Novas medidas de protección da vivenda RD29/2026

2026-10-19

O Real decreto-lei 29/2026, do 6 de outubro, introduce importantes modificacións no mercado da vivenda e do alugueiro. A norma reforza a protección dos inquilinos, regula con maior detalle os arrendamentos temporais e establece novos incentivos fiscais para fomentar a oferta de vivenda habitual e asequible.

A norma publicouse no BOE o 7 de outubro de 2026 e entrou en vigor, con carácter xeral, o 8 de outubro de 2026. Non obstante, algunhas medidas fiscais, como determinados cambios no IVE, producirán efectos desde o 1 de decembro de 2026. [boe.es]

> Idea clave: as novas medidas non se aplican automaticamente a todos os contratos ou contribuíntes. En moitos casos será necesario comprobar a data do contrato, a situación da vivenda, as características do propietario e do inquilino e o cumprimento dos requisitos establecidos pola norma.

---

1. Protección fronte aos desafiuzamentos

A norma establece mecanismos para suspender temporalmente determinados procedementos de desafiuzamento ou lanzamento cando afecten a persoas en situación de vulnerabilidade que non dispoñan dunha alternativa habitacional.

Esta protección poderá aplicarse ata o 31 de decembro de 2030, pero non supón unha suspensión automática ou xeral de todos os desafiuzamentos. Será necesario comprobar, entre outras cuestións:

- A situación de vulnerabilidade da persoa demandada.
- A inexistencia dunha alternativa habitacional.
- A identidade e as circunstancias da parte demandante.
- O tipo de procedemento.
- A intervención dos servizos sociais e da Administración competente.

Nalgúns casos, a suspensión revisarase cada doce meses e poderá finalizar se desaparece a situación de vulnerabilidade, se se facilita unha alternativa habitacional adecuada ou se esta é rexeitada sen causa xustificada. A norma tamén contempla, en determinados supostos, unha compensación a favor do propietario polos importes deixados de percibir. [boe.es]

---

2. Nova regulación dos alugueiros temporais

Os contratos de alugueiro temporal pasan a estar regulados con maior precisión.

Con carácter xeral, estes contratos deberán ter unha duración superior a 31 días e non superior a doce meses, aínda que poderán existir excepcións cando a causa da temporalidade continúe debidamente xustificada. [boe.es]

A causa do desprazamento temporal deberá:

- Figurar expresamente no contrato.
- Ser real.
- Poder acreditarse documentalmente.
- Responder a unha necesidade temporal do inquilino.

A carga de acreditar a existencia da causa temporal recae sobre o arrendador. Se non existe unha causa válida ou non pode probarse, o contrato poderá pasar a considerarse un arrendamento de vivenda habitual, cos efectos correspondentes desde a súa formalización.

Ademais, cando a duración supere os doce meses sen unha causa que o xustifique, ou se encadeen máis de dous contratos temporais consecutivos entre as mesmas partes e sobre a mesma vivenda, o contrato poderá quedar sometido ao réxime do alugueiro habitual. [boe.es]

---

3. Máis protección respecto dos gastos do alugueiro

Os gastos de xestión inmobiliaria e de formalización, renovación ou modificación do contrato non poderán ser repercutidos, directa ou indirectamente, ao inquilino.

Os servizos adicionais que non sexan necesarios para formalizar o contrato só poderán cobrarse ao arrendatario cando este:

- Os solicite expresamente por escrito.
- Sexa informado previamente de que son opcionais.
- Coñeza o seu custo antes de contratalos.

Tampouco poderá esixirse ao inquilino a contratación dun seguro de falta de pagamento da renda ou doutras coberturas similares. [boe.es]

---

4. Reparacións que afecten á habitabilidade

A norma reforza os dereitos do inquilino cando existan danos ou desperfectos que afecten á habitabilidade, seguridade ou salubridade da vivenda.

Nestes casos, o arrendatario poderá requirir por escrito ao propietario para que realice a reparación, achegando un orzamento razoable. O arrendador contará cun prazo de 15 días naturais para:

- Aceptar o orzamento.
- Propoñer unha solución alternativa.
- Executar directamente a reparación.

Se non existe resposta ou se produce unha negativa inxustificada, o inquilino poderá realizar as obras necesarias e descontar o seu importe de futuras rendas, sempre que o custo sexa razoable, adecuado e quede debidamente acreditado. [boe.es]

Nos alugueiros temporais tamén se establece a responsabilidade do propietario sobre as pequenas reparacións derivadas do uso ordinario, coa obriga de responder ao aviso do inquilino no prazo máximo de cinco días hábiles. [boe.es]

---

5. Actualización das rendas ata finais de 2027

A norma introduce unha limitación extraordinaria para determinadas actualizacións anuais da renda comprendidas entre a súa entrada en vigor e o 31 de decembro de 2027.

Cando a renda xa sexa superior ao límite máximo que resulte do sistema de índices de referencia, non procederá ningún incremento.

