

taxdown®

GUÍA PRÁCTICA · OCTUBRE 2026

REAL DECRETO-LEY 29/2026

Las nuevas medidas del alquiler y cómo te afectan

Qué cambia para inquilinos, caseros y propietarios, a quién afecta cada medida y cuánto dinero supone, con ejemplos prácticos. Actualizada con el texto publicado en el BOE el 7 de octubre de 2026.

CONTENIDO

Qué vas a encontrar

• **Qué ha pasado, el decreto en 30 segundos y calendario** 3
Del decreto tumbado al nuevo, lo esencial y las fechas clave

01 **Si vives de alquiler: la deducción del 10%** 6
Cuánto te ahorras, requisitos, cuánto aprovechas y compatibilidad

02 **Tus nuevos derechos como inquilino** 12
Subidas, prórrogas, gastos, temporada, habitaciones y desahucios

03 **Si alquilas un piso: caseros** 16
La nueva escala de reducciones del IRPF e IVA en alquileres cortos

04 **Si tienes otra vivienda: propietarios** 23
Segundas viviendas, IBI, obras, ventas, mayores y TU CASA

+ **Extra: la Cuenta Financia Europa** 31
Invertir en bolsa europea pagando menos impuestos

? **Preguntas frecuentes y glosario** 34
Las dudas más habituales y las palabras raras

! **Antes de empezar: está en vigor, pero todavía no es definitivo.** El decreto se aplica desde el **8 de octubre de 2026**, pero la Diputación Permanente del Congreso tiene que convalidarlo (darlo por bueno) en los próximos 30 días. **Si no lo convalida, deja de aplicarse**, como pasó el 2 de octubre con el anterior. Las cifras de esta guía salen del texto publicado en el BOE.

Cómo leer esta guía
No hace falta leerla entera. Mira el resumen y salta al capítulo que te toque según tu situación.

Cajas verdes
Son los ejemplos prácticos. Cada medida termina con uno, con números de verdad.

Cajas amarillas
Avisos importantes: la letra pequeña que conviene no pasar por alto.

ÚLTIMA HORA · 7 DE OCTUBRE

Un decreto tumbado y uno nuevo en una semana

El primer decreto de vivienda duró poco más de un día. El Gobierno lo ha vuelto a aprobar casi igual, y ahora la última palabra la tiene la Diputación Permanente.

29 sep — **El Consejo de Ministros aprueba dos decretos de vivienda**
Las medidas fiscales van en el Real Decreto-ley 26/2026, que se publica en el BOE al día siguiente.

2 oct — **El Congreso lo tumba**
172 votos a favor y 178 en contra. El decreto queda derogado ese mismo día.

5 oct — **Se disuelven las Cortes**
Hay elecciones generales el 29 de noviembre de 2026.

6 a 8 oct — **El Gobierno vuelve a aprobar los dos decretos, salen en el BOE y entran en vigor el día 8**
El 28/2026, sobre la duración de los contratos, y el 29/2026, con las medidas fiscales y casi todo lo demás. Las medidas fiscales son las mismas que las del decreto tumbado.

Antes de noviembre — **Vota la Diputación Permanente del Congreso**
Es el grupo reducido de diputados que sigue funcionando con las Cortes disueltas. Si vota a favor, el decreto se queda tal cual; si vota en contra, deja de aplicarse.

TODOS

REAL DECRETO-LEY 29/2026 · EL GRUESO

Lo que explica esta guía

- La **deducción del 10%** para inquilinos y los cambios de IRPF para caseros y propietarios.
- **IVA** en alquileres cortos y obras, **IBI** de pisos vacíos y plusvalía.
- Límite a la subida del alquiler, prórrogas, desahucios, habitaciones y préstamos **TU CASA**.

REAL DECRETO-LEY 28/2026 · CONTRATOS

El más polémico

- ? Los contratos que no se renuevan de forma expresa se **prorrogan solos por periodos de 5 años**, y el inquilino cobra una **indemnización** si el casero no renueva.

Es la medida que en septiembre no apoyaban PNV y Junts. También necesita la convalidación.

! **Qué significa para ti:** todo lo de esta guía ya se aplica, pero **si no se convalida, nada de esto contará en la Renta 2026**. Antes de tomar decisiones importantes (firmar, cambiar el precio o vender) por esta norma, espera a la votación.

EMPIEZA POR AQUÍ

El decreto en 30 segundos

El Gobierno ha aprobado un decreto para frenar los precios del alquiler. Estas son las seis ideas que tienes que llevarte.

1

Vuelve una deducción estatal por alquiler

Si vives de alquiler y cobras menos de unos 37.400 € brutos al año, podrás restar de tu IRPF el 10% de lo que pagas. Como mucho, 1.163 € al año.

2

Para todos los inquilinos

No hace falta vivir en una zona tensionada ni tener una edad concreta. Basta con no tener otra casa propia a menos de 50 km.

3

Llega con la Renta y tiene un límite

Se aplica en la Renta 2026, en primavera de 2027. Solo resta del IRPF estatal: si pagas poco IRPF, parte de la deducción se pierde.

4

Al casero le compensa bajar el alquiler

Bajar el precio rebaja su IRPF y subirlo lo encarece. Solo en contratos firmados después del 1 de diciembre de 2026. Los grandes tenedores pierden la reducción.

5

Segundas casas, pisos vacíos y turísticos

Desde 2027, el IRPF de las segundas viviendas sube según cuánto valen todas juntas. Los ayuntamientos podrán subir el IBI, y los pisos turísticos pagan IVA desde diciembre.

6

Más protección para el inquilino

Subidas de como mucho un 2% hasta finales de 2027, prórrogas de hasta dos años y desahucios de personas vulnerables suspendidos hasta 2030.

Vivo de alquiler

La deducción, cuánto te toca y tus nuevos derechos.

Capítulos 01 y 02

Alquilo un piso

Cómo cambian tus impuestos según el precio que pongas.

Capítulo 03

Tengo otra casa

Segundas residencias, pisos vacíos, obras y ventas.

Capítulo 04

FECHAS CLAVE

¿Cuándo empieza cada cosa?

No todo se aplica a la vez. Este es el orden que marca el decreto publicado en el BOE.

Todo 2026

Segundas viviendas: el 1,1% se amplía en la Renta 2026

Se aplica a más municipios: a todos los que revisaron sus valores catastrales desde 2012.

PROPIETARIOS

8 oct 2026

Entra en vigor el decreto

Deducción para inquilinos, límite del 2%, prórrogas, ventas sin IRPF a la Administración y nueva regla para mayores que viven en una residencia.

INQUILINOS PROPIETARIOS

Antes de nov 2026

Votación de convalidación

En la Diputación Permanente del Congreso.

