Bufet Llinàs
ADVOCATS·ECONOMISTES

NOVETATS FISCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Benvolguts,

El 7 d'octubre de 2026 es va publicar el Reial decret llei 29/2026, que introdueix modificacions fiscals vinculades a l'habitatge, amb diferents dates d'aplicació durant el 2026 i el 2027.

Les mesures afecten especialment els propietaris d'habitatges llogats, els arrendataris, els titulars d'habitatges desocupats i els propietaris d'allotjaments turístics.

A continuació, en resumim les principals conseqüències pràctiques.

1. IRPF: noves reduccions per als propietaris que lloguen habitatges

Es modifica el sistema de reducció dels rendiments nets positius del lloguer d'habitatge habitual. En els nous contractes d'arrendadors que no siguin grans tenidors, la reducció depèn, entre altres factors, de la variació de la renda:

Situació del nou contracte	**Reducció**
Rebaixa superior al 5 %, amb compliment dels requisits de cada supòsit	Del 70 % al 100 %
Renda sense increment respecte de l'anterior, actualitzada si escau	50 %
Increment de fins al 5 %	40 %
Increment superior al 5 % i fins al 10 %	30 %
Increment superior al 10 % i fins al 15 %	25 %
Increment superior al 15 % i fins al 20 %	20 %
Increment superior al 20 %	15 %

Les reduccions més elevades depenen de circumstàncies com la ubicació en una zona tensionada, l'edat de l'arrendatari i els límits de renda. Hi ha regles específiques per als primers lloguers, l'arrendament social i determinats habitatges rehabilitats.

Rambla de Catalunya, 91-93, 9è-4ª.
08008 Barcelona
Tel. 93 215 71 39 Fax 93 215 11 35

Els contractes anteriors estan subjectes a un règim transitori. Abans de formalitzar un nou contracte o revisar-ne la renda, és recomanable estudiar-ne l'efecte fiscal concret.

2. Nova deducció estatal per als arrendataris

S'introdueix una deducció estatal del 10 % de les quantitats satisfetes pel lloguer de l'habitatge habitual per als contribuents amb una base imposable inferior a 33.007,20 € anuals.

- Amb una base imposable de fins a 23.007,20 €, la base màxima de deducció és d'11.630 € (deducció màxima de 1.163 €).
- Per sobre d'aquest llindar, la base màxima es redueix progressivament fins a desaparèixer en assolir els 33.007,20 €.

S'exigeixen requisits addicionals, especialment pel que fa a la titularitat d'altres habitatges propers. Cal estudiar-ne la compatibilitat i la coordinació amb les deduccions autonòmiques aplicables.

3. Imputació de rendes de segones residències a partir de 2027

A partir de l'1 de gener de 2027 s'estableix una escala progressiva sobre la suma dels valors cadastrals dels immobles subjectes a imputació de rendes, excloent-ne l'habitatge habitual i els altres immobles exceptuats legalment:

Tram de valors cadastrals	**Percentatge**
Fins a 100.000 €	1,1 %
De 100.000 € a 500.000 €	1,5 %
De 500.000 € a 1.000.000 €	2 %
Més de 1.000.000 €	3 %

Els titulars de diverses segones residències o immobles desocupats podrien veure incrementada la renda immobiliària imputada. Per al 2026 es prorroga el percentatge reduït de l'1,1 % en els supòsits previstos.

4. IVA: lloguers de curta durada

A partir de l'1 de desembre de 2026, els lloguers d'habitatges o apartaments moblats per períodes no superiors a 30 nits a un mateix arrendatari deixaran d'estar exempts i tributaran, amb caràcter general, al 10 %. Es preveu una excepció per a determinats lloguers a l'habitatge habitual de l'arrendador.

Els titulars d'allotjaments turístics i d'altres lloguers d'estada curta haurien de revisar els preus, la facturació, les obligacions censals i les declaracions d'IVA.

5. IVA reduït en obres d'habitatges destinats al lloguer habitual

S'amplia, a partir de l'1 de desembre de 2026, l'aplicació del 10 % d'IVA a determinades obres de renovació i reparació en habitatges destinats al lloguer com a residència habitual, també quan l'arrendador és una empresa.

Entre els requisits hi ha una antiguitat mínima de dos anys des de la construcció o rehabilitació, que els materials aportats pel contractista no superin el 40 % de la base imposable i que el pagament es faci per un mitjà legalment admès.

6. IBI: recàrrecs sobre habitatges buits i allotjaments turístics

S'amplia el règim de recàrrecs de l'IBI per als habitatges desocupats de manera permanent. Segons les circumstàncies, el municipi i la durada de la desocupació, el recàrrec pot arribar fins al 150 % de la quota líquida.

També es regulen recàrrecs específics sobre immobles destinats a allotjament turístic en municipis de zones tensionades: fins al 50 % amb caràcter general, fins al 100 % quan el titular disposi de dos o més immobles turístics i fins al 150 % quan en disposi de quatre o més.

L'exigència d'aquests recàrrecs depèn de les ordenances fiscals municipals corresponents i dels requisits i procediments legals; no s'apliquen automàticament a tots els municipis.

7. Incentius per transmetre habitatges al sector públic

Es preveu una exempció total o parcial del guany patrimonial en l'IRPF per a determinades vendes d'habitatges al sector públic destinades a incrementar l'oferta d'habitatge social o assequible, efectuades fins al 31 de desembre de 2027.

- Exempció del 100 % si el valor de transmissió és igual o inferior a 200.000 €.
- Exempció decreixent per a imports superiors a 200.000 € i inferiors a 800.000 €.

L'aplicació està condicionada, entre altres requisits, al fet que l'habitatge hagi estat desocupat durant els dos anys anteriors en les condicions previstes a la norma.

8. Altres novetats

- Plusvàlua municipal: actualització dels coeficients màxims del mètode objectiu a partir de l'1 de desembre de 2026.
- Habitatge protegit: ampliació de determinats supòsits d'IVA superreduït del 4 %.
- Rehabilitació: manteniment i ampliació d'ajuts públics no integrats a la base imposable de l'IRPF.
- SOCIMI: canvis en el gravamen especial sobre beneficis no distribuïts i nous incentius relacionats amb el lloguer assequible.
- Comptes Financia Europa: nou tractament fiscal per a determinats instruments d'estalvi i inversió.

Consideracions finals

Recomanem revisar especialment les condicions fiscals abans de subscriure nous contractes d'arrendament, mantenir habitatges desocupats o comercialitzar lloguers turístics. Les mesures tenen dates d'entrada en vigor diferents i algunes estan subjectes a requisits específics o a regulació municipal.

Des de BUFET LLINÀS restem a la vostra disposició per valorar com afecten aquestes novetats la vostra situació particular.

BUFET LLINÀS

Departament Jurídic i Fiscal

Informació actualitzada a 14 d'octubre de 2026. La normativa està subjecta a convalidació parlamentària. Aquest document té caràcter general i no substitueix l'assessorament individualitzat.