BBVA
Banca Privada

100 % especializada.
100 % a tu medida.

Boletín Fiscal

Noviembre 2026



Mejor Banca Privada de España 2026 por Global Finance

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Equipo editorial
Redacción: Planificación Patrimonial de Banca Privada de BBVA
Dirección: Jesús Muñoz
Coordinación: Elena Goncer
Especialistas: Ana Isabel Andreu, Marina González, Eva Gutiérrez, Ana Jiménez, David Lorenzo, José Pardo, Patricia Ramentol y José María Rescalvo
Diseño y distribución: Desarrollo de Negocio BBVA - Marketing Banca Privada
Buzón: bbvabancaprivada@bbva.com
Teléfono: 919 199 412

Índice

4
Editorial

5
Cierre fiscal IRPF 2026

19
Últimas novedades fiscales incorporadas por las comunidad autónomas

26
Instrumentos de ahorro inversión financia europa

31
Otras novedades fiscales incorporadas por el Real Decreto-Ley 29/2026

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Editorial



Próximos al final del año, ha llegado el momento de reflexionar acerca de las alternativas que ofrece la normativa en vigor para mejorar la tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), correspondiente al ejercicio 2026.

En relación con las mismas, como siempre, destacar la importancia de las reglas de integración y compensación de rentas, que nos podrían permitir aprovechar fiscalmente las pérdidas generadas durante el ejercicio, estén o no materializadas, así como las que pudiéramos tener pendientes de ejercicios anteriores.

Además, cabe recordar, que la normativa del IRPF ofrece otras vías para tratar de optimizar este impuesto, como las aportaciones a planes de pensiones y otros sistemas de previsión social, amortizaciones anticipadas de préstamos hipotecarios para aplicar al máximo la deducción por inversión en vivienda habitual, eso sí únicamente para quienes la adquirieron antes del 1 de enero de 2013, la realización de donaciones a determinadas entidades sin fines lucrativos, las obras de mejora para incrementar la eficiencia energética de las viviendas o la adquisición de vehículos eléctricos enchufables, entre otras. Esto, al margen de las deducciones aprobadas por las comunidades autónomas que habría que revisar para, en su caso, tratar de cumplir los requisitos establecidos para su aplicación.

Por otro lado, de cara a la optimización fiscal del próximo ejercicio, es importante tener en cuenta cómo una adecuada estrategia de inversión dirigida hacia productos de acumulación, como por ejemplo una cartera de fondos, podría contribuir a mejorar la tributación del IRPF, así como la del Impuesto sobre el Patrimonio o el de Grandes Fortunas, si bien, en todo caso, habría que analizar las circunstancias personales y patrimoniales específicas.

Queremos también destacar las novedades fiscales aprobadas recientemente a través del Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible. Importante Real Decreto-Ley en el ámbito financiero al crearse, al amparo de la misma, la denominada Cuenta Ahorro Inversión Financia Europa, junto a su especial y ventajoso régimen fiscal.

Finalmente, indicar que, como siempre, estaremos atentos a las posibles modificaciones fiscales que se pudieran ir produciendo en los próximos meses para, en su caso, informales de las mismas.

Jesús Muñoz García
Director de Planificación Patrimonial
Banca Privada de BBVA

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

CIERRE FISCAL IRPF 2026

Entramos en la recta final del año, momento clave para identificar aquellas alternativas de optimización que podrían contribuir a mejorar la tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al ejercicio 2026



A continuación, recordamos aquellas cuestiones de mayor interés, en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que han de ser tenidas en consideración antes de que finalice el año, en la medida en la que podrían contribuir a mejorar la tributación por este impuesto correspondiente al ejercicio 2026.

I. Integración y compensación de rentas

Entre las distintas alternativas que ofrece la normativa actualmente en vigor para optimizar la tributación por el IRPF, vamos a centrarnos, en primer lugar, en las relativas a la integración y compensación de rentas que, en definitiva, nos llevarán a intentar aprovechar fiscalmente las pérdidas que puedan haber experimentado nuestras inversiones, bajo los siguientes escenarios:

- **Durante el ejercicio hemos generado ganancias o rendimientos positivos:** en primer lugar, habría que compensar, en caso de existir, pérdidas patrimoniales o rendimientos del capital negativos pendientes de compensación de ejercicios anteriores. A falta de éstos, podríamos plantearnos aflorar pérdidas o rendimientos negativos latentes que pudiéramos tener en otras inversiones para su compensación.
- **Durante el ejercicio hemos generado pérdidas o rendimientos negativos:** en estos casos, podríamos plantearnos aflorar ganancias o rendimientos positivos latentes existentes en otras inversiones para su compensación.

