AUGUSTAABOGADOS

ALERTA INFORMATIVA

16 de noviembre de 2026

CONVALIDADO EL REAL DECRETO-LEY 29/2026: CALENDARIO Y PRINCIPALES MEDIDAS FISCALES

1. RESUMEN EJECUTIVO

La Diputación Permanente del Congreso ha convalidado el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre. **La convalidación mantiene vigente el texto publicado el 7 de octubre y no altera, por sí sola, su literalidad.** La norma entró en vigor con carácter general el 8 de octubre de 2026, aunque contiene reglas con efectos desde el 1 de enero de 2026 y medidas diferidas al 1 de diciembre de 2026 o al 1 de enero de 2027.

Para valorar correctamente cada medida hay que distinguir entre entrada en vigor, efectos fiscales y aplicación práctica. El régimen transitorio del IRPF desplaza las nuevas reducciones del alquiler a los contratos celebrados desde el 1 de diciembre; el IBI requiere ordenanza municipal y operará, por regla general, desde 2027; y los productos Financia Europa precisan desarrollo ministerial para su comercialización.

1.1. Fechas clave

1-1-2026	8-10-2026	1-12-2026	1-1-2027
Imputación 2026 y SOCIMI	Entrada en vigor general	IVA, IIVTNU y alquiler	Escala IRPF e IBI

Barcelona
Vía Augusta, 252, 4.ª
08017 Barcelona
T +34 933 621 620 ▫ **F** +34 932 009 843

Madrid
Antonio Maura, 18, 2.ª
28014 Madrid
T +34 911 592 323 ▫ **F** +34 911 592 322

Brussels (with IUROPE)
Avenue de Cortenbergh, 52
1000 Brussels (Belgium)
T +32 2 808 69 41

augustaabogados.com

2. ALCANCE DE LA CONVALIDACIÓN Y SITUACIÓN VIGENTE

El Real Decreto-ley 29/2026 reproduce sustancialmente el bloque tributario del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre. Este último fue derogado por Acuerdo del Congreso de 2 de octubre de 2026, cuya publicación ordenó la Resolución de la misma fecha (BOE núm. 245). El nuevo texto se publicó en el BOE núm. 249, de 7 de octubre de 2026, y entró en vigor al día siguiente, sin perjuicio de las fechas especiales previstas para determinadas medidas.

El acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 29/2026 se adoptó el 12 de noviembre de 2026. Evita la pérdida de vigencia prevista en el artículo 86.2 de la Constitución, pero no supone una nueva entrada en vigor ni reinicia los plazos establecidos por la norma. Por tanto, las fechas relevantes siguen siendo las fijadas en el propio Real Decreto-ley.

Norma distinta. En la misma sesión, la Diputación Permanente acordó derogar el Real Decreto-ley 28/2026, relativo a la estabilidad de los contratos de arrendamiento. Este desenlace no afecta a la vigencia del Real Decreto-ley 29/2026: la reducción fiscal del 80 % se remite al artículo 10.1 LAU en su redacción vigente.

Publicación de la convalidación. El acuerdo de convalidación se ha publicado mediante Resolución de 12 de noviembre de 2026 del Congreso de los Diputados, en el BOE núm. 283, de 13 de noviembre de 2026 (BOE-A-2026-23755). Esta publicación no modifica las fechas de entrada en vigor y de efectos fiscales del Real Decreto-ley.

3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

3.1. Imputación de rentas inmobiliarias

- **Ejercicio 2026:** se mantiene el porcentaje del 1,1 % para inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan entrado en vigor desde el 1 de enero de 2012 y el 2% para inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan entrado en vigor antes del 1 de enero de 2012.
- **Desde 1 de enero de 2027:** la imputación se calcula aplicando una escala progresiva a la suma de valores catastrales de los inmuebles no afectos a actividades económicas ni generadores de rendimientos, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado.

