

2026 – # Real Estate

Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre

Principales novedades para el sector inmobiliario residencial

1. INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda se ha consolidado como uno de los principales desafíos económicos y sociales en España, en un contexto marcado por el incremento de los precios de compraventa y arrendamiento y el déficit de oferta residencial. Esta situación, acentuada por recientes acontecimientos de notable repercusión mediática, ha intensificado el debate público y dado lugar a una creciente intervención normativa en el mercado inmobiliario residencial.

En este contexto, el Gobierno ha aprobado 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 (el "**RDL 29/2026**"), publicado en el Boletín Oficial del Estado ("**BOE**") el 7 de octubre de 2026.

Se trata, por tanto, de una norma de amplio alcance que introduce modificaciones relevantes en distintos ámbitos del ordenamiento jurídico, con incidencia directa tanto en las operaciones de adquisición y transmisión de activos residenciales como en las relaciones arrendaticias, la fiscalidad inmobiliaria y la actividad de

promoción y desarrollo de vivienda. No obstante, su aplicación práctica presenta todavía ciertas incertidumbres, dado que determinadas previsiones están pendientes de desarrollo normativo y otras incorporan conceptos cuyo alcance no queda suficientemente delimitado.

El RDL 29/2026 **entró en vigor el 8 de octubre de 2026**, al día siguiente de su publicación. No obstante, al tratarse de una norma aprobada mediante real decreto-ley, deberá someterse a convalidación por el Congreso de los Diputados en los treinta días siguientes a su promulgación. Tras la disolución de las Cortes Generales, dicha competencia corresponde a la Diputación Permanente del Congreso, sin que, a fecha de emisión del presente documento, se haya anunciado la fecha de la votación.

En caso de convalidación, el RDL 29/2026 mantendrá su vigencia. Por el contrario, de no ser convalidado, quedará derogado, sin perjuicio, con carácter general, de los efectos jurídicos producidos durante el periodo en que estuvo en vigor. Por tanto, las medidas introducidas por el RDL 29/2026 resultan aplicables desde su entrada en vigor, con independencia de que su

CDMX

+52 (55) 5257 7000

Monterrey

+52 (81) 8478 9200

Querétaro

+52 (44) 2229 1797

Houston

+1 (832) 240-3759

Madrid

+34 915 90 46 20

convalidación parlamentaria se encuentre pendiente.

Cabe señalar que, junto con el RDL 29/2026, el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, que modifica el régimen de duración y prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Dado que su entrada en vigor se ha diferido al 15 de noviembre de 2026 y que también se encuentra pendiente de convalidación, su contenido no se analiza en el presente flash informativo.

A continuación, se exponen las principales novedades que introduce el RDL 29/2026 con incidencia en el sector inmobiliario residencial, particularmente en materia de compraventa de inmuebles, arrendamientos urbanos, fiscalidad vinculada a operaciones inmobiliarias residenciales y promoción de vivienda asequible.

2. LIMITACIONES TEMPORALES A DETERMINADAS ADQUISICIONES DE VIVIENDA

2.1. Ámbito de aplicación de la limitación

Desde el 8 de octubre de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2030, determinadas **entidades** tendrán **limitada la adquisición de viviendas a título gratuito** o a título oneroso por una **contraprestación inferior al 70% de su valor de mercado**.

La medida resulta de aplicación a

- (i) las entidades, con o sin personalidad jurídica, dedicadas a **adquirir inmuebles o carteras**

de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado¹; y

- (ii) las personas jurídicas que ostenten la **condición de gran tenedor** y a las entidades integradas en su mismo grupo o que actúen por su cuenta.

A estos efectos, tendrá la **consideración de gran tenedor** quien sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de uso residencial superior a 1.500 m², excluidos garajes y trasteros, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas puedan reducir dicho umbral a cinco o más inmuebles en zonas de mercado residencial tensionado.

El RDL 29/2026 introduce, además, dos precisiones relevantes a este respecto: (i) la condición de gran tenedor deberá acreditarse mediante certificación del Registro de la Propiedad en la que conste la relación de inmuebles de su titularidad; y (ii) cuando una finca registral comprenda un edificio integrado por varias unidades susceptibles de uso residencial, cada una de ellas computará como inmueble independiente, aunque no exista división horizontal inscrita.