BASE IMPONIBLE DEL IRPF

Para ello, es importante, en primer lugar, recordar que la base imponible del IRPF se divide en dos partes:

Base imponible general: compuesta por los rendimientos del trabajo, actividades económicas, determinados rendimientos del capital mobiliario, capital inmobiliario, imputaciones de renta y ganancias y pérdidas patrimoniales que no procedan de la transmisión de elementos patrimoniales. A esta base se le aplica una escala progresiva de gravamen con 6 tramos[1] y tipos de tributación que se sitúan para el ejercicio 2026 entre un **19% y 47%** [2].

1. En algunas comunidades autónomas el número de tramos de la escala de gravamen aplicable a la base general es mayor.

2. Los porcentajes de tributación son el resultado de sumar la tarifa estatal y la tarifa autonómica. Estos tipos impositivos pueden variar en función de la comunidad autónoma de residencia del contribuyente, dada la capacidad normativa de las comunidades autónomas para regular la tarifa autonómica aplicable sobre la base general.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

- **Base imponible del ahorro:** se integran en esta base, con independencia de su plazo de generación: (i) todo tipo de **rendimientos y rentas financieras** (calificados como **rendimientos del capital mobiliario**), tanto las procedentes de la cesión a terceros de capitales propios (rendimientos de cuentas y depósitos, y de todo tipo de activos financieros, públicos o privados – pagarés, bonos, obligaciones, letras del Tesoro... -), como los obtenidos por la participación en los fondos propios de entidades (dividendos, primas de asistencia...) o por contratos de seguros de vida o ahorro inversión cuando quien perciba la prestación sea el propio tomador y (ii) las **ganancias y pérdidas patrimoniales** que se pongan de manifiesto por transmisiones de elementos patrimoniales (fondos de inversión, acciones, inmuebles...) con independencia de su período de generación. A esta base se le aplica una escala progresiva de gravamen que contiene 5 tramos y tipos que se sitúan para el ejercicio 2026 entre el **19** y el **30%**.

INTEGRACIÓN Y COMPENSACIÓN DE RENTAS GENERADAS EN EL EJERCICIO 2026

Recordemos que en el sistema de integración y compensación de rentas rige la regla de **estanqueidad e independencia entre las bases general y del ahorro**, y que dentro de la base del ahorro existe **comunicación**, aunque **limitada**, entre los **rendimientos del capital mobiliario** y las **ganancias y pérdidas patrimoniales.**

Partiendo de estas consideraciones generales, vamos a exponer a continuación el sistema de integración y compensación de rentas existente para el ejercicio 2026, dada su relevancia para tomar determinadas decisiones de inversión o desinversión en la recta final de año que pueden contribuir a optimizar la carga fiscal por el IRPF:

- Los **rendimientos negativos** o las **pérdidas** que integran la **base del ahorro** nunca se podrán compensar con rendimientos positivos de la base imponible general. Tampoco se pueden compensar rendimientos negativos de la base general con rendimientos positivos o ganancias patrimoniales de la base del ahorro.

  Por lo tanto, la pérdida patrimonial generada por la venta de unas acciones o unos fondos de inversión no se podrá compensar con rendimientos de la base general como serían, por ejemplo, los rendimientos del trabajo o los rendimientos de actividades económicas.

- Dentro de la **base del ahorro**, los **rendimientos (capital mobiliario) positivos y negativos**, en primer lugar, se integran y compensan exclusivamente entre sí. Si el resultado de dicha integración y compensación fuera negativo, el remanente se podrá compensar con el saldo positivo de ganancias de patrimonio, si bien con el límite del **25%** del saldo de dichas ganancias. El importe no compensado podrá compensarse, de la misma forma, en los 4 ejercicios siguientes.

