

MUÑOZFRESCO /

ABOGADOS | ASESORES FISCALES | AUDITORES

ALERTA LEGAL Y FISCAL 30 de septiembre de 2026

Dos Reales Decretos-leyes publicados hoy, el **26/2026** de vivienda y el **25/2026** frente a la crisis de Oriente Medio, cambian las reglas del alquiler y prorrogan las medidas energéticas hasta fin de año. Adelantamos primero, para mayor facilidad de comprensión, un resumen por áreas en el que cada epígrafe enlaza con su desarrollo. A continuación analizamos con detalle las novedades introducidas.

1 oct 2026	1 dic 2026	31 dic 2026	31 dic 2027
Entrada en vigor general	IVA turístico y plusvalía	Fin prohibición de despido	Límite a la actualización de rentas

ÁREA LEGAL

ALQUILER DE TEMPORADA

Exige causa real y acreditable, más de 31 días y, como regla, un máximo de 12 meses. Más de dos contratos encadenados convierten el alquiler en vivienda habitual.

HABITACIONES, GASTOS Y GARANTÍAS

La suma de rentas por habitaciones no puede superar la de la vivienda completa. No se repercuten gastos de gestión ni tributos, no se puede exigir seguro de impago y la garantía adicional máxima es de 2 meses.

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA

Hasta 2 años más, a petición del inquilino al corriente de pago, en contratos de vivienda habitual que venzan antes del 31/12/2028.

RENTAS

Sin pacto no hay actualización y el tope es el IRAV. Hasta el 31/12/2027, sin subida si la renta supera el índice de referencia y, sin nuevo acuerdo, un máximo del 2%.

COMPRAS, DESAHUCIOS Y GRAN TENEDOR

Limitadas hasta 2028 las compras de vivienda por entidades por menos del 70% del valor de tasación. Hasta 2030 se suspenden los lanzamientos de vulnerables cuando demanda una entidad que compra por debajo de valor. El inquilino mantiene el tanteo en las ventas en bloque. Gran tenedor: más de 10 inmuebles o 1.500 m^2, con certificación registral.

LABORAL

Las empresas con ayudas del RDL 25/2026 no pueden despedir por causas ligadas a la crisis hasta el 31/12/2026 (despido nulo y devolución de la ayuda). Sin plan de movilidad sostenible obligatorio, también se devuelven las ayudas.

BLANQUEO Y ENERGÍA

Los proveedores de criptoactivos pasan a ser sujetos obligados. Butano a un máximo de 19,55 € hasta junio de 2027 y subida limitada de la TUR del gas.

ÁREA FISCAL

IRPF · ALQUILER DE VIVIENDA

Nueva reducción del 15% al 100% según se baje o suba la renta, para contratos desde el 02/12/2026 (80% en prórroga tácita).

IRPF · INQUILINOS

Vuelve la deducción del 10% por alquiler de vivienda habitual si la base imponible es inferior a 33.007,20 €.

IRPF · AHORRO E INVERSIÓN

Para llevar el ahorro de los depósitos a empresas europeas: Cuenta Financia Europa (hasta 150.000 €), cuyas ganancias tributan al retirar el dinero y, tras 5 años, quedan exentas hasta 10.000 € más un 20% del resto. SIALP Financia Europa hasta 10.000 €/año.

IRPF · OTRAS MEDIDAS

Exención por venta de vivienda vacía al sector público. Imputación de rentas por tramos (1,1% a 3%) desde 2027.

SOCIMI

Gravamen especial del 25% sobre beneficios no distribuidos del alquiler residencial.

IVA

Desde el 1/12/2026, 10% en alquiler turístico de hasta 30 noches o con servicios hoteleros y en obras en viviendas alquiladas.

TRIBUTOS LOCALES

Desde 2027, recargos de IBI de hasta el 150% a viviendas vacías y turísticas en zonas tensionadas. Nuevos coeficientes de plusvalía desde el 1/12/2026.