2.2. Determinación del valor de mercado y de la contraprestación

A efectos de determinar si una adquisición se encuentra sujeta a la limitación, el valor de mercado de la vivienda deberá acreditarse en la fecha del acuerdo vinculante mediante un

¹ El RDL 29/2026 no precisa qué debe entenderse por un precio "claramente inferior" al valor de tasación de mercado a efectos de determinar qué entidades quedan sujetas a esta limitación. Este concepto debe distinguirse del umbral objetivo del 70 % previsto para las adquisiciones restringidas, que no necesariamente determina la condición de entidad afectada.

informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Banco de España, independiente de las partes y aportado por el adquirente.

Para verificar el cumplimiento del umbral del 70%, la norma toma en consideración la **contraprestación total efectiva**, entendida como la suma de todas las cantidades, deudas asumidas, prestaciones accesorias y ventajas patrimoniales satisfechas o comprometidas por el adquirente o por personas vinculadas a este, como consecuencia directa o indirecta de la transmisión.

La limitación se aplica tanto a viviendas en uso como a viviendas de edificios construidos sobre suelo residencial que cumplan los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad, desde que dispongan de certificado de fin de obra.

2.3. Excepciones a la limitación y régimen transitorio

No obstante, el RDL 29/2026 prevé determinados supuestos en los que las entidades afectadas por la limitación podrán adquirir viviendas a título gratuito o por una contraprestación inferior al 70 % de su valor de mercado, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) **Destino a vivienda asequible o social:** Las adquisiciones destinadas a vivienda habitual a precio asequible o social hasta, al menos, el 31 de diciembre de 2030².

- (ii) **Destinos sociosanitarios y de protección social:** Las adquisiciones destinadas a residencias de personas que precisen atención sociosanitaria, a residencias para colectivos socialmente vulnerables gestionadas por entidades del tercer sector y a la protección de víctimas de violencia de género.

- (iii) **Adhesión al Código de Buenas Prácticas:** Las adquisiciones realizadas por entidades que acrediten su adhesión y cumplimiento del Código de Buenas Prácticas, así como determinadas adquisiciones derivadas de procedimientos judiciales o de ejecución hipotecaria promovidos por entidades adheridas a dicho Código.

Las excepciones previstas en el apartado (iii) no resultarán aplicables hasta la aprobación y entrada en vigor del **Código de Buenas Prácticas**, cuyo contenido deberá establecer las medidas y obligaciones exigibles a las entidades adheridas para garantizar una alternativa habitacional a las personas vulnerables afectadas. La norma contempla, asimismo, una especialidad para determinadas entidades del sector público dedicadas a la promoción y gestión de vivienda social y asequible

Adicionalmente, cuando una entidad sujeta a la limitación adquiera o se adjudique una vivienda al amparo de las excepciones previstas en el apartado (iii), por un importe inferior al 70 % de

² A estos efectos, el artículo 14 del RDL 29/2026 define la vivienda asequible como aquella cuyo precio de venta o alquiler, incluidos los gastos asociados, no supere el 30 % de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio en el que se ubique el inmueble. No obstante, la norma no concreta la metodología para determinar el umbral económico previsto y los datos que deban utilizarse para calcular la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio.

su valor de mercado, quedará suspendido hasta el 31 de diciembre de 2030 cualquier lanzamiento que afecte a dicha vivienda, siempre que constituya la residencia habitual de una persona en situación de vulnerabilidad que carezca de alternativa habitacional.

Por último, la limitación tampoco resultará aplicable a las transmisiones formalizadas en escritura pública con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 29/2026, aun cuando se encuentren pendientes de inscripción registral, siempre que la escritura no sea posteriormente modificada.

Implicaciones prácticas: El RDL 29/2026 no establece una prohibición general de adquisición de viviendas por parte de grandes tenedores o entidades de inversión, sino que restringe determinadas adquisiciones gratuitas o realizadas por debajo del umbral del 70 % del valor de mercado. En consecuencia, la medida puede tener especial incidencia en operaciones de adquisición de carteras residenciales, activos adjudicados u operaciones sobre activos en dificultades, y en las transmisiones gratuitas o intragrupo por debajo de mercado. En este tipo de operaciones resultará especialmente relevante analizar la condición del adquirente, la valoración de los activos y la estructura de la contraprestación, así como la posible aplicación de las excepciones legalmente previstas.

