

Real Decreto-ley 26/2026

Principales medidas para la regulación del mercado inmobiliario y el impulso de la vivienda asequible

Por medio de la presente nota, y a efectos informativos, les trasladamos un resumen de las medidas clave aprobadas en el nuevo Real Decreto-ley 26/2026, cuyo objetivo es regular el mercado inmobiliario y potenciar el acceso a la vivienda asequible. Los puntos principales son los siguientes:

01 CONTRATOS DE ALQUILER

Hasta finales de 2027 se congelan las actualizaciones de renta cuando el precio supere el índice de referencia; si está por debajo, la subida máxima será del 2%. Además, los inquilinos podrán solicitar una prórroga extraordinaria de sus contratos de hasta 2 años.

02 ALQUILERES DE TEMPORADA Y POR HABITACIONES

Para evitar fraudes, los contratos temporales se convertirán automáticamente en contratos de vivienda habitual si no se justifica y acredita documentalmente la causa de la temporalidad. En el alquiler por habitaciones, la suma de las rentas no podrá superar el precio de la vivienda completa.

03 VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y VIVIENDAS VACÍAS

Se establece la obligación de tributar al 10% de IVA para las viviendas de uso turístico (VUT) y se habilita a los ayuntamientos para aplicar un recargo de hasta el 150% en el IBI sobre viviendas vacías o turísticas.

04 INCENTIVOS Y DEDUCCIONES FISCALES

Se introducen nuevas reducciones en el IRPF, de hasta el 100%, para los propietarios que bajen precios o mantengan contratos estables. Para los inquilinos de rentas medias y bajas se aprueba una deducción del 10% en el IRPF por el alquiler pagado.

05 LIMITACIÓN A LAS COMPRAS ESPECULATIVAS

Hasta diciembre de 2028, las empresas inmobiliarias no podrán adquirir viviendas por un precio inferior al 70% de su valor de tasación de mercado, salvo que se destinen a fines sociales.

06 PROTECCIÓN FRENTE A DESAHUCIOS

Hasta diciembre de 2030 se suspenden los lanzamientos de personas vulnerables sin alternativa habitacional. Las comunidades autónomas estarán obligadas a ofrecer una alternativa en un plazo de dos meses.

07 AYUDAS A LA COMPRA Y A LA CONSTRUCCIÓN

Se crea el mecanismo público «TU CASA», con préstamos al 0% de interés de hasta 50.000 € para financiar la entrada de la primera vivienda, y se lanzan avales ICO para impulsar la construcción industrializada.

Quedamos a su disposición para analizar cómo pueden afectarles estas medidas y resolver cualquier duda sobre su aplicación en su caso concreto.

Esta nota tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento jurídico o fiscal. Su contenido se basa en el texto aprobado y puede verse afectado por su desarrollo reglamentario o por la tramitación parlamentaria del Real Decreto-ley.