ENERGÍA

Rebaja de carburantes de 0,20, 0,13 y 0,06 €/l hasta diciembre.

CRITERIO DGT V1088-26

La indemnización por fin de contrato temporal no está exenta, pero se aplica la reducción del 30% si el contrato duró más de 2 años.

ÁREA LEGAL

1. VIVIENDA Y ARRENDAMIENTOS URBANOS (RDL 26/2026)

- **Alquiler de temporada.** El contrato debe recoger expresamente una **causa real y acreditable** de desplazamiento desde la vivienda habitual, cuya prueba corresponde al arrendador. Debe durar más de 31 días y, como regla general, **no más de 12 meses**. Sin causa, o si se encadenan más de dos contratos entre las mismas partes sobre la misma vivienda, se considera alquiler de vivienda habitual desde el primero. El inquilino puede desistir pasado un mes, con 10 días de preaviso. Los contratos de temporada anteriores siguen con su régimen hasta su vencimiento, sin prórroga.
- **Alquiler por habitaciones.** Se incluye expresamente en la LAU. La suma de las rentas de las habitaciones no puede superar la renta de la vivienda completa.
- **Gastos y garantías.** No pueden repercutirse al inquilino los gastos de gestión inmobiliaria ni de formalización del contrato, ni los tributos de la vivienda (salvo que sea el obligado tributario). No puede exigirse seguro de impago y la garantía adicional a la fianza se limita a dos mensualidades (una en los alquileres temporales).
- **Reparaciones y fin del contrato.** Si el arrendador no responde en 15 días a un requerimiento de reparación que afecte a la habitabilidad, el inquilino puede hacerla y descontarla de la renta. Al terminar el contrato debe firmarse un documento sobre el estado de la vivienda; si no se firma, se presume que se entregó en buen estado.
- **Tanteo y retracto en ventas en bloque.** El inquilino conserva su derecho de adquisición preferente aunque la vivienda se venda junto con otros inmuebles, con un precio imputado según criterios objetivos. No se puede renunciar a este derecho.
- **Actualización de la renta.** Sin pacto expreso, la renta no se actualiza y, con pacto, el tope es el índice IRAV. Además, hasta el **31/12/2027**, no cabe subida si la renta supera el índice de precios de referencia y, a falta de nuevo acuerdo, la subida máxima es del **2%**.
- **Prórroga extraordinaria.** En los contratos de vivienda habitual cuyo plazo termine antes del **31/12/2028**, el inquilino al corriente de pago (también en los ocho meses anteriores) puede pedir una prórroga de **hasta dos años más** en las mismas condiciones. No procede si las partes pactan otras condiciones o un nuevo contrato (en particular, con una renta al menos un 5% inferior) o si el arrendador acredita que necesita la vivienda para él o su familia.
- **Gran tenedor.** Titular de más de 10 inmuebles residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial (sin garajes ni trasteros), ampliable a quien tenga 5 o más en zonas tensionadas. Cada unidad de un edificio cuenta por separado aunque no haya división horizontal, y la condición se acredita con certificación registral.
- **Compras por debajo de valor.** Hasta el **31/12/2028**, las entidades cuyo objeto social incluya adquirir inmuebles tienen **limitada** la compra de viviendas a título gratuito o por menos del **70% de su valor de tasación**, salvo que se destinen a alquiler asequible o social durante cinco años, a residencias o a entidades del tercer sector, o que el comprador esté adherido a un código de buenas

prácticas. No afecta a escrituras ya firmadas ni a adjudicaciones en ejecuciones judiciales.