Escala aplicable desde 2027: 1,1 % sobre los primeros 100.000 euros; 1.100 euros más el 1,5 % entre 100.000 y 500.000 euros; 7.100 euros más el 2% entre 500.000 y 1.000.000 de euros; y 17.100 euros más el 3 % sobre el exceso de 1.000.000 de euros.

La escala agrega los valores catastrales de todos los inmuebles comprendidos en la regla. Para formar esa suma, el valor de cada inmueble se pondera por los días que correspondan dentro del período impositivo. También se adapta el rendimiento mínimo en operaciones con el cónyuge o con parientes, incluidos los afines, hasta el tercer grado.

3.2. Reducciones por arrendamiento de vivienda

El nuevo artículo 23.2 LIRPF vincula la reducción del rendimiento neto positivo a la evolución de la renta, la localización de la vivienda, la edad del arrendatario, la condición de gran tenedor y el destino social del arrendamiento. Las reducciones solo alcanzan rendimientos declarados en una autoliquidación presentada antes del inicio de un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de

inspección que comprenda esos rendimientos. Quedan fuera los ingresos omitidos o los gastos indebidamente deducidos que regularice la Administración, así como los contratos que incumplan el artículo 17.6 LAU. El cuadro siguiente recoge únicamente los supuestos de nuevo contrato formalizado por el mismo arrendador sobre la misma vivienda, siempre que el arrendador no tenga la condición de gran tenedor al celebrarlo: todas sus filas dependen de esa condición.

Supuesto	Reducción
Renta rebajada >5 %: mismo arrendatario tras plazo mínimo/prórrogas o nuevo arrendatario por debajo del índice	100 %
Renta rebajada >5 %: zona tensionada y arrendatario de 18 a 35 años	95 %
Renta rebajada >5 %: zona tensionada, sin el requisito anterior	90 %
Renta rebajada >5 %: arrendatario de 18 a 35 años, fuera de los casos anteriores	85 %
Renta rebajada >5 %: restantes casos	70 %
Renta inicial no superior a la última renta actualizada	50 %
Incremento de renta: hasta 5 % / >5-10 % / >10-15 % / >15-20 % / >20 %	40 / 30 / 25 / 20 / 15 %

Reglas de aplicación. Los requisitos relevantes deben cumplirse al celebrar el contrato y mantenerse durante su vigencia. Si concurren varias reducciones, se aplica la de mayor cuantía; cuando el beneficio dependa de la edad y existan varios arrendatarios, se prorratea según la parte del rendimiento atribuible al arrendatario que cumpla el requisito.

En una primera puesta en alquiler por un contribuyente que no sea gran tenedor, las reducciones son:

- 100 % si la renta inicial queda por debajo del límite máximo del sistema de índices;
- 95 % en zona tensionada con arrendatario de 18 a 35 años;
- 90 % en zona tensionada; del 85 % por razón de edad fuera de los supuestos anteriores; y del 50 % cuando la renta inicial sea igual o superior a ese límite máximo.
- 70 % para determinados arrendamientos sociales, programas públicos o alquileres a entidades públicas o entidades sin fines lucrativos que cumplan los requisitos legales.
- 60 % cuando la vivienda haya sido rehabilitada y la actuación haya finalizado en los dos años anteriores al contrato.
- 80 % durante las prórrogas tácitas del artículo 10.1 LAU si la renta no supera el límite de referencia en el momento de la prórroga y el arrendador no tiene la condición de gran tenedor. El texto legal no precisa el momento en que se comprueba esta última condición; la AEAT la exige durante el período de prórroga, criterio prudente si cambiara la condición del arrendador.

Regla transitoria decisiva.

Los contratos anteriores a la Ley 12/2023 mantienen la reducción conforme a la redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

Los contratos celebrados desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023 y antes del 1 de diciembre de 2026 aplican la redacción vigente a 31 de diciembre de 2025.

El nuevo esquema se aplica, según el criterio de la AEAT, a los contratos celebrados a partir del 1 de diciembre de 2026.