TODOS

1 dic 2026

Nuevas reducciones para caseros, IVA y plusvalía

La nueva escala del IRPF solo vale para contratos firmados después de esta fecha. Los alquileres de 30 noches o menos pagan un 10% de IVA. Las obras en pisos alquilados pasan al IVA del 10% y cambia la plusvalía municipal.

CASEROS PROPIETARIOS

1 ene 2027

Escala nueva para las segundas viviendas

Y nueva regla para quien alquila a un familiar. Los ayuntamientos que lo aprueben pueden subir el IBI de 2027 a pisos vacíos y turísticos.

PROPIETARIOS

Primavera 2027

Renta 2026: primera vez que se aplica la deducción

Es el momento en que el inquilino nota el ahorro.

INQUILINOS

31 dic 2027

Fin del límite del 2% y de la exención por vender a la Administración

31 dic 2028

Último plazo de la prórroga extraordinaria

Para los contratos que terminan antes de esa fecha.

2030

Fin de la suspensión de desahucios y del límite a las compras de los fondos



01

SI VIVES DE ALQUILER

La nueva deducción del 10% por alquiler

Es la medida que más te interesa si pagas un alquiler. Te explicamos qué es, cuánto te puedes ahorrar y, sobre todo, si te la puedes aplicar entera.

1.1 Qué es y cuánto ahorras

1.2 Los requisitos

1.3 Cuánto aprovechas de verdad

1.4 Compatibilidades

1.1 Qué es y cuánto te puedes ahorrar

Una **deducción** es dinero que te restan directamente de lo que tienes que pagar de IRPF en la declaración de la Renta. Si al hacer la Renta te sale a pagar 1.500 € y tienes una deducción de 500 €, pagas 1.000 €. Si te salía a devolver, te devuelven más.

Con esta medida podrás deducirte **el 10% de lo que pagas de alquiler al año** por tu vivienda habitual (la casa en la que vives de forma normal). Hasta 2015 existía una deducción parecida para todo el país, pero se eliminó para los contratos nuevos. Ahora vuelve, y **para todo el mundo**: no importa en qué zona vivas ni cuántos años tengas.

Hay un tope: solo cuenta el alquiler hasta **11.630 € al año** (unos 969 € al mes). Así que lo máximo que te puedes deducir es el 10% de esa cifra: **1.163 € al año**.

1.163 €

Lo máximo que te puedes deducir al año

En muchas noticias verás «11.630 euros» como si fuera lo que te devuelven. No lo es: es el alquiler máximo sobre el que se calcula el 10%.

CUÁNTO	TOPE DE ALQUILER	CUÁNDO LO NOTAS
10%	**11.630 €**	**Renta 2026**
del alquiler que pagas al año	al año, unos 969 € al mes	que se presenta en 2027

EJEMPLO PRÁCTICO

Laura, 29 años, paga 800 € al mes por su piso

Cobra 25.000 € brutos al año, menos de los 26.700 € que dan derecho al tope completo. Le da igual que su barrio sea o no zona tensionada.

Alquiler en un año (800 € × 12)	**9.600 €**
¿Supera el tope de 11.630 €?	**No, cuenta entero**
Deducción (10% de 9.600 €)	**960 € menos de IRPF**

Laura seguirá pagando 800 € cada mes. Los 960 € los recuperará en la declaración de la Renta.

1.2 Quién puede aplicarla: los tres requisitos

Tienes que cumplir **todo** lo siguiente. Si falla uno, no hay deducción.

- ✓ **Vives de alquiler en esa casa.** Tiene que ser tu vivienda habitual, no un piso de vacaciones.

✓ **No ganas demasiado: tu base imponible es inferior a 33.007,20 € al año.** Si trabajas por cuenta ajena, eso equivale a cobrar **menos de unos 37.400 € brutos al año**. Te lo explicamos justo abajo.

✗ **Ni tú ni nadie de tu unidad familiar tiene otra vivienda a menos de 50 km** durante al menos medio año, ni entera en propiedad ni en usufructo (el derecho a usarla aunque no sea tuya). Te contamos los matices en el punto 1.3.

SIN TECNICISMOS

¿Qué es eso de la «base imponible»?

No es tu nómina ni tu sueldo neto. Es **lo que ganas en un año, según Hacienda, después de quitar algunos gastos**. Si trabajas por cuenta ajena, se calcula así:

PASO 1
Tu sueldo bruto anual
El que pone en tu contrato, antes de impuestos.

PASO 2
– lo que pagas a la Seguridad Social
Aproximadamente un 6,5% del bruto. Viene en la nómina.

PASO 3
– 2.000 € de gastos
Hacienda los resta a todos los asalariados. Si cobras menos de unos 23.000 €, resta bastante más.

RESULTADO
= tu base imponible
Si ya hiciste la Renta, es la suma de las casillas 0435 y 0460.

Para que no tengas que hacer cuentas, aquí va la traducción a sueldo bruto:

TU SUELDO BRUTO AL AÑO	TU BASE IMPONIBLE, MÁS O MENOS	TOPE DE ALQUILER QUE CUENTA
20.000 €	12.600 €	11.630 €, el máximo
25.000 €	21.400 €	11.630 €, el máximo
Hasta 26.700 €	23.000 €	11.630 €, el máximo
30.000 €	26.050 €	8.091 €
35.000 €	30.700 €	2.654 €
Más de 37.400 €	Más de 33.000 €	0 €: sin deducción

Cálculo aproximado para un asalariado con un solo pagador, sin otros ingresos (intereses, alquileres, inversiones) y con cotizaciones del 6,5%. Si tienes otros ingresos, tu base será más alta.

Hasta una base imponible de 23.007,20 € (unos 26.700 € brutos) cuenta el tope completo de 11.630 €. A partir de ahí, **el tope baja 1,163 € por cada euro de base de más**, hasta llegar a cero en 33.007,20 €. En fórmula: **11.630 – 1,163 × (base imponible – 23.007,20)**.

EJEMPLO PRÁCTICO

Javier cobra 32.000 € brutos al año y paga 800 € al mes

Su base imponible ronda los 27.920 €: se pasa en 4.912,80 € del límite de 23.007,20 €. Así que su tope de alquiler baja.

Alquiler en un año	**9.600 €**
Su tope: 11.630 − 1,163 × 4.912,80	**5.916 €**
Deducción (10% de 5.916 €)	**592 €**

1.3 La letra pequeña: cuánto aprovechas de verdad

La deducción **solo se resta del IRPF estatal**, que es más o menos la mitad de tu IRPF (la otra mitad va a tu comunidad autónoma). Y ese IRPF estatal no puede quedar por debajo de cero. Es decir: **si pagas poco IRPF, una parte de la deducción se pierde**, y Hacienda no te paga la diferencia.

