

Nuevo paquete de vivienda: cambios en IRPF, IVA, IBI y plusvalía

El BOE de 7 de octubre de 2026 publica dos reales decretos-leyes que sustituyen a los decretos de vivienda que el Congreso derogó a finales de septiembre. El primero reúne las medidas fiscales: nueva deducción para inquilinos, otro sistema de reducciones para los propietarios que alquilan y cambios en el IVA y en los tributos locales. El segundo, reforma la duración de los alquileres de vivienda habitual.

BOE · 7 DE OCTUBRE DE 2026

Real Decreto-ley 29/2026

Medidas fiscales y de vivienda asequible. Entra en vigor el **8 de octubre de 2026**, aunque varias medidas tienen fechas propias (1 de diciembre de 2026 y 1 de enero de 2027).

BOE · 7 DE OCTUBRE DE 2026

Real Decreto-ley 28/2026

Prórrogas de cinco o siete años en los alquileres de vivienda habitual e indemnización al inquilino si no se renueva. Entra en vigor el **15 de noviembre de 2026**.

PENDIENTE

Convalidación

Ambas normas ya están en vigor, pero deben ser convalidadas en el plazo de 30 días. Con las Cortes disueltas, esa votación corresponde a la Diputación Permanente del Congreso.

DICIEMBRE

Es la fecha clave: desde el **1 de diciembre de 2026** cambia el IVA de los alquileres de corta estancia (No afecta a Canarias), se aplican los nuevos coeficientes de la plusvalía municipal y los contratos de alquiler que se firmen después de esa fecha quedan sujetos al nuevo sistema de reducciones en el IRPF.

I Qué cambia y desde cuándo

Medida	A quién afecta	Desde
Imputación de rentas al 1,1 % en municipios con valores catastrales revisados desde 2012	Propietarios de inmuebles que no alquilan (segundas viviendas)	Ejercicio 2026
Deducción estatal del 10 % por alquiler de vivienda habitual	Inquilinos con base imponible inferior a 33.007,20 €	8-10-2026
Exención por venta de vivienda vacía a entes públicos de vivienda	Propietarios que vendan	8-10-2026 a 31-12-2027



Medida	A quién afecta	Desde
Nuevo sistema de reducciones por alquiler de vivienda	Propietarios que alquilan y no son grandes tenedores	Contratos firmados después del 1-12-2026
IVA del 10 % en alquiler de vivienda amueblada de hasta 30 noches o con servicios hoteleros	Península y Baleares (no Canarias)	1-12-2026
IVA del 10 % en obras de reparación de viviendas alquiladas como vivienda habitual	Península y Baleares (no Canarias)	1-12-2026
Nuevos coeficientes máximos de la plusvalía municipal	Quien venda, done o herede inmuebles urbanos	1-12-2026
Gravamen del 25 % sobre beneficios no distribuidos del alquiler residencial	SOCIMI	Ejercicio en curso en 2026
Recargos de IBI en viviendas vacías y turísticas	Titulares en municipios que lo aprueben	2027, si hay ordenanza

Las normas sobre IRPF, plusvalía, IBI y SOCIMI se aplican también en Canarias. Las de IVA no, porque el IVA no rige en las islas y el IGIC no se modifica.

II Preguntas frecuentes

? Alquiler una vivienda: ¿pierdo la reducción que aplico ahora en la renta?

No. Los contratos firmados hasta el 1 de diciembre de 2026 mantienen la reducción con la que se celebraron. El nuevo sistema, con porcentajes del 15 % al 100 % según la renta, la zona y la edad del inquilino, se aplica a los contratos posteriores si el propietario no es gran tenedor. En la prórroga tácita, la reducción será del 80 % si la renta no supera el índice de referencia y el plazo mínimo de cinco años termina después del 1 de diciembre de 2026.

? Vivo de alquiler: ¿puedo deducirme lo que pago?

Sí, si su base imponible es inferior a 33.007,20 euros. La deducción es del 10 % de lo pagado, con un máximo de 1.163 euros al año, que se reduce progresivamente a partir de 23.007,20 euros de base imponible. Ni usted ni su familia pueden ser titulares de otra vivienda a menos de 50 kilómetros. La norma no aclara todavía si alcanza a todo lo pagado en 2026 o solo desde el 8 de octubre: estaremos atentos al criterio de la Agencia Tributaria.

? Tengo una vivienda vacacional en Canarias: ¿tengo que cobrar IVA?

No. El cambio de IVA afecta a la Península y Baleares. En Canarias se aplica el IGIC, que esta norma no modifica. Si le afectarán, en su caso, los cambios de IRPF y los posibles recargos de IBI que apruebe su ayuntamiento.

? ¿Pagaré más por mi segunda vivienda?

En la renta de 2026, no: se mantiene el 1,1 % donde ya se aplicaba. Desde 2027 la imputación se calcula con una escala sobre la suma de los valores catastrales de todos sus inmuebles no alquilados: 1,1 % hasta 100.000 euros y porcentajes del 1,5 %, 2 % y 3 % para los tramos superiores.

? ¿Me subirá el IBI?

Solo si su ayuntamiento aprueba una ordenanza. Podrá fijar recargos para viviendas vacías durante más de dos años sin causa justificada y, en zonas tensionadas, para viviendas turísticas: hasta el 50 %, el 100 % o el 150 % de la cuota según el número de viviendas que tenga el titular.