  Así, el **rendimiento del capital mobiliario negativo generado, por ejemplo, por la transmisión de un activo de renta fija, como sería un bono**, se compensará, en primer lugar, con rendimientos del capital mobiliario positivos generados por el cobro de dividendos, por un depósito, un pagaré, un bono estructurado o cualquier otro producto generador de rendimientos del capital mobiliario a integrar en la base imponible del ahorro. Ahora bien, si tras dicha compensación quedara saldo negativo, como se comenta en el párrafo anterior, dicho saldo se podrá compensar con ganancias de patrimonio de la base del ahorro (derivadas de transmisiones), como serían las procedentes de la transmisión o reembolso de fondos de inversión o la venta de acciones, aunque con el límite del **25%** de las ganancias.

  Ejemplo: contribuyente que en el año 2026 genera un rendimiento del capital mobiliario negativo de 43.000 euros por la transmisión de un bono. Además, ha vendido unas acciones generando una ganancia patrimonial de 65.000 euros.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Base Ahorro 2026		
Rendimientos Capital Mobiliario (RCM)	Ganancias patrimoniales	Ganancias patrimoniales después de compensación
-43 000 (transmisión bono)	65 000 (venta acciones)	48 750

Compensación con rendimientos del capital mobiliario

Límite 25 % de las ganancias patrimoniales
Total ganancias patrimoniales 65 000
Límite a compensar **16 250** (25 % del total GP)

Saldo negativo rendimientos. capital mobiliario pendiente compensación 4 años siguientes:
-26 750 (43 000 – 16 250)

- Las **ganancias y pérdidas patrimoniales** que se incluyen en la **base del ahorro** (las procedentes de la transmisión de elementos patrimoniales), igualmente, se integran y compensan, en primer lugar, entre sí. Si tras dicha compensación el saldo fuera negativo, se podrá compensar con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario, si bien con el límite del **25%** de dichos rendimientos. El importe no compensado se podrá compensar, de la misma forma, durante los 4 años siguientes.

  Por lo tanto, **la pérdida patrimonial generada por la venta de unas acciones o unos fondos de inversión** se compensará, en primer lugar, con ganancias de patrimonio procedentes de la transmisión o reembolso de fondos de inversión o de acciones, o con la ganancia generada por la venta de un inmueble. Si tras dicha compensación quedara saldo negativo, como se comenta en el párrafo anterior, dicho saldo podrá compensarse con rendimientos del capital mobiliario de la base del ahorro, como serían los intereses de cuentas y depósitos, dividendos, rendimientos procedentes de activos de renta fija (bonos, pagarés...) o rentas derivadas del cobro de la prestación de seguros de vida ahorro, aunque con el límite del 25% de estos rendimientos.

  Ejemplo: contribuyente que en 2026 materializó una pérdida patrimonial de 35.600 euros derivada de la venta de un inmueble. Por otro lado, ingresó 52.700 euros por el cobro de un seguro de vida ahorro.

Base Ahorro 2026		
Pérdida patrimonio	Rendimiento Capital Mobiliario (RCM)	Rendimiento Capital Mobiliario después de compensación
-35 600 (venta acciones)	52 700 (seguro)	39 525