Cuánto te deduces de verdad según tu sueldo y tu alquiler

ALQUILER AL MES	COBRAS 20.000 €	COBRAS 25.000 €	COBRAS 30.000 €	COBRAS 35.000 €
500 €	**600 €**	**600 €**	**600 €**	**265 €**
700 €	**677 €***	**840 €**	**809 €**	**265 €**
900 €	**677 €***	**1.080 €**	**809 €**	**265 €**
1.100 €	**677 €***	**1.163 €**	**809 €**	**265 €**

Deducción al año, con sueldo bruto anual de asalariado soltero, sin hijos y sin otras deducciones. * Con 20.000 € brutos, el IRPF estatal ronda los 677 €: es lo máximo que puede restar la deducción.

EJEMPLO PRÁCTICO

Nerea cobra 20.000 € brutos y paga 900 € al mes

Deducción teórica (10% de 10.800 €)	**1.080 €**
Su IRPF estatal	**≈ 677 €**
Lo que aprovecha de verdad	**677 €**

Su IRPF estatal se queda a cero y los otros 403 € se pierden. Aun así, **le conviene presentar la Renta**: si no la presenta, no se deduce nada.

Lo de tener otra vivienda a menos de 50 km, en detalle

- ✓ **Una parte de una casa heredada** (por ejemplo, el 50% del piso de tus padres) no te quita la deducción.
- ✓ Tampoco la **nuda propiedad** (ser dueño de una casa en la que otra persona tiene derecho a vivir).
- ✓ Ni una casa que un juez ha dado a tu excónyuge tras el divorcio, ni una que esté a más de 50 km.
- ✗ En cambio, **el usufructo sí te la quita**, y también tener entera otra vivienda cerca, aunque sea a nombre de tu cónyuge.

EJEMPLO PRÁCTICO

Marta cumple todo, pero su marido heredó un piso entero a 30 km

Como él forma parte de su unidad familiar, **Marta se queda sin deducción**, aunque el piso no sea suyo. Si su marido solo hubiera heredado la mitad del piso, junto con su hermana, Marta sí podría aplicarla.

1.4 Compatible con tu comunidad. Con la antigua, tienes que elegir

Muchas comunidades autónomas ya tienen su propia deducción por alquiler (por ejemplo, para jóvenes o familias). La nueva deducción estatal **se suma a esas**: puedes aplicar las dos si cumples los requisitos de cada una.

EJEMPLO PRÁCTICO

Laura, la del primer ejemplo, también tiene deducción autonómica

Imagina que su comunidad le deja deducirse 300 € por alquiler por ser menor de 35 años.

Deducción estatal nueva	**960 €**
Deducción autonómica (ejemplo)	**300 €**
Total que se ahorra en la Renta	**1.260 €**

La cifra autonómica es inventada para el ejemplo: cada comunidad tiene sus importes y requisitos.

Si tu contrato es **anterior a 2015** y ya te aplicabas la antigua deducción estatal (del 10,05%), **no puedes aplicar las dos** por la misma casa el mismo año: tendrás que elegir la que más te convenga.

EJEMPLO PRÁCTICO

Pedro alquila desde 2013 y paga 800 € al mes. Su base imponible es de 22.000 €

Deducción antigua (su tope baja mucho por sus ingresos)	**299 €**
Deducción nueva (10% de 9.600 €)	**960 €**
Le conviene la nueva, por	**661 € más**

Con ingresos más bajos (por ejemplo, 16.000 € de base imponible) la antigua puede salir unos euros mejor. Compara siempre las dos.

¿Piso compartido? Cada inquilino se deduce lo que paga, con su propia base imponible. Si dos amigos pagan 1.000 € al mes a medias, cada uno se deduce el 10% de 6.000 €: 600 €.



02

SI VIVES DE ALQUILER

Tus nuevos derechos como inquilino

Estas medidas no son de impuestos, pero te protegen en tu día a día. Se aplican en toda España, vivas o no en una zona tensionada.

2.1 Subida máxima del 2%

2.2 Prórrogas

2.3 Gastos que no te pueden cobrar

2.4 Temporada y habitaciones

2.5 Desahucios y fondos

2.6 Contratos de 5 en 5 años

2.1 La subida anual del alquiler, como mucho un 2%

Muchos contratos dicen que el alquiler se actualiza cada año, normalmente con el IPC (lo que suben los precios en general). Hasta el **31 de diciembre de 2027**, si casero e inquilino no han pactado otra cosa, esa subida **no podrá pasar del 2%**.

Y si tu alquiler ya está **por encima del índice de precios de referencia** (el precio orientativo que fija el Ministerio de Vivienda para cada zona), **no puede subir nada**.

EJEMPLO PRÁCTICO

A Sergio le toca actualizar su alquiler de 1.000 € y el IPC ha subido un 3,5%

Con el IPC le subirían	**+35 € al mes**
Con el límite del 2%	**+20 € al mes**
Se ahorra al año	**180 €**

Si su alquiler estuviera por encima del índice de referencia, no le podrían subir ni esos 20 €.

2.2 Prórrogas: hasta dos años más en tu casa

Si tu contrato de alquiler de vivienda habitual **termina antes del 31 de diciembre de 2028**, podrás pedir quedarte hasta **dos años más**, año a año, con las mismas condiciones. La condición es estar **al corriente de pago** y haber pagado cada mes durante los **ocho meses anteriores**. El casero solo puede negarse en casos concretos, por ejemplo si necesita la vivienda para él o su familia.

El decreto añade además nuevas prórrogas permanentes en la Ley de Arrendamientos Urbanos: **un año más para inquilinos vulnerables**, obligatorio cuando el casero es un gran tenedor, que puede llegar a **tres años en zona tensionada**.

EJEMPLO PRÁCTICO

El contrato de Ana vence en marzo de 2027 y el casero no quiere renovar

Ana ha pagado siempre a tiempo. Puede acogerse a la prórroga y seguir en el piso hasta marzo de 2029, con el mismo contrato. Si debiera dos meses, no podría.

2.3 No te pueden cobrar los impuestos ni la inmobiliaria

El casero ya no podrá **pasar al inquilino** los impuestos del piso (como el IBI) ni los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato**. Los tiene que pagar él.

Los **gastos de comunidad** son distintos: en un edificio con comunidad de propietarios se pueden seguir pactando por escrito, con el importe anual que pagarás.

Otra novedad: si el piso necesita una reparación que le toca al casero, el inquilino podrá **hacerla y descontarla del alquiler**.

EJEMPLO PRÁCTICO

El contrato de Lucía incluía «+ 40 € al mes de IBI»

Con la nueva norma, ese cargo no se puede repercutir al inquilino. Son 480 € al año que Lucía no debería pagar. Si además le cobraron la comisión de la inmobiliaria al firmar, tampoco le corresponde.