3. REFUERZO DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN LAS

TRANSMISIONES DE VIVIENDAS ARRENDADAS

3.1. Extensión del tanteo y retracto a las transmisiones conjuntas

El RDL 29/2026 refuerza el derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) del arrendatario de vivienda regulado en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la "LAU").

Hasta la aprobación de la reforma, la LAU excluía el ejercicio de este derecho en determinados supuestos de transmisión conjunta de viviendas y permitía que las partes pactasen su renuncia en el contrato de arrendamiento.

Con la nueva regulación, el arrendatario conservará sus derechos de tanteo y retracto incluso cuando la vivienda arrendada se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, siempre que sea jurídicamente individualizable³. Asimismo, se elimina la posibilidad de pactar la renuncia del arrendatario a estos derechos.

3.2. Requisitos para el ejercicio del derecho de adquisición preferente

El ejercicio de los derechos de adquisición preferente del arrendatario queda sujeto a las siguientes reglas:

- (i) **Notificación previa:** el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su decisión de vender la vivienda,

³ La norma no precisa el alcance del concepto de individualización jurídica, pero entendemos que la intención es hacer extensivo ese derecho a los arrendatarios de edificios completos que no se encuentren divididos horizontalmente o en viviendas que no constituyan fincas registrales independientes. A este respecto, debe tenerse en cuenta que el RDL 29/2026 sí contempla expresamente el cómputo individual de las unidades residenciales sin división horizontal inscrita a efectos de determinar la condición de gran tenedor, pero no establece una previsión equivalente en el artículo 25 LAU.

indicando el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

(ii) **Determinación del precio:** En los supuestos de transmisión conjunta de viviendas, la notificación al arrendatario y la escritura deberán expresar el precio imputado a la vivienda y los criterios objetivos utilizados para su determinación. A estos efectos, el precio correspondiente a cada vivienda arrendada deberá resultar de la distribución proporcional del precio global de la operación conforme a criterios objetivos y verificables, atendiendo preferentemente al valor de referencia catastral o, en su defecto, a una tasación independiente. Las asignaciones de precio dirigidas a impedir u obstaculizar el ejercicio del derecho serán ineficaces frente al arrendatario.

(iii) **Plazo para el ejercicio del tanteo:** el arrendatario dispondrá de un plazo de treinta días naturales para ejercer su derecho de tanteo, contado desde el día siguiente a la notificación fehaciente. Los efectos de dicha notificación caducarán transcurridos ciento ochenta días naturales desde su realización.

(iv) **Derecho de retracto:** el arrendatario podrá ejercer su derecho de retracto cuando no se le haya notificado previamente la transmisión, cuando la notificación omita alguno de los requisitos legalmente exigidos o cuando el precio efectivo de la compraventa resulte inferior al comunicado o sus restantes

condiciones esenciales sean menos onerosas. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación fehaciente que deberá efectuar el adquirente, acompañada de copia de la escritura o del documento en que se haya formalizado la transmisión.

(v) **Formalización e inscripción registral:** para inscribir la compraventa en el Registro de la Propiedad deberá acreditarse, cuando proceda, el cumplimiento de las obligaciones de notificación al arrendatario. En los supuestos de transmisión conjunta, la escritura pública deberá recoger expresamente el precio imputado a cada vivienda arrendada y los criterios objetivos utilizados para su determinación

Implicaciones prácticas: en la compra de edificios residenciales con arrendatarios, el precio debe distribuirse vivienda por vivienda y el calendario de la operación debe prever la notificación a cada arrendatario y el plazo de treinta días naturales para el ejercicio del tanteo antes de la firma de la escritura. Asimismo, dado que el RDL 29/2026 no regula la eficacia de las renunciaciones pactadas con anterioridad a su entrada en vigor, conviene analizar su validez en cada caso antes de prescindir de la notificación al arrendatario.

3.3. Derecho de adquisición preferente de las Administraciones Públicas

El RDL 29/2026 introduce la posibilidad de que la legislación en materia de vivienda reconozca a la Administración derechos de tanteo y retracto sobre la totalidad del inmueble objeto de una transmisión conjunta, con carácter

subsidiario a los derechos de adquisición preferente del arrendatario⁴.