Compensación con pérdidas patrimoniales

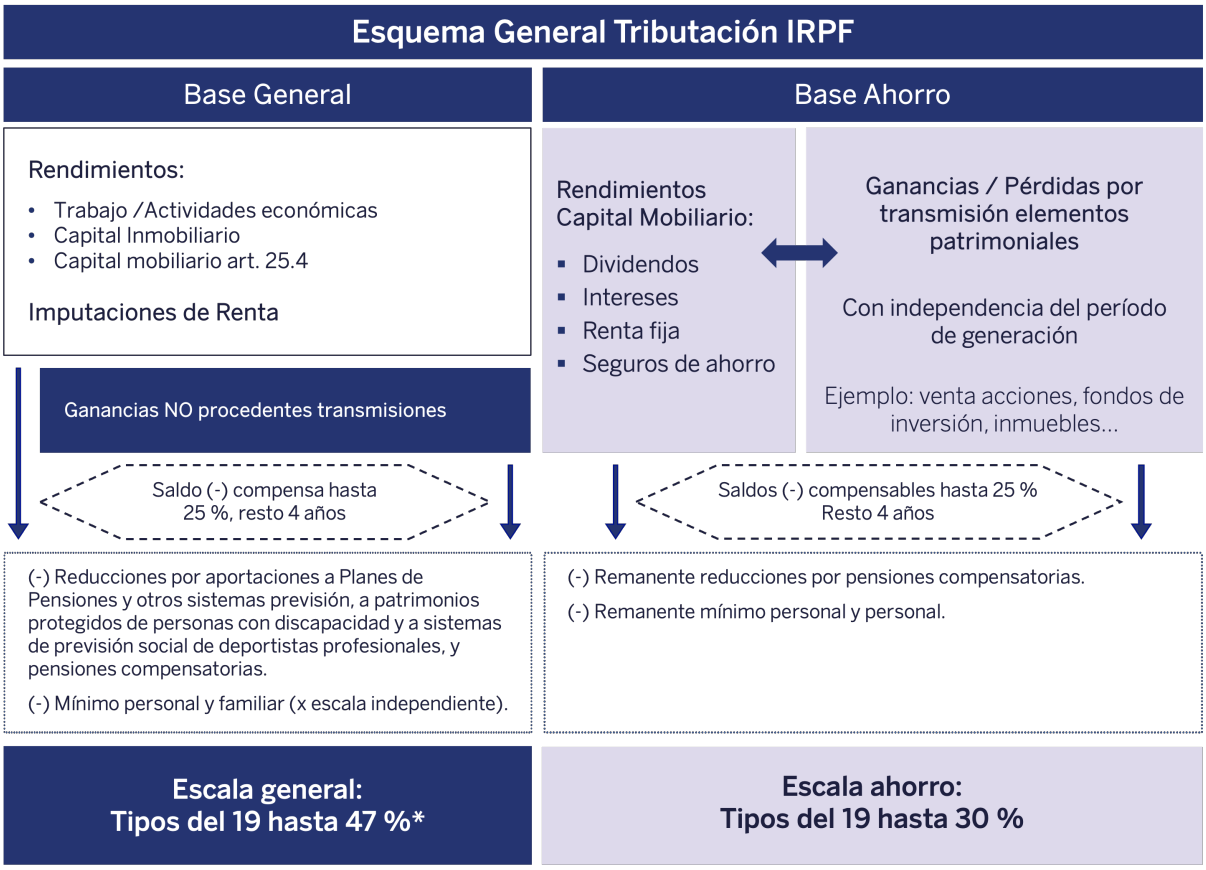
Límite 25 % de los rendimientos de capital mobiliario
Total rendimientos capital mobiliario 52 700
Límite a compensar **13 175** (25 % del total RCM)

Saldo negativo (pérdidas patrimonio) pendiente compensación 4 años siguientes:
-22 425 (35 600 – 13 175)

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

En consecuencia, siguiendo el sistema general de integración y compensación de rentas descrito, es el momento de analizar la cartera, de tal forma que:

- Si durante el ejercicio se han generado plusvalías o rendimientos positivos, las minusvalías o rendimientos negativos latentes que pudieran aflorar se podrían compensar con esas ganancias o rendimientos positivos generados[3].
- Si durante el ejercicio se han realizado minusvalías o rendimientos negativos, las plusvalías o rendimientos positivos que pudieran aflorar se podrían compensar con las minusvalías o pérdidas realizadas[4].



(*) Estos tipos impositivos pueden variar en función de la comunidad autónoma de residencia del contribuyente, dada la capacidad normativa de las comunidades autónomas para regular la tarifa autonómica aplicable sobre la base general.

3. Recordemos que la denominada norma "antiaplicación" de pérdidas impide compensar la pérdida generada por la transmisión de acciones cotizadas, fondos e incluso activos de renta fija, cuando en el plazo de los dos meses anteriores o posteriores a la transmisión que ha generado la pérdida, se hubieran adquirido valores homogéneos (en el caso de acciones de entidades no cotizadas el plazo es de un año).