2.4 Alquiler de temporada y de habitaciones

Un **alquiler de temporada** es el que se hace para una estancia concreta: un curso, un trabajo de unos meses, un tratamiento médico. Tiene menos protección que un alquiler normal, y por eso algunos caseros lo usaban para esquivar las reglas.

Ahora tiene que responder a una **necesidad temporal real**. Y si se encadenan contratos de temporada en la misma vivienda, la renta no puede subir más que el índice oficial de actualización de alquileres.

El decreto regula por primera vez el **alquiler de habitaciones**: puede ser de vivienda habitual o de temporada, y **la suma de lo que se cobra por todas las habitaciones no puede superar el alquiler del piso entero**.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un piso de 1.200 € al mes se alquila por habitaciones

Si tiene cuatro habitaciones, entre todas no pueden sumar más de 1.200 €: por ejemplo, 300 € cada una. Cobrar 450 € por habitación (1.800 € en total) ya no se puede.

2.5 Desahucios y fondos: hasta 2030

Si una persona o familia **vulnerable** no tiene otra casa a la que ir, su desahucio **queda suspendido hasta el 31 de diciembre de 2030**. Los servicios sociales valoran esa vulnerabilidad. Mientras el desahucio está suspendido, la Administración compensa al casero las rentas y los suministros que no cobra y, como novedad, también las costas del juicio.

Además, hasta **2030**, los fondos y las grandes empresas que compran vivienda **no pueden comprar viviendas por debajo del 70% de su valor de tasación**. No es una prohibición de comprar: es un freno a las compras a precio de saldo.

EJEMPLO PRÁCTICO

Rosa, en paro y con dos hijos, tiene una orden de desahucio

Su piso es de un fondo. Si los servicios sociales acreditan que es vulnerable y no tiene alternativa de vivienda, el juzgado suspende el desahucio. Rosa gana tiempo, hasta 2030, para encontrar una salida.

2.6 Contratos que se prorrogan de cinco en cinco años: en el aire

Es la medida del **segundo decreto**, el 28/2026. Hoy, cuando un contrato llega a su final (después de las prórrogas que marca la ley), el casero puede decidir no renovarlo. Con este decreto, si nadie lo renueva de forma expresa, el contrato **se prorroga solo por periodos de cinco años**, y el inquilino cobra una **indemnización** si el casero no renueva.

Es la que más dudas tiene. En septiembre, PNV y Junts se opusieron a la renovación automática de los contratos. Si la Diputación Permanente no convalida este decreto, todo sigue como ahora.

EJEMPLO PRÁCTICO

El contrato de Óscar termina en 2029 y quiere quedarse

Si se convalida: el contrato se prorroga cinco años más, o el casero le indemniza si no renueva. **Si no se convalida:** el casero puede no renovar y Óscar tendría que buscar otro piso.



03

SI ALQUILAS UN PISO

Caseros: bajar el precio te sale a cuenta

Cambian las reducciones del IRPF para quien alquila una vivienda y los alquileres cortos pasan a pagar IVA. Las dos cosas, a partir del 1 de diciembre de 2026.

3.1 Qué es la reducción
3.2 La escala nueva
3.3 Subir o bajar: los números
3.4 ¿Firmar antes o después?
3.5 IVA en alquileres cortos

3.1 Qué es la reducción del alquiler

Si alquilas un piso, lo que ganas con él se suma a tus ingresos en la Renta. Primero se calcula el **rendimiento neto**: lo que cobras de alquiler menos los gastos que Hacienda te deja restar (IBI, comunidad, seguro, intereses de la hipoteca, reparaciones, amortización…).

Después, si el piso es la vivienda habitual del inquilino, se aplica una **reducción**: un porcentaje de ese rendimiento que no paga impuestos. Hoy la general es del **50%**. Con el decreto va del **100%** al **15%**, según bajes o subas el precio, la zona y la edad del inquilino. Ahora también cuentan las **habitaciones** alquiladas como vivienda habitual.

HOY, EN GENERAL
50%
del rendimiento no paga IRPF

LO MÁXIMO NUEVO
100%
si bajas el precio o queda por debajo del índice

LO MÍNIMO NUEVO
15%
si subes más de un 20%

! **Si ya tienes un contrato firmado,** mantienes la reducción que tenías. La escala nueva solo vale para contratos **firmados después del 1 de diciembre de 2026**: los que firmes en octubre y noviembre siguen con la de ahora. Los **grandes tenedores** (en general, quien tiene más de 10 viviendas) se quedan sin reducción, salvo en alquiler social (70%) o vivienda rehabilitada (60%).

3.2 La escala nueva, caso por caso

Cuanto más alto el porcentaje, menos parte de lo que ganas paga impuestos. Todo depende de cuánto cobras **frente al último alquiler de ese piso**, ya actualizado. Si el piso no se había alquilado antes, mira la segunda tabla.

Si el piso ya estaba alquilado

QUÉ HACES CON EL PRECIO EN EL CONTRATO NUEVO	HOY	NUEVO	PARTE LIBRE DE IRPF
Lo bajas más de un 5% y renuevas con el mismo inquilino al acabar los 5 años, o lo alquilas a otro por debajo del índice de referencia	50-90%	**100%**	
Lo bajas más de un 5%, en zona tensionada, a un inquilino de 18 a 35 años	90%	**95%**	
Lo bajas más de un 5% en zona tensionada	90%	**90%**	
Lo bajas más de un 5%, fuera de zona tensionada, a un inquilino de 18 a 35 años	50%	**85%**	
Lo bajas más de un 5% en cualquier otro caso	50%	**70%**	
Lo mantienes, o lo bajas un 5% o menos	50%	**50%**	
Lo subes hasta un 5%	50%	**40%**	
Lo subes más de un 5% y hasta un 10%	50%	**30%**	
Lo subes más de un 10% y hasta un 15%	50%	**25%**	
Lo subes más de un 15% y hasta un 20%	50%	**20%**	
Lo subes más de un 20%	50%	**15%**	

Si es la primera vez que alquilas ese piso

SITUACIÓN	HOY	NUEVO	PARTE LIBRE DE IRPF
El alquiler queda por debajo del índice de referencia	50-70%	**100%**	
Zona tensionada e inquilino de 18 a 35 años	70%	**95%**	
Zona tensionada, cualquier edad	50%	**90%**	
Fuera de zona tensionada, inquilino de 18 a 35 años	50%	**85%**	
Resto de casos	50%	**50%**	

PRÓRROGA TÁCITA
80%
si el contrato se renueva solo, la renta no supera el índice y no eres gran tenedor

ALQUILER SOCIAL
70%
a una Administración o una ONG, igual que hoy

PISO REHABILITADO
60%
en los dos años anteriores, igual que hoy

- Si cumples varios casos, se aplica **el porcentaje más alto**.
- Si hay varios inquilinos y solo alguno tiene de 18 a 35 años, el porcentaje por edad se aplica solo **a su parte**.
- Si el contrato se salta el **tope de precio de las zonas tensionadas**, no hay reducción. En zona tensionada, además, no se puede subir el precio en un contrato nuevo.

