueble está en zona de mercado residencial tensionado, la edad del inquilino (18 a 35 años) y si el arrendador es gran tenedor, colectivo excluido de los porcentajes más altos.

- Rebaja de renta superior al 5 % en un nuevo contrato, o primer alquiler por debajo del índice de referencia: hasta el 100 %.
- Nuevo contrato con la misma renta: 50 %.
- Nuevo contrato con subida de renta: porcentajes decrecientes, con un mínimo del 15 % cuando el aumento supera el 20 %.
- Alquiler social o mediante programas públicos: régimen propio, más favorable si la vivienda se rehabilitó en los dos años previos.
- Prórroga tácita del art. 10.1 LAU con renta contenida: reducción específica para arrendadores que no sean grandes tenedores.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

Los requisitos se valoran al formalizar el contrato. Quedan fuera los rendimientos que el contribuyente declare solo tras una actuación de comprobación, así como los contratos que superen el límite de renta del artículo 17.6 LAU.

Aplicación temporal: El régimen se aplica desde el 8 de octubre de 2026 y los contratos anteriores conservan el suyo.

Deducción por alquiler de vivienda habitual

Pueden deducirse el 10 % de lo pagado por el alquiler de su vivienda habitual los contribuyentes con una base imponible inferior a 33.007,20 €. La base máxima de deducción es de 11.630 € hasta una base imponible de 23.007,20 €, y se reduce a partir de ahí progresivamente para rentas superiores.

No procede si el contribuyente o su unidad familiar son titulares de otra vivienda situada a menos de 50 km durante al menos la mitad del período impositivo. Al no preverse una entrada en vigor diferida, sería aplicable en este ejercicio 2026.

Exención por vender vivienda desocupada a entes públicos

Hasta el 31 de diciembre de 2027, puede quedar exenta la ganancia patrimonial que se obtenga al transmitir una vivienda a una administración territorial, a otro organismo público o a una sociedad pública dedicada a la vivienda social y asequible. El alcance de la exención depende del valor de transmisión:

- Hasta 200.000 €: exención total.
- De 200.000 € a 800.000 €: exención parcial; su porcentaje es el resultado de dividir (800.000 € menos el valor de transmisión) entre 600.000 €.
- Más de 800.000 €: sin exención.

La vivienda debe haber permanecido desocupada, sin causa justificada, durante los dos años anteriores. La parte no exenta puede reinvertirse en seis meses en una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, con tope de 800.000 €.

Cuenta Financia Europa y SIALP

La nueva cuenta, de titular único y alimentada con aportaciones en efectivo destinadas a activos elegibles según la Ley 6/2023, aplaza la tributación de las ganancias pérdidas de los activos integrados hasta que se retiren los fondos. Admite hasta 150.000 € de aportaciones pendientes de recuperar. Si las aportaciones llevan más de cinco años, la ganancia correspondiente se excluye del gravamen al 100 % hasta 10.000 € y al 20 % por el exceso.

Se crea además el SIALP Financia Europa, con primas de hasta 10.000 € al año. Ninguno de los dos productos puede comercializarse hasta que se aprueben las órdenes ministeriales de desarrollo.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

Imputación de rentas inmobiliarias

En 2026 se prorroga el tipo del 1,1 % para inmuebles con valor catastral revisado desde 2012 (frente al 2 % general). A partir de 2027 desaparece el porcentaje único y se aplica una escala de imputación sobre la suma de los valores catastrales agregados de las viviendas a disposición del contribuyente, sin contar la vivienda habitual: 1,1 % hasta 100.000 €; 1,5 % hasta 500.000 €; 2 % hasta 1.000.000 €; y 3 % por encima. El cambio afecta sobre todo a quien posee varios inmuebles sin arrendar.

Se fija, además, un rendimiento mínimo, calculado sobre el valor catastral, para los alquileres a cónyuges o parientes hasta el tercer grado.

Otras novedades

- Ayudas exentas: se amplía la relación de ayudas públicas que no integran la base imponible, con las vinculadas a rehabilitación energética y residencial, los programas PREE, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.
- Vivienda habitual de mayores y personas dependientes: quien tenga más de 65 años, o dependencia severa o gran dependencia, y se traslade a un centro especializado o a casa de un familiar hasta tercer grado mantiene la condición de vivienda habitual a efectos de ciertas exenciones.