4. Igual que en nota anterior en cuanto a la norma "antiaplicación" de pérdidas.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS O RENDIMIENTOS NEGATIVOS PENDIENTES PROCEDENTES DE EJERCICIOS ANTERIORES

Las **pérdidas o rendimientos negativos pendientes de compensar de ejercicios anteriores** se pueden **compensar con ganancias o rendimientos positivos de inversiones que hayan evolucionado positivamente**. Para ello, es importante tener en cuenta las reglas establecidas por la Ley del IRPF acerca de cómo compensar estas pérdidas, que a continuación detallamos.

- Las **pérdidas patrimoniales de la base del ahorro generadas en los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025** pendientes de compensación a 1 de enero de 2026, se podrán compensar con ganancias de patrimonio de la base del ahorro. A falta de éstas o si su saldo no fuera suficiente, el remanente podrá compensarse con rendimientos del capital mobiliario de la base del ahorro, con el límite del 25% de los rendimientos.
- Las **pérdidas patrimoniales de base general no procedentes de transmisiones generadas en los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025** pendientes de compensación a 1 de enero de 2026, se podrán compensar con ganancias de patrimonio de base general no procedentes de transmisiones. Si tras dicha compensación quedara saldo pendiente, el mismo se compensará con los rendimientos de la base general (rendimientos del trabajo, actividades económicas...), si bien con un límite del 25% de los mismos.
- Los **rendimientos negativos del capital mobiliario de la base del ahorro generados en los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025** pendientes de compensación a 1 de enero de 2026, se podrán compensar con rendimientos del capital mobiliario positivos de la base del ahorro. A falta de éstos o si su saldo no fuera suficiente, el remanente podrá compensarse con ganancias de patrimonio de la base del ahorro, con el límite del 25% de las citadas ganancias.

Las compensaciones de las pérdidas o rendimientos negativos a que hemos hecho referencia en los tres puntos anteriores, deberán efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes.

Por último, recordar que las pérdidas o rendimientos negativos pendientes de compensar de ejercicios anteriores podrán compensarse en los cuatros ejercicios siguientes al de su generación.

RESUMEN INTEGRACIÓN Y COMPENSACIÓN DE RENTAS EN INVERSIONES FINANCIERAS (IRPF)

Situación	Alternativa
Plusvalías latentes en productos generadores de ganancias o pérdidas patrimoniales	Las plusvalías latentes que sean materializadas se podrán compensar con las minusvalías o pérdidas realizadas.
Minusvalías latentes en productos generadores de ganancias o pérdidas patrimoniales	Las minusvalías latentes que se materialicen se podrán compensar con las plusvalías realizadas. Si tras dicha compensación quedara saldo negativo pendiente, el remanente se podrá compensar con hasta el 25% de los RCM positivos realizados.
Contribuyente con RCM positivos (procedentes de depósitos, bonos, dividendos, seguros...) que, además, tenga productos generadores de RCM con rendimientos negativos latentes	Los RCM negativos latentes que se materialicen se podrán compensar con los RCM positivos realizados.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Contribuyente con RCM negativos a integrar en la base del ahorro (procedentes de bonos, seguros...) que, además, tenga productos generadores de RCM con rendimientos positivos latentes	Los RCM negativos realizados se podrán compensar con los RCM positivos latentes que sean materializados. Si tras dicha compensación quedara saldo negativo pendiente, el remanente se podrá compensar con hasta el 25% de las ganancias patrimoniales de la base del ahorro
Contribuyente con pérdidas de patrimonio de la base del ahorro pendientes de compensación generadas en los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025	Estas pérdidas se pueden compensar con ganancias de patrimonio de la base del ahorro. A falta de éstas o si su saldo no fuera suficiente, el remanente que quedara podrá compensarse con RCM de la base del ahorro con el límite del 25% de los mismos
Contribuyente con RCM negativos pendientes de compensación de ejercicios anteriores generados en los ejercicios 2022, 2023, 2024 y 2025	Estos RCM negativos se pueden compensar con RCM positivos de la base del ahorro. A falta de éstos o si su saldo no fuera suficiente, el remanente que quedara podrá compensarse con ganancias de patrimonio de la base del ahorro con el límite del 25% de los mismos

II. Exenciones ganancias patrimoniales

En ocasiones, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, algunas ganancias patrimoniales pueden quedar exentas de tributación en el IRPF.