3.3 Qué pasa si subes o bajas el alquiler: los números

La idea es sencilla: **premiar al casero que baja el precio y penalizar al que lo sube.** Pero lo que importa es cuánto dinero te queda en el bolsillo después de impuestos.

EJEMPLO PRÁCTICO

Carmen alquila su piso por 1.000 € al mes. Tiene 3.000 € de gastos al año

Firma un contrato nuevo en 2027, no es gran tenedora y su tipo marginal de IRPF es del 30%. Esto es lo que le queda al año (alquiler cobrado menos IRPF):

CARMEN DECIDE…	REDUCCIÓN	IRPF	LE QUEDA	FRENTE A MANTENER
Mantener 1.000 €	**50%**	1.350 €	**10.650 €**	—
Bajar a 940 € (–6%), fuera de zona tensionada	**70%**	745 €	**10.535 €**	–115 €
Bajar a 940 €, inquilino joven	**85%**	373 €	**10.907 €**	+257 €
Bajar a 940 € en zona tensionada	**90%**	248 €	**11.032 €**	+382 €
Bajar a 940 € y renovar al mismo inquilino tras 5 años	**100%**	0 €	**11.280 €**	+630 €
Subir a 1.050 € (+5%)	**40%**	1.728 €	**10.872 €**	+222 €
Subir a 1.100 € (+10%)	**30%**	2.142 €	**11.058 €**	+408 €

Bajar el precio **le sale a cuenta en zona tensionada, con inquilino joven o al renovar**: paga tan poco IRPF que gana más que manteniendo el precio. Con un inquilino adulto y fuera de zona tensionada, bajar solo compensa a quien tiene un tipo de IRPF del 36% o más.

Subir sigue dejando más dinero que mantener, pero mucho menos que antes: **con un tipo del 30%, una subida de menos del 2,7% deja menos dinero que no subir nada**, porque la reducción cae del 50% al 40% sobre todo el rendimiento.

Rendimiento neto de 9.000 € con el precio actual (12.000 € de alquiler menos 3.000 € de gastos). Si es gran tenedora y mantiene el precio, no tiene reducción: pagaría 2.700 € y le quedarían 9.300 €.

3.4 ¿Firmar antes o después del 1 de diciembre?

Los contratos firmados **hasta el 1 de diciembre de 2026** se quedan con la reducción de ahora durante toda su vida. Los firmados **después** van con la escala nueva. Así que, según lo que pienses hacer con el precio, la fecha importa.

SI VAS A SUBIR EL PRECIO

Carmen sube un 10%

Antes (50%), le quedan	**11.670 €**
Después (30%), le quedan	**11.058 €**
Firmar antes, al año	**+612 €**

SI VAS A BAJAR EL PRECIO

Carmen baja un 6% a un inquilino joven

Antes (50%), le quedan	**10.038 €**
Después (85%), le quedan	**10.907 €**
Esperar, al año	**+869 €**

Ojo con el propio 1 de diciembre: el texto no deja claro si un contrato firmado ese mismo día va con el régimen antiguo o con el nuevo. Y recuerda que todo depende de que el decreto se convalide.

EJEMPLO PRÁCTICO

Un contrato de 2022 que se renueva solo en 2027

Antonia firmó en marzo de 2022 y hoy tiene una reducción del 60%. En marzo de 2027 se cumplen los cinco años y el contrato se prorroga solo. Si el alquiler no supera el índice de referencia y no es gran tenedora, pasa al **80%**.

Rendimiento de 9.000 € con el 60%: tributa por 3.600 €	**1.080 € de IRPF**
Con el 80%: tributa por 1.800 €	**540 € de IRPF**
Ahorro al año (con un tipo del 30%)	**540 €**

3.5 Alquileres cortos y pisos turísticos: IVA del 10%

Hasta ahora, alquilar una vivienda no pagaba IVA. Desde el **1 de diciembre de 2026**, las estancias de **30 noches o menos con el mismo inquilino**, o con servicios de hotel, pagan un **10% de IVA**.

Sigue sin IVA si alquilas una habitación **dentro de tu propia casa**, sin servicios de hotel, o si el alquiler es de 31 noches o más.



El particular que alquila pasa a tener obligaciones de IVA: **darse de alta en Hacienda** (modelo 036) y presentar las declaraciones de IVA (**modelos 303 y 390**). A cambio, puede restar el IVA que paga en sus gastos.

EJEMPLO PRÁCTICO

Iñaki ingresa 20.000 € al año con su piso turístico

IVA que cobra a los huéspedes (10%)	**2.000 €**
IVA que pagó en comisiones, limpieza y suministros	**−1.386 €**
Lo que ingresa a Hacienda al año	**614 €**

En el IRPF sigue declarando 20.000 € de ingresos, sin el IVA. Si en invierno alquila a estudiantes por meses, esa parte sigue sin IVA y solo podrá restar una parte del IVA de sus gastos.



04

SI TIENES OTRA VIVIENDA

Propietarios: segundas casas, pisos vacíos y ventas

La casa del pueblo, el piso vacío, la reforma o la venta: lo que cambia por tener, arreglar o vender una vivienda.

4.1 Segundas viviendas
4.2 IBI
4.3 IVA de las obras
4.4 Vender al Estado
4.5 Mayores
4.6 TU CASA
4.7 Y además

4.1 Segundas viviendas: alivio en 2026, escala en 2027

Si tienes una casa que **no es tu vivienda habitual y no la alquilas** (la del pueblo, la de la playa, un piso vacío), Hacienda considera que te da un «ingreso» aunque no cobres nada. Se llama **imputación de rentas inmobiliarias**, y ese ingreso ficticio se suma a tu sueldo en la Renta.

Hoy ese ingreso es un porcentaje fijo del **valor catastral** (el valor que le da el Catastro a tu casa, que suele ser bastante más bajo que el de mercado): el **2%**, o el **1,1%** si el valor catastral se ha revisado en los últimos diez años.

✓ **Renta 2026:** el 1,1% se aplica a los valores catastrales revisados **desde 2012**, no solo desde 2016. Más propietarios pagarán menos este año.

~ **Desde 2027:** se suman los valores catastrales de todas tus casas que imputan renta y se aplica una escala que sube por tramos.