IVA

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, el RDL introduce tres modificaciones en la Ley del IVA. La principal, la tributación al tipo del 10 % de los arrendamientos de viviendas amuebladas de hasta 30 noches con un mismo arrendatario, se analiza en detalle en la nota de esta serie dedicada al IVA en viviendas de uso turístico. A continuación, se resumen las otras dos.

Obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al alquiler habitual

Se amplía el tipo reducido del 10 % a las obras de renovación y reparación realizadas en viviendas destinadas a su arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Tipo superreducido para viviendas protegidas

El tipo superreducido del 4 % se aplica expresamente a las entregas efectuadas por los promotores de viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida, además de a las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

Este tipo alcanza también a los garajes, con un máximo de dos plazas, y a los anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente con la vivienda.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

SOCIMIs

Se eleva hasta el 25 % el gravamen especial sobre determinados beneficios no distribuidos procedentes del arrendamiento o la cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos los alojamientos turísticos y de corta duración, en la parte que no haya tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se haya acogido al régimen de reinversión previsto legalmente.

Este gravamen se reduce un 50 % cuando más del 80 % del parque de viviendas destinadas al arrendamiento se dedique a alquiler asequible, y hasta un 100 % cuando, además, los beneficios no distribuidos se reinviertan en viviendas destinadas a dicho alquiler en un plazo de tres años.

IBI

Con efectos para periodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor del Real Decreto Ley, los ayuntamientos pueden establecer recargos sobre la cuota líquida. En función de la ubicación del inmueble, del número de viviendas del titular y, en determinados casos, del tiempo de desocupación. Como son potestativos, solo surten efecto cuando el ayuntamiento los incluye en su ordenanza fiscal, de modo que su aplicación real puede ser posterior a la norma estatal.

Vivienda residencial desocupada

El recargo se refiere a inmuebles residenciales que lleven más de dos años desocupados sin causa justificada. Los límites de este recargo sobre la cuota líquida son:

- Municipios no tensionados: hasta el 50 % para titulares de cuatro o más inmuebles residenciales vacíos más de dos años, con un incremento de hasta 50 puntos (hasta el 100 % en total) si el titular tiene dos o más inmuebles desocupados en el mismo municipio.
- Zonas tensionadas: hasta el 50 % con carácter general y hasta el 100 % para titulares de cuatro o más inmuebles, con hasta 50 puntos adicionales si la desocupación pasa de tres años.

Alojamientos turísticos en zona tensionada.

Se crea un nuevo recargo sobre los inmuebles residenciales destinados a alojamiento turístico situados en municipios de mercado tensionado de hasta el 50 %, 100 % o el 150% de la cuota líquida según número de estos inmuebles poseídos por un mismo titular.

Tipos de gravamen diferenciados

Se limita a los Ayuntamientos la posibilidad de aplicar tipos de gravamen distintos según el uso catastral del inmueble: esta diferenciación solo cabe en el caso de inmuebles urbanos de uso no residencial, y solo puede aplicarse, como máximo, al 10 % de los inmuebles de mayor valor catastral dentro de cada uso.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

Notas legales

Causas justificadas y garantías

No cuentan como desocupación injustificada, entre otras circunstancias, el traslado temporal por trabajo o formación, los motivos de salud, la segunda residencia hasta cuatro años, las obras, los litigios sobre el inmueble, y su oferta en venta hasta un año o en alquiler hasta seis meses.

Devengo y audiencia previa

El recargo se devenga el 31 de diciembre y exige audiencia previa al propietario.

Plusvalía municipal

Desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos que los ayuntamientos pueden aplicar para calcular la plusvalía municipal, que pasan a situarse entre 0,11 y 0,30 según el período de generación del incremento valor del terreno. Los coeficientes aumentan para los períodos inferiores a 17 años (por ejemplo, 0,17 el primer año, 0,19 a los cinco, 0,25 a los nueve y 0,22 a los diez) y disminuyen para los de 17 años o más. Destaca la reducción de 0,40 a 0,30 para los períodos de 20 años o más.

Hasta que cada ayuntamiento adapte su ordenanza fiscal, solo podrán aplicarse los coeficientes locales que no superen los nuevos máximos.

Contacta con nuestro equipo



Francisco Chamorro
Socio del Área de Tributario
fchamorro@todanelo.com
+34 93 363 40 00



Remedios García
Socia del Área de Tributario
remedios.garcia@todanelo.com
+34 91 700 21 00



Lorena Puig
Socia del Área de Tributario
lpuigdetravy@todanelo.com
+34 93 363 40 00

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.