Nos demais casos, a actualización será a que resulte dun novo acordo entre as partes. Se non existe ese acordo, o incremento non poderá superar o 2 %. [boe.es]

Esta medida debe diferenciarse das limitacións aplicables aos novos contratos situados en zonas de mercado residencial tensionado e do sistema ordinario de actualización das rendas mediante o Índice de Referencia para a Actualización Anual dos Contratos de Arrendamento de Vivenda, coñecido como IRAV.

---

6. Prórroga extraordinaria de determinados contratos

Determinados contratos de alugueiro de vivenda habitual poderán prorrogarse, por solicitude do arrendatario e por períodos anuais, ata un máximo de dous anos adicionais.

Esta prórroga non se aplica automaticamente a todos os contratos. Entre outras condicións, o arrendatario deberá:

- Estar ao corrente no pagamento da renda.
- Ter pagado puntualmente durante os oito meses anteriores.
- Formular a correspondente solicitude.
- Atoparse nalgún dos supostos temporais previstos pola norma.

Durante a prórroga continuarán aplicándose, con carácter xeral, as condicións do contrato en vigor. A medida tamén contempla excepcións, como a existencia dun acordo entre as partes, a formalización dun novo contrato ou a necesidade real e acreditada do propietario ou de determinados familiares de ocupar a vivenda. [boe.es]

7. Novas reducións no IRPF para propietarios

A norma modifica as reducións aplicables no IRPF aos rendementos netos positivos procedentes do alugueiro de vivenda habitual.

En determinados supostos, as reducións poden chegar ao 100 %, 95 %, 90 % ou 85 %. Non obstante, estas porcentaxes non se aplican automaticamente e dependen de diferentes factores, entre eles:

- Se o propietario ten ou non a consideración de gran tenedor.
- Se se trata dun primeiro alugueiro ou existía un contrato anterior.
- Se se reduce a renda en máis dun 5 %.
- Se a renda queda por debaixo do índice de referencia.
- Se a vivenda está situada nunha zona de mercado residencial tensionado.
- Se o inquilino ten entre 18 e 35 anos.
- Se se trata dun alugueiro social.
- Se a vivenda foi rehabilitada recentemente.

Por exemplo, a redución do 100 % vinculada a unha baixada da renda superior ao 5 % require o cumprimento doutras condicións relativas ao novo contrato, á identidade do arrendador e, dependendo do caso, ao inquilino ou ao índice de referencia.

Tamén se establecen reducións específicas do 70 % para determinados alugueiros sociais ou programas públicos e do 60 % para vivendas rehabilitadas nos dous anos anteriores, sempre que se cumpran os requisitos correspondentes.

Contratos anteriores

A norma establece un réxime transitorio segundo a data de formalización do contrato:

- Os contratos anteriores á entrada en vigor da Lei 12/2023 continuarán sometidos, con carácter xeral, ao réxime fiscal que lles corresponda.
- Aos contratos celebrados desde a entrada en vigor da Lei 12/2023 e antes do 1 de decembro de 2026 aplicaráselles o réxime previsto na

normativa vixente a 31 de decembro de 2025.
- Os novos incentivos deberán analizarse conforme á data do contrato e ás condicións concretas do alugueiro.

Por este motivo, antes de aplicar unha redución é recomendable revisar individualmente cada contrato.

---

8. Dedución para inquilinos no IRPF

A norma incorpora unha dedución estatal polo alugueiro da vivenda habitual para contribuíntes cunha base impoñible inferior a 33.007,20 euros anuais.

A dedución será do 10 % das cantidades satisfeitas, pero suxeita a unha base máxima:

- Ata 11.630 euros, cando a base impoñible non supere os 23.007,20 euros.
- Se a base impoñible se sitúa entre 23.007,20 e 33.007,20 euros, a base máxima da dedución reducirase progresivamente.

Tamén deberán cumprirse outros requisitos. Entre eles, durante polo menos a metade do período impositivo nin o contribuínte nin os membros da súa unidade familiar poderán ser titulares da totalidade dunha vivenda situada a menos de 50 quilómetros da arrendada, salvo determinadas excepcións. [boe.es]

Polo tanto, non basta con ter unha base impoñible inferior ao límite. Será necesario comprobar o cumprimento do conxunto das condicións legais.

---

9. IVE reducido en determinadas obras en vivendas

Desde o 1 de decembro de 2026, o tipo reducido do 10 % poderá aplicarse a determinadas obras de renovación e reparación realizadas en vivendas destinadas ao alugueiro habitual, calquera que sexa a condición do propietario.

Para aplicar este tipo reducido deberán cumprirse, entre outros, os seguintes requisitos:

- Que o pagamento se realice mediante tarxeta, transferencia bancaria, cheque nominativo ou ingreso nunha conta bancaria do profesional ou empresa que efectúe a obra.
- Que a construción ou rehabilitación da vivenda finalizase polo menos dous anos antes do inicio das obras.
- Que os materiais achegados pola persoa ou empresa que realiza os traballos non superen o 40 % da base impoñible da operación.