4. IMPLICACIONES PARA EL ARRENDADOR: NOVEDADES EN EL RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

El RDL 29/2026 introduce modificaciones relevantes en la Ley de Arrendamientos Urbanos (la "LAU"), que afectan principalmente a (i) la duración de los contratos y sus prórrogas; (ii) la actualización y los límites de la renta; (iii) los arrendamientos temporales, por habitaciones y de uso turístico; y (iv) determinadas obligaciones del arrendador.

4.1. Duración de los contratos y prórrogas

El RDL 29/2026 mantiene el régimen general de duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual previsto en la LAU (cinco años, o siete cuando el arrendador sea una persona jurídica), así como el régimen de prórroga tácita de hasta tres anualidades adicionales. No obstante, introduce una nueva prórroga extraordinaria y mantiene determinados mecanismos de protección de los arrendatarios en situaciones de vulnerabilidad o en zonas de mercado residencial tensionado.

En particular, previa solicitud del arrendatario y siempre que concurren los requisitos legalmente previstos,

resultarán aplicables las siguientes prórrogas extraordinarias:

- (i) **Arrendatarios en situación de vulnerabilidad: hasta un año.** Cuando, al finalizar el período de prórroga obligatoria o tácita, el arrendatario acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad social y económica mediante informe o certificado de los servicios sociales, puede solicitar una prórroga extraordinaria de hasta un año. El arrendador estará obligado a aceptarla cuando tenga la condición de gran tenedor, salvo que las partes hayan firmado un nuevo contrato.
- (ii) **Viviendas ubicadas en zonas de mercado residencial tensionado: hasta tres años.** Si la vivienda está en una zona de mercado residencial tensionado, el arrendatario podrá solicitar prórrogas anuales hasta un máximo de tres años adicionales, que serán obligatorias para el arrendador, salvo en los supuestos legalmente previstos, entre ellos, la celebración de un nuevo contrato respetando los límites de renta aplicables o la necesidad de ocupación por el arrendador persona física para sí o determinados familiares.
- (iii) **Nueva prórroga extraordinaria: hasta dos años.** El RDL 29/2026 introduce una prórroga adicional, por anualidades y hasta un máximo de dos años, aplicable a los contratos de vivienda habitual

⁴ Esta previsión no supone el establecimiento automático de un derecho de adquisición preferente a favor de las Administraciones públicas, sino que habilita su reconocimiento por la legislación en materia de vivienda. En consecuencia, su efectiva aplicación dependerá de la normativa vigente en el territorio donde se encuentre el inmueble, debiendo tenerse en cuenta, asimismo, los derechos de adquisición preferente administrativos que ya puedan existir conforme a la correspondiente legislación autonómica.

vigentes a 8 de octubre de 2026, cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

- (a) Que el período de prórroga obligatoria de cinco o siete años finalice antes del 31 de diciembre de 2028.
- (b) Que finalice el período de prórroga tácita previsto en la LAU o el periodo de tácita reconducción del contrato conforme al Código Civil.

Para acceder a esta prórroga, el arrendatario deberá solicitarla y estar al corriente de pago de la renta y haberlo estado durante los ocho meses anteriores. El arrendador está obligado a aceptarla salvo que las partes acuerden otras condiciones o un nuevo contrato, o que el arrendador persona física comunique en plazo una necesidad real y acreditada de ocupar la vivienda, aunque el contrato no lo previera. Tampoco procede si las partes acuerdan una renovación o un nuevo contrato con una renta al menos un 5% inferior. Esta prórroga extraordinaria será incompatible con la prevista para las viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado, que se aplicará con carácter preferente.

Por otro lado, el RDL 29/2026 permite que los contratos celebrados antes del 26 de mayo de 2023 puedan acogerse, en los términos legalmente previstos, al régimen de prórrogas del artículo 10 LAU y a los nuevos límites de actualización de renta, manteniéndose en los restantes aspectos el régimen

jurídico aplicable en el momento de su celebración

Implicaciones prácticas: Las distintas prórrogas legales pueden prolongar significativamente la permanencia de los arrendatarios más allá de la duración inicialmente pactada. Al adquirir o gestionar viviendas arrendadas, conviene calcular, contrato por contrato, el escenario máximo de permanencia del arrendatario, incluidos los contratos anteriores a mayo de 2023, y la eventual concurrencia de situaciones de vulnerabilidad o de declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado.

4.2. Actualización y limitaciones de la renta

4.2.1. Regla general

El RDL 29/2026 mantiene la exigencia de que la actualización anual de la renta esté expresamente prevista en el contrato de arrendamiento. En ausencia de pacto, no procederá actualización alguna.