- **Desahucios.** Hasta el **31/12/2030** se suspenden los lanzamientos de personas vulnerables sin alternativa habitacional cuando el demandante sea una entidad que compra inmuebles o carteras de préstamos por debajo de su valor. Con otros demandantes, el juez pide a la Administración una alternativa y, si no la hay, suspende el procedimiento, con compensación al propietario persona física o dedicado al alquiler asequible. En los desahucios por impago, la Administración dispone de dos meses para dar una alternativa o pagar la deuda; si no lo hace, se subroga en la posición del inquilino.
- **Ejecución hipotecaria y venta de préstamos.** La demanda debe indicar si el inmueble es la vivienda habitual del deudor y si el ejecutante es gran tenedor. Si se vende el préstamo, el deudor mantiene frente al comprador las mismas defensas que tenía frente al banco.
- **Otras medidas.** Línea **TU CASA** de préstamos al 0% para la primera vivienda (hasta el 20% del valor o 50.000 euros), con precio máximo de reventa. Vivienda asequible: aquella cuyo precio, gastos incluidos, no supera el 30% de la renta mediana del municipio. Sanciones de hasta un millón de euros a las plataformas de alquiler de corta duración que no comuniquen datos a la Ventanilla Única Digital.

2. LABORAL (RDL 25/2026)

- **Prohibición de despido.** Las empresas que reciban las ayudas directas de la norma **no pueden despedir** por fuerza mayor ni por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción derivadas de la crisis hasta el **31/12/2026**. Si lo hacen, el despido es **nulo** y deben **devolver la ayuda**. Esas causas tampoco justifican el fin de actividad o la falta de llamamiento de los fijos discontinuos, ni reducciones definitivas de puestos en cooperativas.
- **Plan de movilidad sostenible.** Las empresas obligadas a tenerlo (art. 26.1 Ley 9/2025) que reciban ayudas deberán devolverlas si no disponen de él.

3. MERCANTIL, REGULATORIO Y AYUDAS (RDL 25/2026)

- **Blanqueo de capitales.** Los **proveedores de servicios de criptoactivos** pasan a ser sujetos obligados de la Ley 10/2010 y se actualiza la regulación de la corresponsalía bancaria transfronteriza.
- **Energía.** La subida del coste de la materia prima en la TUR del gas se limita al 35% (octubre de 2026) y al 15% (enero de 2027). La bombona de butano de 12,5 kg queda en un máximo de **19,55 euros** hasta el 30/06/2027. Las gasolineras deben exhibir el cartel de la AEAT sobre las rebajas fiscales.
- **Ayudas hasta el 31/12/2026.** Transportistas con gasóleo profesional: 5, 12 y 19 céntimos por litro en octubre, noviembre y diciembre. Agricultores: hasta el 70% de la subida del gasóleo, con un máximo de 0,20 euros por litro. Se prorrogan también las ayudas a la pesca, al ferrocarril y al transporte marítimo. Estas ayudas no cuentan para revisar el precio de los contratos de transporte.
- **Internacionalización.** El FIEM podrá aceptar garantías españolas y el límite anual del FIEX sube a 500 millones de euros.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- **Nueva reducción por alquiler de vivienda.** Los porcentajes actuales se sustituyen por una escala que **premia bajar la renta y penaliza subirla**. Se aplica a los contratos firmados **a partir del 2 de diciembre de 2026**:

Situación (arrendador no gran tenedor)	Reducción
Nuevo contrato con renta **rebajada más de un 5%**:	
· mismo inquilino, tras agotar el plazo mínimo y las prórrogas, o nuevo inquilino con renta bajo el índice de referencia	100%
· zona tensionada e inquilino de 18 a 35 años	95%
· zona tensionada	90%
· inquilino de 18 a 35 años	85%
· resto de casos	70%
Nuevo contrato con renta no superior a la anterior	50%
Renta **incrementada**: hasta 5% / 5-10% / 10-15% / 15-20% / más del 20%	40/30/25/20/15%
Primer alquiler: renta bajo el índice / zona tensionada y joven / zona tensionada / joven / renta igual o superior al índice	100/95/90/85/50%
Alquiler a Administración o entidad sin ánimo de lucro para alquiler social	70%
Vivienda rehabilitada en los dos años anteriores	60%
Prórroga tácita con renta dentro del índice de referencia	80%

- **Contratos anteriores.** Los firmados antes del 26/05/2023 mantienen el régimen de 2021, y los firmados entre esa fecha y el 01/12/2026, el vigente a 31/12/2025. El 80% por prórroga tácita se aplica a cualquier contrato cuyo plazo mínimo de cinco años termine después del 01/12/2026. No hay reducción si el contrato incumple el límite de renta de las zonas tensionadas.