La reducción del 80 % para determinadas prórrogas tácitas puede aplicarse con independencia de la fecha de celebración del contrato, siempre que el plazo mínimo

de cinco años previsto en el artículo 9 LAU se cumpla con posterioridad al 1 de diciembre de 2026.

3.3. Deducción estatal por alquiler de vivienda habitual

Los contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 euros pueden deducir el 10 % de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima es de 11.630 euros si la base imponible no supera 23.007,20 euros y se reduce progresivamente hasta desaparecer al alcanzar 33.007,20 euros.

Se exige que, durante al menos la mitad del período 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 situada a menos de 50 kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia.

IRPF 2026. La modificación produce efectos desde el 8 de octubre de 2026. El artículo 68.6 LIRPF y las reglas transitorias incorporadas no establecen un prorrateo específico de la deducción para 2026. Como cautela interpretativa, conviene conservar los justificantes con sus fechas de pago y revisar el criterio aplicable al confeccionar la declaración de 2026.

Incompatibilidad. La deducción del artículo 68.6 LIRPF no puede acumularse, para la misma vivienda y el mismo período impositivo, con el régimen transitorio de la disposición transitoria decimoquinta aplicable a determinados contratos anteriores a 2015.

3.4. Transmisión de viviendas desocupadas al sector público

Las ganancias derivadas de transmisiones onerosas realizadas desde el 8 de octubre de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2027 a determinados entes y sociedades del sector público dedicados a vivienda social o asequible pueden quedar exentas si el valor total de transmisión es inferior a 800.000 euros y la vivienda ha permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos años anteriores.

- Exención del 100 % si el valor de transmisión es igual o inferior a 200.000 euros.
- Entre 200.000 y 800.000 euros, el porcentaje disminuye linealmente conforme a la fórmula legal.
- La exención adicional por reinversión exige ingresar en la Cuenta Financia Europa Reinversión, dentro del plazo general de seis meses desde la transmisión, el valor de transmisión que corresponda proporcionalmente a la ganancia no exenta, y no el importe de esa ganancia. Si se reinvierte una cantidad inferior, la exención alcanza únicamente la parte proporcional de la ganancia no exenta. La aportación máxima total es de 800.000 euros y queda sujeta al período legal de mantenimiento.

Cotitularidad. Cuando la vivienda pertenece a varias personas, el porcentaje de exención se aplica por separado a la ganancia patrimonial obtenida por cada copropietario.

Limitación operativa. La reinversión solo alcanza transmisiones realizadas una vez transcurridos treinta días hábiles desde la entrada en vigor del RDL. Si la orden ministerial sobre obligaciones de información todavía no hubiera entrado en vigor, el plazo de seis meses se computará desde la entrada en vigor de dicha orden.

3.5. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

Se crea un régimen de diferimiento para las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión o reembolso de activos elegibles mantenidos en una Cuenta Financia Europa, hasta una disposición total o parcial, sin perjuicio de las reglas especiales del artículo 95 ter LIRPF. Las pérdidas de disposiciones parciales minoran ganancias de disposiciones posteriores y el saldo pendiente se integra con la disposición total. Los dividendos tributan conforme a las reglas generales y no se benefician de este diferimiento. Las aportaciones pendientes de recuperación no pueden exceder de 150.000 euros por contribuyente.

Cuando las aportaciones hayan permanecido más de cinco años, la ganancia proporcional puede quedar excluida de gravamen en un 100 % hasta un máximo total de 10.000 euros por contribuyente y, sobre el exceso, en un 20 %. También se adapta el régimen de los Planes de Ahorro a Largo Plazo y se introduce el SIALP Financia Europa, con aportaciones máximas de 10.000 euros anuales.