La renta solo podrá actualizarse cuando así se haya pactado expresamente en el contrato. Si el pacto no concreta el índice aplicable, la actualización se realizará conforme al Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda ("**IRAV**"), publicado por el Instituto Nacional de Estadística, que opera en todo caso como **límite máximo**, aunque las partes hayan pactado otro índice.

4.2.2. Limitación extraordinaria de la actualización de rentas hasta el 31 de diciembre de 2027

El RDL 29/2026 establece un régimen extraordinario para las actualizaciones

anuales de renta que deban producirse entre el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, distinguiendo dos supuestos:

- (i) **Rentas superiores al límite del sistema de índices de precios de referencia:** Si la renta supera la renta máxima que resulte para esa vivienda del sistema de índices de precios de referencia, no procede ningún incremento.
- (ii) **Restantes supuestos:** En los demás casos, el incremento será el que pacten de nuevo las partes y, a falta de pacto, no podrá superar el 2%, sin perjuicio del límite general derivado de la aplicación del IRPV.

4.2.3. Limitaciones de renta en zonas de mercado residencial tensionado

El RDL 29/2026 mantiene, con determinadas modificaciones, el régimen de limitación de rentas aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas situadas en zonas de mercado residencial tensionado.

Con carácter general, la renta inicial de los nuevos contratos no podrá superar la última renta vigente en los cinco años anteriores en la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la correspondiente cláusula de actualización. Tampoco podrán establecerse nuevas condiciones contractuales que permitan repercutir al arrendatario gastos no incluidos en el contrato anterior.

Solo cabe un incremento de hasta el 10% cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos: (i) que la vivienda haya sido objeto, en los dos años anteriores, de una rehabilitación en los

términos de la normativa del IRPF, que exige obras estructurales de entidad y no una mera reforma; (ii) se hayan realizado actuaciones de rehabilitación o mejora que acrediten un ahorro de energía de, al menos, el 30%; (iii) que en ese plazo se hayan realizado actuaciones de mejora de su accesibilidad; o (iv) que el contrato se firme por diez o más años o reconozca al arrendatario un derecho de prórroga por ese plazo.

Cuando el arrendador tenga la condición de gran tenedor, la renta inicial del nuevo contrato no podrá superar, en ningún caso, el límite máximo que resulte del sistema de índices de precios de referencia aplicable a la vivienda. Dicho límite que se aplica también, con independencia de quién sea el arrendador, a las viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años, cuando así lo recoja la resolución ministerial de declaración de la zona.

Implicaciones prácticas: las proyecciones de rentas deberán tener en cuenta el límite general del IRPV y, hasta el 31 de diciembre de 2027, las limitaciones extraordinarias a la actualización de rentas, incluido el límite del 2 % aplicable en determinados supuestos en ausencia de nuevo pacto entre las partes. Los contratos sin cláusula de actualización no permiten subir la renta durante su vigencia.

4.3. **Arrendamientos temporales, por habitaciones y viviendas de uso turístico**

4.3.1. Arrendamientos de vivienda temporal

Una de las principales novedades del RDL 29/2026 es la introducción de una regulación específica para los

arrendamientos de vivienda temporal, que dejan de estar sometidos, con carácter general, al régimen de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

La nueva regulación considera arrendamiento de vivienda temporal aquel destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de un arrendatario cuando se encuentre temporalmente desplazado de su domicilio habitual por una causa justificada y acreditable (por ejemplo, estudios o un traslado laboral temporal).

Estos arrendamientos quedan sujetos a las siguientes reglas:

- (i) **Justificación de la temporalidad:** la causa deberá constar expresamente en el contrato, correspondiendo al arrendador acreditar su existencia. En caso contrario, el contrato quedará sometido al régimen de vivienda habitual desde su formalización.
- (ii) **Duración:** debe ser superior a 31 días y, como regla general, no superar los doce meses, prórrogas incluidas, salvo que subsista la causa que justifique la temporalidad. Si dura más de doce meses sin justificación, o si se encadenan más de dos contratos consecutivos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, el primero se considera de vivienda habitual, con la duración mínima de cinco o siete años y sus prórrogas.
- (iii) **Renta:** En contratos temporales sucesivos sobre la misma vivienda, la renta no podrá experimentar un incremento

porcentual anual superior al IRAV.