En este sentido, podemos citar la exención aplicable a (i) las ganancias derivadas de la transmisión de vivienda habitual con reinversión en la adquisición de otra vivienda habitual; (ii) la ganancia generada por mayores de 65 años en la transmisión de su vivienda habitual sin necesidad de reinvertir; y (iii) las ganancias derivadas de la transmisión de cualquier elemento patrimonial por mayores de 65 años con reinversión en rentas vitalicias aseguradas.

EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

Los contribuyentes con menos de 65 años que **transmitan su vivienda habitual**, podrán dejar **exenta** de tributación la **ganancia** derivada de la transmisión de la misma, siempre que **reinviertan** el importe obtenido[5] en la **adquisición** de otra vivienda que vaya a tener también el carácter de **vivienda habitual**[6]. Para ello, es necesario adquirir la nueva vivienda en el **plazo de los dos años** siguientes a la venta o, en su caso, también puede aplicarse cuando la nueva vivienda haya sido adquirida en los dos años anteriores.

EXENCIÓN TRANSMISIÓN VIVIENDA HABITUAL POR MAYORES DE 65 AÑOS

En el caso de que el contribuyente tenga más de **65 años**, la **ganancia** generada en la **transmisión de la vivienda habitual** quedará **exenta** sin necesidad de cumplir requisito adicional alguno de reinversión.

La norma habla de transmisión, por lo que también resulta de aplicación a la ganancia patrimonial que se ponga de manifiesto por la **donación** de la vivienda, tal y como ha manifestado la Dirección General de Tributos en contestación a Consultas Tributarias, como las de **23 de diciembre de 2025 y 11 de marzo de 2026 (V2601-25 y V0571-26).**

EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN RENTAS VITALICIAS PARA MAYORES DE 65 AÑOS

Los contribuyentes con más de **65 años** que quieran transmitir algún elemento patrimonial (fondos, acciones, inmuebles...) o lo hubieran transmitido hace menos de **6 meses**, podrían dejar

5. Cuando en la adquisición de la vivienda transmitida se hubiera utilizado financiación ajena, se considerará como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

6. Si el importe reinvertido es inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad reinvertida.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

exenta de tributación la ganancia generada por esa transmisión si, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, **reinvierten** el importe obtenido en una **renta vitalicia asegurada**, si bien la cantidad máxima total que podrá destinarse a constituir la renta vitalicia no podrá exceder de **240.000 euros.**

Recordemos que, para contratos de seguros de rentas vitalicias celebrados a partir del 1 de abril de 2019, la normativa del IRPF exige que la renta vitalicia en la que se materialice la reinversión cumpla con un requisito de **consumo de capital mínimo.**

III. Aportaciones a planes de pensiones y otros sistemas de previsión social

Las cantidades aportadas a planes de pensiones, conjuntamente con las efectuadas a otros sistemas de previsión social asimilados, como los planes de previsión asegurados (PPA), **reducen, dentro de ciertos límites, la base imponible general del IRPF,** es decir, la parte de la base integrada por la suma de rentas tales como los rendimientos del trabajo, actividades económicas, del capital inmobiliario, etc... que, tal y como hemos comentado, está sometida a una carga impositiva mayor, al aplicarse sobre la misma una escala progresiva de gravamen con tipos marginales entre el 19 y el 47%[7].

Ahora bien, la reducción de la base imponible por aportaciones a planes de pensiones y demás instrumentos de previsión social asimilados (la suma de todos), se encuentra **limitada** para todos los contribuyentes, con independencia de su edad. En concreto, el importe máximo de reducción no podrá exceder de la menor de las siguientes cantidades:

- El **30%** de la suma de los rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas percibidos individualmente en el ejercicio.
- **1.500** euros anuales.

No obstante, este límite de **1.500** euros se incrementará en los siguientes supuestos en las cuantías que se indican:

a) En **8.500 euros adicionales** (pudiendo llegar a 10.000 euros anuales) siempre que tal incremento provenga de **contribuciones empresariales**, o de **aportaciones del trabajador al mismo instrumento de previsión social por importe igual o inferior al resultado de aplicar a la contribución empresarial el coeficiente que resulte del siguiente cuadro** (depende del importe anual de la contribución empresarial).