Non todas as obras realizadas nunha vivenda poderán, polo tanto, beneficiarse automaticamente do IVE reducido.

---

10. IVE nos alugueiros de curta duración

Desde o 1 de decembro de 2026, os alugueiros de apartamentos ou vivendas amobladas por períodos non superiores a 30 noites para un mesmo arrendatario pasarán a tributar, con carácter xeral, ao tipo reducido do 10 % de IVE.

Esta tributación tamén se aplicará cando o propietario preste servizos complementarios propios da hostalaría, como limpeza, restauración ou lavado de roupa.

Non obstante, manterase a exención cando o alugueiro se realice na vivenda na que o propio arrendador teña a súa residencia habitual.

Ademais, os rendementos procedentes destes alugueiros de curta duración non poderán beneficiarse das reducións previstas no IRPF para o alugueiro de vivenda habitual.

---

11. Mecanismo TU CASA para a primeira vivenda

A norma crea o mecanismo TU CASA, que será xestionado polo ICO e estará destinado a complementar o financiamento bancario para adquirir a primeira vivenda habitual.

O mecanismo contempla:

- Préstamos ao 0 % de xuro.
- Ausencia de comisións.
- Financiamento de ata o 20 % do valor da vivenda.
- Un importe máximo de 50.000 euros.
- Un prazo de devolución de ata dez anos.
- Un período de carencia vinculado á duración da hipoteca, dentro dos límites establecidos.

O financiamento estará destinado a persoas que accedan á súa primeira vivenda habitual mediante unha hipoteca. A norma non establece directamente un límite de idade. [boe.es]

Non obstante, a súa aplicación efectiva require un posterior acordo do Consello de Ministros que desenvolverá:

- Os requisitos dos beneficiarios.
- As características dos préstamos.
- Os límites aplicables.
- O procedemento para acceder ao financiamento.

As vivendas adquiridas mediante este mecanismo quedarán sometidas permanentemente a un prezo máximo de transmisión. Se posteriormente se alugan, a renda deberá respectar os límites establecidos polo sistema de índices de referencia. [boe.es]

En consecuencia, aínda que o mecanismo xa está creado legalmente, será necesario agardar ao seu desenvolvemento antes de poder solicitar efectivamente o financiamento.

---

12. Novas obrigas na publicidade dos alugueiros

A publicidade e as ofertas de vivendas en alugueiro deberán cumprir maiores esixencias de transparencia.

Entre a información que deberá incluírse atópase:

- O índice de referencia do prezo do alugueiro.
- A renda do último contrato de vivenda habitual que estivese vixente nos cinco anos anteriores, cando corresponda.
- O límite legal aplicable á renda.
- A condición de gran tenedor do propietario, se procede.
- O código ou número identificativo da unidade arrendada, cando exista.

Estas obrigas serán especialmente relevantes para propietarios, inmobiliarias e plataformas que publiquen vivendas en alugueiro. [boe.es]

Calendario das principais medidas

8 de outubro de 2026

Entrada en vigor xeral do Real decreto-lei 29/2026, salvo as medidas que teñan prevista unha data diferente.

1 de decembro de 2026

Producirán efectos determinadas medidas fiscais, entre elas:

- O novo tratamento no IVE dos alugueiros de curta duración.
- A ampliación do IVE reducido para determinadas obras en vivendas.
- O novo réxime fiscal aplicable a determinados contratos de alugueiro de vivenda. [bing.com]

31 de decembro de 2027

Finalizará, salvo que se produzan novas modificacións normativas, a limitación extraordinaria prevista para determinadas actualizacións das rendas de alugueiro. [boe.es]

31 de decembro de 2030

Finalizará o período máximo durante o cal poderán aplicarse determinados mecanismos de suspensión dos desafiuzamentos de persoas vulnerables sen alternativa habitacional, sempre que se cumpran os requisitos previstos.

[boe.es]

Conclusión

O Real decreto-lei 29/2026 introduce cambios relevantes para propietarios, inquilinos, inmobiliarias e persoas interesadas en adquirir a súa primeira vivenda.

A norma ofrece novas protecciónss e incentivos, pero a súa aplicación depende das circunstancias concretas de cada caso. A data do contrato, a situación da vivenda, a condición do propietario, a renda pactada, a idade do inquilino ou a localización nunha zona tensionada poden determinar que unha medida resulte ou non aplicable.

Por iso, antes de modificar un contrato, actualizar unha renda, aplicar unha redución fiscal ou tomar unha decisión sobre unha vivenda, é recomendable revisar individualmente a operación.

Asesoría Bieito

Se desexa coñecer como lle afectan estas medidas ou precisa revisar un contrato de alugueiro, pode poñerse en contacto co noso despacho. Analizaremos o seu caso de forma individualizada.

Este artigo ten carácter meramente informativo. A aplicación das medidas dependerá do cumprimento dos requisitos establecidos pola normativa e das circunstancias concretas de cada caso.