- (iv) **Desistimiento, garantías y conservación:** el arrendatario puede desistir tras el primer mes con diez días de preaviso y sin indemnización. La garantía adicional a la fianza no podrá superar una mensualidad y el arrendador asumirá las obligaciones de conservación de la vivienda, incluidas las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste ordinario.

Los contratos de temporada celebrados antes del 8 de octubre de 2026 mantienen la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y su régimen anterior hasta el final del plazo pactado, momento en que se extinguen sin posibilidad de prórroga. Si se renuevan, quedan sujetos al nuevo régimen.

4.3.2. Arrendamientos por habitaciones y contratos de alojamiento u hospedaje

El RDL 29/2026 establece que el arrendamiento parcial de habitaciones o estancias de una vivienda tendrá la consideración de arrendamiento de vivienda habitual o temporal, en función de la necesidad de alojamiento que satisfaga.

Asimismo, la suma de las rentas de las habitaciones arrendadas simultáneamente no podrá superar la renta correspondiente al arrendamiento unitario de la vivienda completa, debiendo respetarse, además, los límites legalmente aplicables cuando se encuentre situada en una zona tensionada.

Por otra parte, el RDL 29/2026 excluye expresamente los contratos de

alojamiento u hospedaje del régimen de arrendamientos para uso distinto del de vivienda⁵.

4.3.3. Viviendas de uso turístico

Los arrendamientos de viviendas de uso turístico continúan excluidos de la LAU cuando se encuentren sujetos a su normativa sectorial, aunque se introduce una duración máxima de 31 días por cesión, sin perjuicio de los límites inferiores que puedan establecer las Administraciones competentes.

Asimismo, se crea un régimen sancionador para las plataformas de alquiler de corta duración que incumplan sus obligaciones de envío de datos a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, con multas de hasta un millón de euros, ampliables hasta el 2% de su volumen de negocio anual en los casos más graves.

Implicaciones prácticas: los operadores de alquiler de media estancia deberán revisar sus modelos de contrato para documentar la causa de temporalidad y controlar la rotación de arrendatarios. Los contratos de temporada vigentes se mantienen hasta su vencimiento, pero sus renovaciones ya se rigen por el nuevo régimen. Las CCAA pueden mantener o aprobar su propia regulación sobre arrendamientos de temporada y por habitaciones.

4.4. **Nuevas obligaciones y limitaciones para el arrendador**

Por último, el RDL 29/2026 introduce nuevas obligaciones y limitaciones para

los arrendadores de vivienda, entre las que destacan las siguientes:

- (i) **Gastos y tributos:** se prohíbe repercutir al arrendatario los tributos asociados a la vivienda, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, salvo que tenga la condición de obligado tributario. En edificios que no estén divididos horizontalmente tampoco podrán repercutirse los gastos de comunidad. Asimismo, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato son siempre a cargo del arrendador. Durante los cinco o siete primeros años, los gastos repercutibles solo pueden incrementarse anualmente, por acuerdo, y nunca por encima del doble de lo que pueda actualizarse la renta.
- (ii) **Garantías:** no podrá exigirse al arrendatario seguros de impago de rentas ni otras coberturas análogas. Por otro lado, cualquier garantía adicional a la fianza no puede superar dos mensualidades en contratos de hasta cinco o siete años.
- (iii) **Conservación y reparaciones:** Si hay daños que afecten a la habitabilidad, seguridad o salubridad de la vivienda, el arrendatario podrá requerir la reparación aportando un presupuesto. Si el arrendador no responde en quince días naturales o se niega injustificadamente, el arrendatario podrá ejecutar las

⁵ La norma no precisa el régimen aplicable a estos contratos tras su exclusión, por lo que los modelos que se estructuraban como arrendamiento para uso distinto, como determinados formatos de *coliving* o de residencias, deberán analizarse a la luz de este cambio.

reparaciones y descontar su coste de las rentas futuras.

- (iv) **Desistimiento anticipado:** el arrendatario podrá desistir del contrato transcurridos seis meses, con treinta días de preaviso y sin indemnización a favor del arrendador. Desaparece la posibilidad de pactar una penalización por dicho desistimiento.
- (v) **Fin del contrato:** las partes deben firmar un documento de finalización que refleje el estado de la vivienda. Si no se firma, o no recoge desperfectos, se presume que la vivienda se entregó en buen estado.
- (vi) **Publicidad de arrendamientos:** las ofertas y anuncios de alquiler deberán incluir, cuando proceda, el índice de referencia de precios, los límites legales de renta aplicables, el código identificativo de la vivienda y la condición de gran tenedor del arrendador.