SUMA DE VALORES CATASTRALES	PORCENTAJE QUE SE APLICA A ESE TRAMO
Hasta 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%**

EJEMPLO PRÁCTICO

Mercedes tiene la casa del pueblo, con un valor catastral de 60.000 € sin revisar

Hoy: 2% de 60.000 €	**1.200 € de renta imputada**
Desde 2027: 1,1% de 60.000 €	**660 € de renta imputada**
Suma 540 € menos a sus ingresos	**≈ 162 € menos de IRPF**

Suponiendo un tipo marginal del 30%.

EJEMPLO PRÁCTICO

Luis tiene dos segundas viviendas: 120.000 € y 90.000 € de valor catastral

Desde 2027: 1.100 € + 1,5% de 110.000 €	**2.750 € de renta imputada**
Hoy, con valores revisados (1,1%)	**2.310 €: paga 132 € más**
Hoy, con valores sin revisar (2%)	**4.200 €: paga 435 € menos**

Diferencias de IRPF con un tipo marginal del 30%.

EJEMPLO PRÁCTICO

Ana tiene un piso en la playa que alquila en julio y agosto

Es su única segunda vivienda y su valor catastral es de 100.000 €. Los dos meses que está alquilado, Ana declara lo que cobra como alquiler. El resto del año, el piso está vacío y Hacienda le suma el ingreso ficticio, pero **solo por los días que no está alquilado**.

Días sin alquilar (365 – 62 de julio y agosto)	**303 días**
Valor que cuenta: 100.000 € × 303 / 365	**83.014 €**
Hoy, con valor sin revisar (2%)	**1.660 € de renta imputada**
Desde 2027 (1,1%, no pasa de 100.000 €)	**913 € de renta imputada**

Si en vez de alquilarlo por meses lo alquila por estancias de 30 noches o menos, desde el 1 de diciembre de 2026 además tendrá que cobrar IVA (punto 3.5).

Si alquilas un piso a un familiar (hasta tercer grado: hijos, padres, hermanos, sobrinos…), desde 2027 cambia el mínimo que tienes que declarar: se calcula con el porcentaje medio de esta escala. El texto admite dos lecturas que dan resultados muy distintos, así que habrá que esperar a que Hacienda lo aclare.

4.2 IBI más caro para pisos vacíos y turísticos



El **IBI** es el impuesto que pagas cada año al ayuntamiento por tener una casa. Los ayuntamientos de **municipios con zona tensionada** que quieran podrán subirlo:

SITUACIÓN	RECARGO MÁXIMO
Vivienda vacía, cualquier dueño (aunque solo tenga esa)	**+50%**
Vivienda vacía de un dueño con 4 o más viviendas	**+100%**
Lo mismo, si lleva vacía más de 3 años	**+150%**
Piso turístico	**+50%**
Dueño de 2 o más pisos turísticos	**+100%**
Dueño de 4 o más pisos turísticos	**+150%**

En los demás municipios sigue la regla de ahora: solo para dueños de cuatro o más viviendas. Además, no es automático: **cada ayuntamiento decide** si lo aplica, y como pronto se notaría en el **IBI de 2027**. Siguen sin recargo las casas vacías por causas justificadas: traslado por trabajo, obras, un pleito, estar en venta (hasta un año) o en alquiler (hasta seis meses), o ser segunda residencia (hasta cuatro años vacía).

EJEMPLO PRÁCTICO

Tomás tiene cinco pisos en una ciudad con zona tensionada. Uno lleva vacío cuatro años y paga 600 € de IBI

IBI normal	**600 €**
Recargo máximo (100% + 50 puntos)	**+900 €**
IBI de 2027 si su ayuntamiento lo aprueba	**1.500 €**

Si Tomás solo tuviera ese piso, el recargo máximo sería del 50%: 300 € más.

4.3 IVA más barato en obras y vivienda protegida



Las obras de renovación de la casa en la que vives, y las de las comunidades de propietarios, ya pagaban un IVA reducido del 10% en lugar del 21%. Desde el **1 de diciembre de 2026**, ese 10% se amplía a las obras en **viviendas alquiladas como vivienda habitual**, sea quien sea el casero.

Hay un requisito nuevo para todos: **pagar con tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta**. Si pagas en efectivo, el IVA es del 21%. Se mantienen las condiciones de siempre: la vivienda tiene que tener al menos dos años y los materiales no pueden pasar del 40% del precio.

Además, la compra de **vivienda protegida con calificación permanente** (la que no puede dejar de ser protegida) pasa a pagar el IVA superreducido del **4%**.

EJEMPLO PRÁCTICO

Elena reforma por 15.000 € el piso que tiene alquilado y lo paga por transferencia

IVA al 21%	**3.150 €**
IVA al 10%	**1.500 €**
Ahorro	**1.650 €**

Si pagara en efectivo, perdería el ahorro.

4.4 Vender un piso vacío a la Administración sin pagar IRPF

Cuando vendes una casa por más de lo que te costó, esa diferencia es una **ganancia patrimonial** y paga IRPF (entre el 19% y el 30%). Entre el **8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027**, si vendes a una **entidad pública para vivienda social o asequible** una vivienda que lleva **dos años vacía**, esa ganancia no paga impuestos, o paga menos:

- ✓ **Exención total** si vendes por 200.000 € o menos.
- ~ Entre 200.000 € y 800.000 € la exención **va bajando**. Por ejemplo, vendiendo por 350.000 € está exento el 75% de la ganancia, y por 500.000 €, el 50%.
- ✕ A partir de **800.000 €**, no hay exención.

La parte que sí tributa también puede quedar libre si **reinviertes** el dinero en seis meses en una nueva cuenta de inversión, la Cuenta Financia Europa Reinversión (te la explicamos en el extra), y no lo sacas en cinco años. Esta opción solo vale para ventas desde finales de noviembre.

EJEMPLO PRÁCTICO

Antonio compró un piso por 100.000 €, lleva dos años vacío y se lo vende al ayuntamiento por 150.000 €

Ganancia	**50.000 €**
IRPF que pagaría normalmente	**≈ 10.380 €**
IRPF vendiendo para vivienda social	**0 €**

Cálculo con los tipos del ahorro (19% hasta 6.000 € y 21% hasta 50.000 €), sin tener en cuenta gastos de compra y venta.

Cuidado con anunciarlo: tener una casa a la venta (hasta un año) cuenta como causa justificada para tenerla vacía. Leído al pie de la letra, si la has tenido anunciada podrías perder la exención. Es un fallo del texto que habrá que aclarar.

4.5 Mayores en una residencia: su casa sigue siendo su casa

Los mayores de 65 años no pagan IRPF por vender su **vivienda habitual**. El problema es que hoy, a los dos años de mudarse, la casa deja de contar como habitual. Si alguien llevaba tres años en una residencia y vendía su piso, pagaba.