Todavía no comercializable. La Cuenta Financia Europa y el SIALP Financia Europa no pueden comercializarse ni contratarse hasta que entren en vigor las órdenes ministeriales que instrumenten sus obligaciones de información. Asimismo, las movilizaciones entre entidades proveedoras quedan pendientes del desarrollo previsto en la Ley 6/2023.

3.6. Concepto de vivienda habitual en determinadas transmisiones

A efectos exclusivos de las exenciones por transmisión de la vivienda habitual previstas en los artículos 33.4.b) y 38 LIRPF, el artículo 41 bis.3 RIRPF permite considerar vivienda habitual la que hubiera tenido esa condición hasta el traslado de una persona mayor de 65 años o en situación de dependencia severa o gran

dependencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad, cuando el traslado obedezca a la edad o a la dependencia. En caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, el requisito de ocupación puede entenderse cumplido para el cónyuge que abandonó el domicilio si lo satisface quien permaneció en él.

3.7. Ayudas de rehabilitación y vivienda

Se mantiene y amplía la no integración en la base imponible de determinadas ayudas públicas vinculadas a rehabilitación energética y residencial, programas PREE, actuaciones financiadas por el Plan de Recuperación y la línea de financiación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. La exención debe comprobarse atendiendo al programa concreto y a su norma reguladora.

4. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO - EFECTOS DESDE 1 DE DICIEMBRE DE 2026

4.1. Arrendamientos de corta duración

Desde el 1 de diciembre de 2026, dejan de estar exentos los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas por un máximo de 30 noches a favor del mismo arrendatario cuando el alojamiento sea distinto de la vivienda habitual del arrendador; estas operaciones tributan al 10 %. Los arrendamientos en los que se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera ya estaban sujetos y continúan tributando al tipo reducido.

4.2. Renovación y reparación de viviendas

El tipo del 10 % se amplía a obras en viviendas destinadas a arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador. La contraprestación

debe pagarse mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidad de crédito a favor de quien ejecute la obra (requisito que, según la AEAT, es una novedad y se aplica también a las obras en viviendas de uso particular); la construcción o rehabilitación debe haber finalizado al menos dos años antes; y el coste de los materiales aportados por el contratista no puede exceder del 40 % de la base imponible.

4.3. Vivienda protegida

Se aplica el 4 % a entregas por promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, con un máximo de dos plazas de garaje. El artículo 91.Dos.1.6.º LIVA mantiene asimismo el 4 % para adquisiciones por entidades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, siempre que a las rentas del posterior arrendamiento les resulte aplicable la bonificación del artículo 49 LIS y esa circunstancia se comunique previamente al transmitente.

5. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

La reforma afecta a períodos impositivos que se inicien después de la entrada en vigor del RDL. Dado que el período impositivo del IBI coincide ordinariamente con el año natural, su aplicación práctica comenzará, con carácter general, el 1 de enero de 2027. Además, los recargos son potestativos y requieren ordenanza fiscal municipal: no se aplican automáticamente por la convalidación.

5.1. Viviendas desocupadas

- Municipios no tensionados: recargo de hasta el 50 % si la vivienda lleva desocupada más de dos años y pertenece a un titular de cuatro o más viviendas; hasta el 100 %

si supera tres años, manteniéndose el requisito de titularidad de cuatro o más inmuebles residenciales; y hasta 50 puntos adicionales en determinados casos de pluralidad de viviendas desocupadas en el municipio.

- Municipios tensionados: hasta el 50 % por desocupación superior a dos años; hasta el 100 % para titulares de cuatro o más viviendas residenciales; y hasta 50 puntos adicionales si la desocupación supera tres años y el titular alcanza dicho umbral.

La declaración municipal exige audiencia previa y acreditación de indicios de desocupación. La norma enumera causas justificadas, como traslados temporales, dependencia, salud, obras, litigios, segunda residencia dentro del límite legal o comercialización durante determinados plazos. Los recargos sobre viviendas desocupadas y sobre alojamientos turísticos se devengan el 31 de diciembre.