Implicaciones prácticas: los modelos de contrato de arrendamiento deberán adaptarse a estas reglas. En los edificios de un único propietario sin división horizontal, la imposibilidad de repercutir el IBI y los gastos de comunidad afecta directamente a la rentabilidad neta. El RDL 29/2026 no incluye una regla transitoria específica sobre la aplicación de estas novedades a los contratos vigentes, por lo que la cuestión debe analizarse caso por caso.

5. Situaciones de vulnerabilidad y procedimientos de recuperación de la posesión

El RDL 29/2026 establece, hasta el 31 de diciembre de 2030, un régimen extraordinario de suspensión de procedimientos de recuperación de la posesión de viviendas ocupadas por personas en situación de vulnerabilidad económica que carezcan de alternativa habitacional. La aplicación de estas medidas varía en función de la condición del demandante, distinguiéndose los siguientes supuestos:

- (i) **Entidades dedicadas a la adquisición de inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados:** cuando el demandante sea una entidad dedicada a la adquisición de inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación, con el fin de eludir la función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad, el órgano judicial acordará la suspensión del procedimiento, incluso cuando exista resolución firme, siempre que el lanzamiento no se haya ejecutado. La norma no prevé, en estos supuestos, un derecho de compensación económica a favor del demandante.
- (ii) **Otros demandantes:** cuando no resulte aplicable el régimen de enervación extraordinaria descrito a continuación, el órgano judicial podrá acordar la suspensión del procedimiento si la Administración competente no proporciona una alternativa habitacional adecuada. La

suspensión será revisable cada doce meses y tendrá una duración máxima de tres años, pudiendo levantarse antes si desaparece la situación de vulnerabilidad, se proporciona una alternativa habitacional adecuada o esta es rechazada injustificadamente. se prevén compensaciones económicas a favor de los demandantes que sean personas físicas o persona jurídica dedicada al alquiler asequible o social, que podrán comprender la renta contractual dejada de percibir, los suministros impagados y las costas procesales, con los límites legalmente establecidos. Asimismo, se establecen determinadas excepciones a la suspensión en atención a la situación del demandante, particularmente cuando se trate de personas físicas titulares de dos o menos viviendas

Por otro lado, el RDL 29/2026 introduce un mecanismo de enervación extraordinaria de carácter permanente en los procedimientos de desahucio por impago en los que concurra una situación de vulnerabilidad.

En estos casos, la Administración competente dispondrá de dos meses para ofrecer una alternativa habitacional o satisfacer las cantidades adeudadas y las costas procesales. Si se produce dicho pago, el procedimiento finalizará y el contrato de arrendamiento continuará vigente. En caso contrario, la Administración quedará subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario y no procederá el lanzamiento mientras persista la situación de vulnerabilidad.

Estas medidas también resultarán aplicables a los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 29/2026, siempre que a dicha fecha no se hubiera ejecutado el lanzamiento.

Implicaciones prácticas: el RDL 29/2026 puede alargar de forma significativa los plazos de recuperación de la posesión de viviendas ocupadas por personas vulnerables. Asimismo, la compensación económica derivada de la suspensión queda limitada a determinados supuestos.

6. Novedades fiscales relevantes

El RDL 29/2026 incluye un amplio paquete fiscal. Muchas de sus medidas se dirigen a personas físicas residentes en España. Destacamos las que tienen mayor impacto en las decisiones de inversión:

6.1. Régimen SOCIMI

Con carácter general, se mantiene en el 15% el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos por las SOCIMI que procedan de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades, pero se eleva al 25% cuando dichos beneficios procedan del arrendamiento de viviendas, con independencia de la modalidad de arrendamiento utilizada, incluidos los alojamientos turísticos y de corta duración, así como el alojamiento u hospedaje.

No obstante, la norma prevé una reducción del gravamen del 50% cuando las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible (vivienda asequible y vivienda protegida, tanto social como de precio limitado) representen más del 80% del parque total de viviendas destinadas al

arrendamiento situado en territorio español, así como una reducción del 100% cuando, además, los beneficios no distribuidos se reinviertan en vivienda asequible dentro de los tres años siguientes. Transitoriamente, el porcentaje exigido es del 60% para los periodos iniciados en 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del RDL 29/2026 y del 70% para los iniciados en 2027.