Desde el **8 de octubre de 2026**, para los **mayores de 65** y las personas con **dependencia severa o gran dependencia**, la casa sigue siendo su vivienda habitual **sin límite de tiempo** si se mudaron a una residencia o a casa de un familiar por su edad o su dependencia.

EJEMPLO PRÁCTICO

Pilar, de 84 años, lleva cuatro años en una residencia y vende su piso con una ganancia de 120.000 €

IRPF con la norma anterior	**≈ 26.480 €**
IRPF con el decreto	**0 €**

Las personas dependientes menores de 65 también pueden no pagar si reinvierten el dinero en otra vivienda habitual, por ejemplo una adaptada.

4.6 TU CASA: préstamos sin intereses para la entrada

El decreto crea la línea **TU CASA**: préstamos del ICO (el banco público) a **interés cero** para **comprar tu primera vivienda habitual**. Sirven para pagar la entrada que el banco no financia con la hipoteca: prestan el **20% del valor de la casa, con un máximo de 50.000 €**. No hay límite de edad y la línea tiene 10.000 millones de euros.

EJEMPLO PRÁCTICO

Dos casas, dos préstamos

Piso de 200.000 €: el 20%	**40.000 € a interés cero**
Piso de 300.000 €: el 20% serían 60.000 €	**se queda en 50.000 €**

Interés cero significa que devuelves exactamente lo que te prestan, ni un euro más.

Condiciones: la casa tiene que ser tu vivienda habitual y tendrá un **precio máximo de venta** si un día la vendes. Si la alquilas, el alquiler tendrá que estar por debajo del índice de referencia. Falta conocer cuándo y en qué bancos se podrá pedir.

4.7 Y además...

Plusvalía municipal

Desde el 1 de diciembre de 2026 cambian los coeficientes máximos con los que los ayuntamientos calculan este impuesto cuando vendes o heredas una casa. Puedes seguir pagando por la ganancia real si sale menos.

Ayudas para rehabilitar

Las ayudas de rehabilitación de edificios y accesibilidad del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 no pagan IRPF.

Plan de ahorro Financia Europa

Un nuevo plan de ahorro a largo plazo de hasta 10.000 € al año, sin garantía y con al menos un 30% en bolsa, que no paga impuestos si no tocas el dinero en cinco años.

Cuenta Financia Europa

Una cuenta nueva para invertir en bolsa europea pagando menos impuestos. Te la contamos en el extra de la página siguiente.

EXTRA · NO ES DE VIVIENDA, PERO VIENE EN EL MISMO DECRETO

La Cuenta Financia Europa: invertir en bolsa pagando menos

El decreto también crea una cuenta para invertir en empresas europeas con ventajas en el IRPF. Si tienes ahorros parados en el banco, te interesa saber cómo funciona.

E.1 Qué es y qué puedes meter

Es una **cuenta para comprar acciones y fondos**, unida a tu cuenta bancaria normal: el dinero entra desde ella y vuelve a ella. La podrán ofrecer los bancos y las agencias de valores. El Gobierno la crea para que parte del ahorro, que en España está sobre todo en depósitos y en pisos, llegue a las empresas europeas.

CUÁNTAS	CUÁNTO	QUÉ
Una por persona	**150.000 €**	**Bolsa europea**
a tu nombre, sin cotitulares. En pareja, cada uno la suya	como máximo aportado. No es al año: si sacas, puedes volver a meter	acciones de empresas europeas y fondos o ETF que inviertan en Europa

- Solo puedes meter **dinero**: las acciones o fondos que ya tengas no se pueden pasar a la cuenta.
- No valen los **derivados** (productos que apuestan a si algo sube o baja), ni las SOCIMI, ni pedir un préstamo para invertir.
- Como mucho puedes tener **1.500 € sin invertir** dentro. Lo que pase de ahí hay que invertirlo en tres meses, o cuenta como si lo hubieras sacado.

E.2 Sus dos ventajas

Una: no pagas mientras el dinero siga dentro. Hoy, si vendes acciones o un ETF ganando dinero, pagas IRPF ese año aunque vuelvas a invertirlo al día siguiente. Dentro de la cuenta puedes vender y comprar lo que quieras sin pagar nada. Hacienda solo hace cuentas cuando el dinero sale a tu cuenta del banco.

EJEMPLO PRÁCTICO

Raquel compra un ETF por 10.000 €, lo vende por 13.000 € y compra acciones con ese dinero

Hoy: IRPF por los 3.000 € de ganancia	**570 €**
Dentro de la cuenta, mientras no saque el dinero	**0 €**

Los 570 € que habría pagado siguen invertidos y trabajando para ella.

Dos: a partir de cinco años, parte de la ganancia no paga nunca. Cuando sacas dinero que llevaba más de cinco años dentro, los **primeros 10.000 € de ganancia no pagan impuestos** (es un límite para toda la vida, no por año). De lo que ganes por encima, **el 20% tampoco paga**. Para saber qué dinero tiene cinco años, se entiende que lo primero que sale es lo primero que metiste.

Tres casos con números

CASO	GANANCIA	CON LA CUENTA	SIN LA CUENTA	AHORRO
Mete 20.000 € y a los 6 años saca 32.000 €	12.000 €	**304 €**	2.400 €	**≈ 2.100 €**
Mete 150.000 € y a los 10 años saca 250.000 €	100.000 €	**15.440 €**	21.880 €	**6.440 €**
Mete 30.000 € y a los 3 años saca 36.000 €	6.000 €	**1.140 €**	1.140 €	**0 €**

IRPF calculado con los tipos del ahorro (del 19% al 30%). En el último caso no hay rebaja porque no llega a cinco años, aunque no ha pagado por las compras y ventas que hizo dentro.

En proporción, **gana más el pequeño ahorrador**, porque los primeros 10.000 € de ganancia quedan libres. Para quien invierte mucho, la ventaja está sobre todo en mover su dinero sin pagar cada año.

E.3 La letra pequeña

- **No es un depósito:** no hay garantía. Si la bolsa cae, pierdes dinero.
- Los **dividendos** (la parte de los beneficios que reparten las empresas) no entran en la cuenta: se cobran en tu cuenta del banco y pagan IRPF cada año, como ahora.
- Si te saltas una regla, por ejemplo comprando algo que no está permitido o pasándote de los 150.000 €, **cuenta como si lo hubieras sacado todo** ese día y pierdes la ventaja de los cinco años.