- **Deducción por alquiler de vivienda habitual.** Vuelve para inquilinos con base imponible inferior a **33.007,20 euros**: el **10%** de lo pagado, con una base máxima de 11.630 euros que se reduce a partir de 23.007,20 euros. Requiere no tener otra vivienda a menos de 50 km y es incompatible con la deducción del régimen transitorio anterior a 2015.

- **Por qué se crea la Cuenta Financia Europa.** Europa necesita, según el informe Draghi, entre 750.000 y 800.000 millones de euros más de inversión al año hasta 2030, mientras los hogares europeos mantienen unos 10 billones de euros en depósitos con escasa rentabilidad. Para conectar ambas cosas, la UE ha lanzado la Unión de Ahorros e Inversiones y la Recomendación (UE) 2025/2029, que pide a los Estados crear cuentas de inversión con una fiscalidad sencilla y ventajosa. España la incorpora ofreciendo un incentivo fiscal a cambio de que el ahorro se invierta en empresas europeas.

- **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.** Es una cuenta de inversión (una por persona, aportaciones en dinero de hasta 150.000 euros) en acciones cotizadas del Espacio Económico Europeo y fondos que inviertan mayoritariamente en él. Las ganancias no tributan mientras el dinero siga dentro, sino al retirarlo. Si las aportaciones se mantienen más de cinco años, su ganancia queda exenta hasta 10.000 euros por contribuyente y el resto tiene una exención adicional del 20%. Los dividendos tributan con normalidad. No podrá contratarse hasta que se apruebe la orden ministerial correspondiente.

- **SIALP Financia Europa.** Nuevo seguro de ahorro a largo plazo con aportaciones de hasta **10.000 euros anuales** (el doble que el SIALP actual), invertido en activos europeos con al menos un 30% en renta variable. Sus rendimientos están exentos si no se dispone del capital en cinco años.
- **Venta de vivienda vacía al sector público (hasta el 31/12/2027).** Queda exenta la ganancia si el valor es inferior a 800.000 euros (totalmente hasta 200.000 euros y de forma proporcional después) y la vivienda llevaba dos años desocupada sin causa justificada. La parte no exenta puede quedar exenta si se reinvierte en seis meses en una Cuenta Financia Europa Reinversión y se mantiene cinco años.
- **Imputación de rentas inmobiliarias.** En 2026 se mantiene el 1,1% para valores revisados desde 2012. **Desde 2027**, los porcentajes se aplican por tramos de la suma de valores catastrales, lo que afecta también al rendimiento mínimo de los alquileres entre parientes:

Suma de valores catastrales	Imputación
Primeros 100.000 €	1,1%
De 100.000 € a 500.000 €	1,5%
De 500.000 € a 1.000.000 €	2%
Más de 1.000.000 €	3%

- **Otras medidas.** Quedan exentas las ayudas a la rehabilitación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. A efectos de las exenciones por vivienda habitual, lo sigue siendo la de la persona mayor de 65 años o con dependencia severa que se traslada a una residencia o con un familiar, y la del cónyuge que la abandonó por separación o divorcio mientras el otro siga viviendo en ella.

2. SOCIMI

- **Gravamen especial del 25%** (frente al 15%) sobre los beneficios no distribuidos del alquiler residencial, incluido el turístico, ya aplicable al ejercicio 2026. Se reduce a la mitad si más del 80% del parque es asequible (60% en 2026 y 70% en 2027) y desaparece si, además, el beneficio se reinvierte en vivienda asequible en tres años.