III Otras novedades fiscales

Deducción por alquiler de vivienda habitual.

10 % de las cantidades satisfechas en el período, para contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 €. Minora íntegramente la cuota estatal.

Base máxima: 11.630 € anuales hasta 23.007,20 € de base imponible; entre 23.007,20 € y 33.007,20 € se reduce en 1,163 € por cada euro de exceso.

Requisito: que durante al menos la mitad del período ni el contribuyente ni su unidad familiar sean titulares de otra vivienda a menos de 50 km. Es incompatible con el régimen transitorio de la DT 15.^a por la misma vivienda

Venta de viviendas vacías. Hasta el 31 de diciembre de 2027 queda exenta la ganancia por vender una vivienda a entes públicos de vivienda social o asequible, si ha estado desocupada sin causa justificada los dos años anteriores y el precio es inferior a 800.000 euros. La exención es total hasta 200.000 euros y decreciente a partir de esa cifra.

Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa. Nuevo producto de inversión en acciones y fondos europeos que permite diferir la tributación de las ganancias hasta retirar el dinero, con aportaciones de hasta 150.000 euros. Las ganancias de aportaciones con más de cinco años quedan exentas hasta 10.000 euros y en un 20 % el resto. También se crea un nuevo seguro de ahorro a largo plazo con aportaciones de hasta 10.000 euros anuales. Ambos productos no podrán contratarse hasta que se apruebe la orden ministerial correspondiente.

Venta de la vivienda habitual por mayores o dependientes. Los mayores de 65 años o personas dependientes que se trasladan a una residencia o a casa de un familiar mantienen la consideración de vivienda habitual a efectos de las exenciones por su venta. También se aclara la situación en casos de separación o divorcio.

Nueva imputación de rentas inmobiliarias. Aquellos inmuebles que no sean la vivienda habitual del contribuyente, no este afecto a actividades económicas o no estén arrendados, es decir, aquellos que están a disposición del contribuyente, hasta el 31 de diciembre de 2026 se han gravado al 1,1% si el valor catastral estaba revisado y al 2% si no lo estaba. A partir del 1 de enero de 2027 se aplica la siguiente escala progresiva. sobre la suma de los valores catastrales del contribuyente:

- 1,1 % hasta 100.000 €
- 1,5 % de 100.000 € a 500.000 €
- 2 % de 500.000 € a 1.000.000 €
- 3 % en adelante



Reducción del rendimiento por alquiler de vivienda. La reducción se gradúa del 100 % al 15 % según la evolución de la renta. Las letras a) y b) exigen que el arrendador no sea gran tenedor. Si concurren varias, se aplica la mayor.

SUPUESTO	REQUISITOS	REDUCCIÓN
Contrato nuevo con una renta inferior en más de un 5 % a la anterior	Se firma con el mismo inquilino una vez agotado el plazo mínimo o sus prórrogas, o con un inquilino distinto si la renta queda por debajo del índice de referencia	100 %
	Si no se da lo anterior, por este orden: zona tensionada e inquilino de 18 a 35 años · solo zona tensionada · solo inquilino de 18 a 35 años · demás casos	95 · 90 · 85 · 70 %
Contrato nuevo manteniendo la renta	La renta de partida no excede la última renta del contrato precedente, una vez actualizada	50 %
Contrato nuevo con renta más alta	Según el aumento sobre la última renta: hasta el 5 % · más del 5 % y hasta el 10 % · más del 10 % y hasta el 15 % · más del 15 % y hasta el 20 % · más del 20 %	40 · 30 · 25 · 20 · 15 %
Vivienda que se alquila por primera vez	Renta por debajo del índice de referencia: 100 %. En otro caso, los mismos escalones de zona tensionada y edad (95, 90 y 85 %). Renta igual o superior al índice: 50 %	100 · 95 · 90 · 85 · 50 %
Alquiler social o con renta limitada	El inquilino es una Administración pública o una entidad sin fines lucrativos acogida a la Ley 49/2002, o la vivienda está incluida en un programa público que limita la renta	70 %
Vivienda recién rehabilitada	Obras de rehabilitación terminadas en los dos años previos a la firma del contrato	60 %
Contrato en prórroga tácita (art. 10.1 LAU)	La renta no supera el índice de referencia en el momento de la prórroga y el propietario no es gran tenedor	80 %

IV Cambios en el contrato de alquiler

Desde el 15 de noviembre de 2026, una vez cumplidos cinco años de contrato (siete si el propietario es una sociedad), el alquiler de vivienda habitual se prorroga por periodos sucesivos de la misma duración, salvo que alguna de las partes avise de que no quiere continuar: el propietario con seis meses de antelación y el inquilino con dos.

Si el propietario decide no renovar, deberá indemnizar al inquilino con la mayor de estas cantidades: doce mensualidades o una mensualidad por cada año de residencia, calculadas según el índice estatal de referencia. No hay indemnización en determinados casos, como la necesidad de la vivienda para el propietario o su familia, que deben indicarse por escrito en el preaviso. Además, hasta el 31 de diciembre de 2027 la subida anual de la renta, a falta de acuerdo, no podrá superar el 2 %.