- Puedes sacar **solo una parte**: cada euro que sacas se considera una mezcla de lo que metiste y de lo que ganaste. Si al sacar pierdes dinero, esa pérdida se descuenta de lo que ganes en las siguientes veces.
- Si el titular **fallece** o se va a vivir fuera de España, se pagan las ganancias pendientes. Si se muda a otro país europeo, puede esperar a vender.
- Puedes **cambiarla de banco una vez al año** sin perder la antigüedad.

Todavía no se puede abrir. Falta que el Ministerio apruebe la orden que la desarrolla y que la CNMV abra el registro de fondos. Y antes, que se convalide el decreto: si no se convalida, la cuenta desaparece con él.

SI VENDES UN PISO A LA ADMINISTRACIÓN

La Cuenta Financia Europa Reinversión

Es una versión especial, compatible con la normal, para quien vende una vivienda vacía a un ayuntamiento, una comunidad autónoma u otra entidad pública de vivienda (lo vimos en el punto 4.4). Si mete el dinero de la venta en esta cuenta en **seis meses**, la parte de la ganancia que no estaba exenta deja de pagar. El límite es de **800.000 €** y el dinero tiene que quedarse **cinco años**. Aquí no hay 10.000 € libres: solo el 20%.

DUDAS

Preguntas frecuentes

¿Me van a bajar el alquiler este mes?

No. La deducción no cambia lo que pagas cada mes. El ahorro llega cuando hagas la Renta 2026, en primavera de 2027. Lo que sí puede frenar tu recibo es el límite del 2% en la actualización anual.

¿Por qué dicen «Renta 2026» si la hago en 2027?

Porque la Renta lleva el nombre del año en el que ganaste el dinero, y se presenta al año siguiente. La Renta 2026 recoge lo que pasó en 2026 y se presenta entre abril y junio de 2027.

No estoy obligado a hacer la Renta. ¿Me la puedo aplicar?

Sí, pero solo si presentas la declaración. Las deducciones no se aplican solas. Si tienes derecho a esta, te conviene presentarla aunque no estés obligado.

Vivo con mi pareja y los dos pagamos el alquiler. ¿Quién se lo deduce?

Cada uno se deduce la parte que paga. Si el alquiler es de 1.000 € a medias, cada uno cuenta 500 € al mes. Cada uno tiene que cumplir por su cuenta el límite de ingresos. Falta aclarar cómo funciona en la declaración conjunta.

¿Y si la Diputación Permanente no convalida el decreto?

Las medidas dejarían de aplicarse, como pasó el 2 de octubre con el decreto anterior, y no contarían en la Renta 2026. La votación tiene que hacerse antes de primeros de noviembre.

¿Tengo que vivir en una zona tensionada?

No. El primer borrador lo exigía, pero el decreto publicado no: vale para cualquier inquilino de España que cumpla el límite de ingresos y no tenga otra casa cerca.

¿Cuenta todo lo que pague de alquiler en 2026?

Todavía no se sabe. La deducción se aplica por primera vez en la Renta 2026, pero el decreto entró en vigor el 8 de octubre. Falta que Hacienda aclare si cuenta el alquiler de todo el año o solo el pagado desde entonces.

Si pago muy poco IRPF, ¿recupero igualmente los 1.163 €?

No. La deducción solo puede dejar a cero tu IRPF estatal, y lo que sobra se pierde: Hacienda no te paga la diferencia. Con un sueldo de 20.000 € brutos, por ejemplo, aprovecharías como mucho unos 677 €.

Soy casero y ya tengo un contrato firmado. ¿Me afecta algo?

En las reducciones del IRPF, no: mantienes la que tienes, salvo que el contrato pase a prórroga tácita después del 1 de diciembre, que puede darte un 80%. Sí te afectan el límite del 2%, las prórrogas que puede pedir tu inquilino y la prohibición de repercutirle impuestos.

¿Tengo que hacer algo ahora?

Si vives de alquiler: guarda los recibos, el contrato y el NIF de tu casero. Si eres casero: piensa el precio antes de firmar, porque la fecha del 1 de diciembre cambia tu reducción.

PALABRAS RARAS

Glosario para no perderse

Base imponible
Lo que ganas en un año según Hacienda: tu sueldo bruto menos la Seguridad Social y los gastos que resta a los asalariados. Si cobras 25.000 € brutos, ronda los 21.400 €.

Deducción
Dinero que se resta directamente del impuesto que tienes que pagar.

IRPF estatal
La mitad del IRPF que va al Estado. La otra mitad va a tu comunidad autónoma. La nueva deducción solo se resta de la parte estatal.

Reducción
Parte de un ingreso que no paga impuestos. Se aplica antes de calcular el impuesto, no después.

Zona tensionada
Zona donde el alquiler es tan caro que la comunidad y el Ministerio de Vivienda la declaran oficialmente como problemática.

Índice de precios de referencia
El precio de alquiler orientativo que publica el Ministerio de Vivienda para cada vivienda según su zona y sus características.

Valor catastral
El valor oficial de tu casa según el Catastro. Suele ser más bajo que el precio de mercado. Aparece en el recibo del IBI.

Imputación de rentas
Ingreso ficticio que Hacienda te suma por tener una casa que no usas como vivienda habitual ni alquilas.

Rendimiento neto
Lo que cobras de alquiler menos los gastos deducibles del piso.

Gran tenedor
Propietario con muchas viviendas: más de 10 (o 5 en algunas zonas tensionadas) o más de 1.500 m² de uso residencial.

Prórroga tácita
Cuando un contrato termina y se renueva solo porque nadie avisa de que quiere acabarlo.

Unidad familiar
Tú, tu cónyuge si estás casado y tus hijos menores. Es el grupo que puede hacer la declaración conjunta.

Usufructo
Derecho a usar una casa (vivir en ella o alquilarla) aunque la propiedad sea de otra persona.

Convalidar
Votación en la que el Congreso da por bueno un decreto-ley. Si no lo aprueba, el decreto deja de aplicarse.

Diputación Permanente
Grupo reducido de diputados que sigue trabajando cuando las Cortes están disueltas. Es quien votará este decreto.

ETF
Fondo de inversión que se compra y se vende en bolsa como si fuera una acción.

IPC
Índice de Precios de Consumo: mide cuánto suben los precios en general. Muchos contratos lo usan para actualizar el alquiler.



Cuando llegue la Renta, nosotros nos acordamos por ti

TaxDown revisa todas las deducciones estatales y autonómicas que te corresponden, también la nueva del alquiler, para que no se te escape ni un euro.

Empieza gratis en taxdown.es

taxdown®

Colaborador social de la Agencia Tributaria.

Guía actualizada el 7 de octubre de 2026 con el Real Decreto-ley 29/2026 (BOE de 7 de octubre de 2026), pendiente de convalidación. Ejemplos orientativos: no sustituyen al cálculo de tu declaración.