5.2. Alojamientos turísticos en zonas tensionadas

Los ayuntamientos pueden establecer un recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida; hasta el 100 % para titulares de dos o más inmuebles turísticos residenciales; y hasta el 150 % cuando sean cuatro o más. La ordenanza debe regular los aspectos materiales y formales.

5.3. Tipos diferenciados

Los tipos diferenciados por usos catastrales quedan limitados a inmuebles urbanos no residenciales y, como máximo, al 10 % de los inmuebles de cada uso con mayor valor catastral, según el umbral fijado por la ordenanza.

6. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Para períodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido el 8 de octubre, el gravamen especial recae sobre los beneficios no

distribuidos en la parte procedente de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni estén acogidas al período de reinversión del artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Su tipo es del 15 % con carácter general y del 25 % cuando procedan del arrendamiento o cesión de uso de inmuebles residenciales, incluidos alojamiento, hospedaje, uso turístico y corta duración. El gravamen se devenga el día en que la junta general u órgano equivalente acuerda la aplicación del resultado y debe autoliquidarse e ingresarse dentro de los dos meses siguientes.

- Reducción del 50 % del gravamen del 25 % cuando el parque de vivienda asequible supera el umbral legal.
- Reducción del 100 % cuando, además, los beneficios no distribuidos se reinviertan en vivienda asequible dentro de los tres años siguientes.

Período impositivo	Vivienda asequible exigida
Iniciado en 2026 y no concluido el 8-10-2026	Más del 60 %
Iniciado en 2027	Más del 70 %
Régimen ordinario posterior	Más del 80 %

Para medir los porcentajes solo se computa el parque de vivienda en alquiler que posea la entidad en territorio español y el valor de los activos se determina mediante la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio. La sociedad puede optar por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos del activo, aplicándolo en todos los balances del ejercicio. Cuando la sociedad sea dominante de un grupo conforme al artículo 42 del Código de Comercio, el cálculo se efectúa sobre magnitudes consolidadas, limitadas a las SOCIMI y a las demás entidades admitidas por el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

7. PLUSVALÍA MUNICIPAL - COEFICIENTES DESDE 1 DE DICIEMBRE DE 2026

Se actualizan los coeficientes máximos del método objetivo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cada ayuntamiento puede aprobar coeficientes inferiores, por lo que debe verificarse la ordenanza aplicable en la fecha del devengo.

Período	Coef.	Período	Coef.
< 1 año	0,17	10 años	0,22
1 año	0,16	11 años	0,18
2 años	0,16	12 años	0,14
3 años	0,17	13 años	0,12
4 años	0,17	14 años	0,11
5 años	0,19	15 años	0,11
6 años	0,21	16 años	0,11
7 años	0,23	17 años	0,11
8 años	0,24	18 años	0,13
9 años	0,25	19 años	0,20
		≥ 20 años	0,30

8. RECOMENDACIONES PRÁCTICAS

- Arrendadores: revisar la fecha de los contratos, la condición de gran tenedor, la última renta actualizada y la documentación necesaria para sostener la reducción aplicable.
- Arrendatarios: conservar contratos y justificantes de pago y analizar la nueva deducción estatal junto con las deducciones autonómicas y su compatibilidad.
- Alquiler de corta duración: adaptar sistemas de reservas y facturación antes del 1 de diciembre de 2026 y valorar el impacto en el derecho a deducir IVA soportado.

- Propietarios de inmuebles desocupados o turísticos: comprobar si el municipio está en zona tensionada y seguir la aprobación o modificación de ordenanzas del IBI para 2027.
- SOCIMI: modelizar el gravamen especial de 2026, la política de distribución y los porcentajes de vivienda asequible, documentando cualquier reinversión.
- Transmisiones al sector público: verificar valor, período de desocupación, identidad y finalidad del adquirente y disponibilidad efectiva del vehículo de reinversión.

Departamento Fiscal
Augusta Abogados
info@augustaabogados.com