Estas medidas resultan aplicables a los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2026 que no hubieran concluido a la entrada en vigor del RDL 29/2026⁶.

6.2. IVA: arrendamientos de corta duración, obras de renovación y vivienda protegida

Con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, quedan excluidos de la exención en el IVA, además de los arrendamientos en los que el arrendador preste servicios complementarios propios de la industria hotelera, los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuya duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, que pasarán a tributar al tipo reducido del 10%. No obstante, en este último supuesto se mantiene la exención cuando el arrendamiento tenga lugar en la vivienda en la que el arrendador tenga su residencia habitual.

Asimismo, se amplía la aplicación del tipo reducido del 10% a determinadas obras de renovación y reparación realizadas en viviendas destinadas al

arrendamiento como vivienda habitual⁷.

Por otra parte, el tipo superreducido del 4% se extiende a las entregas, por sus promotores, de viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida, incluidos los garajes, con un máximo de dos plazas, y anexos transmitidos conjuntamente.

6.3. IBI: alojamientos turísticos y viviendas desocupadas

En municipios ubicados en zonas de mercado residencial tensionado, los ayuntamientos pueden aplicar un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI a los inmuebles residenciales destinados a alojamiento de uso turístico, que puede llegar al 100% para titulares de dos o más inmuebles de este tipo y al 150% para titulares de cuatro o más⁸.

Asimismo, se regula un recargo sobre las viviendas desocupadas con carácter permanente, que puede alcanzar el 50% o el 100% de la cuota en función del tiempo de desocupación, del número de viviendas del titular y de que el municipio se sitúe o no en zona tensionada, con hasta 50 puntos adicionales en determinados supuestos. La norma enumera causas justificadas de desocupación (entre otras, obras o rehabilitación, litigios que impidan el uso o la puesta en venta o alquiler durante determinados plazos) y exige audiencia previa del sujeto pasivo. Ambos recargos se devengan el 31 de diciembre, deben regularse en la ordenanza fiscal y se aplican a los periodos impositivos que se inicien a

⁶ Artículo 9 del RDL 29/2026.

⁷ Artículo 7 del RDL 29/2026.

⁸ Artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en la redacción dada por el artículo 8 del RDL 29/2026.

partir de la entrada en vigor del RDL 29/2026.

6.4. Plusvalía municipal

Desde el 1 de diciembre de 2026 se actualizan los coeficientes máximos aplicables para determinar la base

imponible por el método objetivo del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, que se devenga con la transmisión del inmueble, lo que debe tenerse en cuenta al estimar el coste de salida⁹.

* * * * *

Madrid

Octubre 2026



Paula Hernández

Socia | Real Estate

paula.hernandez@chevez.com



Miguel Bastida

Socio | Fiscal y Private Clients

mbastida@chevez.com

⁹ Artículo 10 del RDL 29/2026.

El presente Flash Informativo contiene información de carácter general y no pretende incluir interpretación alguna de lo aquí comentado, por lo que no debe considerarse aplicable respecto de un caso particular o bajo circunstancias específicas. La información aquí contenida es válida en la fecha de emisión de esta comunicación; sin embargo, no garantizamos que la información continúe siendo válida en la fecha en que se reciba o en alguna otra fecha posterior. Por lo anterior, recomendamos solicitar confirmación acerca de las implicaciones en cada caso particular.

AVISO LEGAL

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS ©2026, CHEVEZ RUIZ ZAMARRIPA S.L., PASEO DE LA CASTELLANA 35, 2ª PLANTA (IZQUIERDA) 28046 MADRID.

Todo el contenido (publicaciones, marcas y Reservas de Derechos) antes mostrado es propiedad de CHEVEZ RUIZ ZAMARRIPA S.L.

Todo uso no autorizado por cualquier medio conocido o por conocerse, ya sea de forma escrita, digital o impresa, será castigado y perseguido conforme a la legislación aplicable. Queda prohibido copiar, editar, reproducir, distribuir o cualquier otra forma de explotación, mediante cualquier medio, sin la autorización por escrito de CHEVEZ RUIZ ZAMARRIPA S.L.