3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

- **Alquiler turístico (desde el 1/12/2026).** Tributa al **10%** el alquiler de viviendas amuebladas con servicios hoteleros o de hasta **30 noches** con un mismo inquilino, salvo que sea la residencia habitual del arrendador.
- **Tipos reducidos (desde el 1/12/2026).** El 10% se extiende a las obras de renovación y reparación de viviendas alquiladas como vivienda habitual, pagadas por medios bancarios. El 4% se aplica a las viviendas adquiridas por entidades acogidas al régimen especial de arrendamiento de viviendas del Impuesto sobre Sociedades, siempre que sus rentas de alquiler tengan derecho a la bonificación.
- **Luz y gas (RDL 25/2026).** Vuelve el 10% en noviembre y/o diciembre si el IPC de la electricidad o del gas de septiembre u octubre sube más de un 15% interanual.

4. TRIBUTOS LOCALES

- **IBI (a partir de 2027).** Los ayuntamientos podrán aprobar recargos del 50%, 100% o 150% de la cuota a viviendas vacías más de dos años sin causa

justificada y a viviendas turísticas en zonas tensionadas, según el número de inmuebles del titular y los años de desocupación. Requiere ordenanza fiscal, y la segunda residencia no se considera vacía durante los primeros cuatro años.

- **Plusvalía municipal (desde el 1/12/2026).** Nuevos coeficientes máximos según los años de generación:

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

5. IMPUESTOS ESPECIALES (RDL 25/2026)

- **Hidrocarburos.** Rebaja del gasóleo y las gasolinas de 0,20, 0,13 y 0,06 euros por litro en octubre, noviembre y diciembre, ampliable si el IPC del carburante sube más de un 15%. La devolución del gasóleo profesional queda en 0 euros, y la del agrícola en 0, 14,5 y 41 euros por cada 1.000 litros.
- **Electricidad.** El impuesto podrá bajar al 0,5% en noviembre y diciembre con la misma regla del IPC. Desde 2028, el impuesto sobre la producción eléctrica no exigirá autoliquidación ni pagos fraccionados.

6. CRITERIO DGT: INDEMNIZACIÓN POR FIN DE CONTRATO TEMPORAL

- Según la consulta **V1088-26, de 18 de mayo de 2026**, y en contra de la Audiencia Nacional (17/07/2013), la indemnización por fin de un contrato de duración determinada **no está exenta**: la exención exige despido o cese, no la simple expiración del plazo. Si el contrato duró más de dos años se aplica la **reducción del 30%** (de 20.000 euros tributan 14.000).



Estamos a su disposición para cualquier aclaración.

©2026 MUÑOZ-FRESCO
Todos los derechos reservados.
Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por MUÑOZ-FRESCO. La información o comentarios que en él se incluyen no constituyen asesoramiento jurídico.
Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin autorización previa o sin reflejar la fuente.

www.munozfresco.com

administracion@munozfresco.com

Muñoz-Fresco es una firma boutique independiente de asesoramiento legal y fiscal, integrada en HISPAJURIS, red de despachos en toda España y sociedad con actividad propia. Las oficinas miembros colaboran bajo estándares comunes de calidad, manteniendo su autonomía e independencia jurídica. Nuestro modelo boutique garantiza un trato directo, cercano y personalizado, con la participación activa de profesionales senior en cada asunto.

Muñoz-Fresco is an independent boutique legal and tax advisory firm, integrated into HISPAJURIS, a nationwide network of law firms and an operating company. Member offices collaborate under shared quality standards while maintaining their autonomy and legal independence. Our boutique model ensures a direct, close and personalised service, with active senior-level involvement in every matter.

MUÑOZ-FRESCO ASESORES JURÍDICOS & FISCALES, S.L.P. REGISTRO MERCANTIL DE VALENCIA. TOMO 3.576, LIBRO 889, FOLIO 220. C.I.F. B-96061247
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, INSCRITA EN EL REGISTRO DE SP DEL ICAV CON EL Nº 60 Y EN EL DEL COEV CON EL Nº 36 | despacho miembro de: HISPAJURIS