Importe anual de la contribución empresarial	Coeficiente
Igual o inferior a 500 euros	2,5
Entre 500,01 euros y 1 500 euros	1 250 euros, más el resultado de multiplicar por 0,25 la diferencia entre la contribución empresarial y 500 euros
Más de 1 500 euros	1

Ahora bien, hay que tener en cuenta que, en todo caso, se aplicará el coeficiente 1 cuando el trabajador obtenga en el ejercicio rendimientos íntegros del trabajo superiores a 60.000 euros procedentes de la empresa que realiza la contribución. En estos casos, la empresa deberá comunicar a la entidad gestora del Plan que no concurre esta circunstancia.

A estos efectos, las **cantidades aportadas por la empresa** que deriven de una decisión del trabajador tendrán la **consideración de aportaciones del trabajador** al plan de empleo.

Por tanto, las **aportaciones** que realice el **trabajador** al **plan de empleo** de su empresa no computarán en el límite individual de 1.500 euros, sino que formarán parte del **límite adicional de 8.500 euros**, siempre que el importe de las aportaciones realizadas por el trabajador sea igual o inferior al resultado de aplicar el coeficiente que corresponda.

En consecuencia, un contribuyente podría **aportar a Planes de Pensiones y demás Sistemas de Previsión Social (como los PPA), con derecho a reducir la base imponible de su IRPF**, hasta 1.500 euros anuales a su **plan individual**, más un importe igual o equivalente al que resulte de aplicar el coeficiente indicado a la contribución empresarial que realice su empresa en el plan de empleo. De esta forma, estaría reduciendo su cuota del IRPF en la cuantía resultante de aplicar sobre el importe total aportado[8] su tipo marginal.

b) En **4.250 euros anuales**, siempre que tal incremento provenga de aportaciones a los siguientes planes:

7. Estos tipos impositivos pueden variar en función de la comunidad autónoma de residencia del contribuyente, dada la capacidad normativa de las comunidades autónomas para regular la tarifa autonómica aplicable sobre la base general.

8. Siempre y cuando dicho importe sea inferior al 30% de los rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

- A los planes de pensiones sectoriales previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 67 del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, realizadas por trabajadores por cuenta propia o autónomos que se adhieran a dichos planes por razón de su actividad.
- A los planes de pensiones de empleo simplificados de trabajadores por cuenta propia o autónomos previstos en la letra c) del apartado 1 del artículo 67 del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones.
- Aportaciones propias que el empresario individual o el profesional realice a planes de pensiones de empleo, de los que sea promotor y, además, partícipe o a Mutualidades de Previsión Social de las que sea mutualista, así como las que realice a planes de previsión social empresarial o seguros colectivos de dependencia de los que, a su vez, sea tomador y asegurado.

Junto a las reducciones realizadas con los límites anteriores, los contribuyentes cuyo **cónyuge no obtenga rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas o los obtenga en cuantía inferior a 8.000 euros anuales**, podrán reducir en su base imponible las aportaciones realizadas a planes de pensiones y otros sistemas de previsión social de los que sea partícipe o titular su **cónyuge**, con el límite máximo de **1.000 euros anuales**.

A continuación, mostramos un ejemplo con el ahorro fiscal en el ejercicio que podría suponer la aportación al plan de pensiones.

	Resultado IRPF	Resultado IRPF aportando a Plan de Pensiones	Ahorro fiscal en el ejercicio
Rendimientos netos del trabajo y actividades económicas	100.000,0	100.000,0	
Base imponible general	100.000,0	100.000,0	
Aportaciones Plan Pensiones		1.500,00	
Base liquidable general	100.000,0	98.500,00	
Cuota íntegra (*)	**34.350,35**	**33.705,35**	**645,00**
(*) Cálculo de la cuota íntegra aplicando la tarifa consolidada de la CCAA de Madrid			

En el siguiente ejemplo, además de los 1.500€ de aportaciones individuales, se han realizado en el plan de empleo contribuciones empresariales por importe de 4.500€ y aportaciones del trabajador por importe de 4.000€.

	Resultado IRPF	Resultado IRPF aportando a Plan de Pensiones	Ahorro fiscal en el ejercicio
Rendimientos netos del trabajo y actividades económicas	100.000,0	100.000,0	
Base imponible general	100.000,0	100.000,0	
Aportaciones Plan Pensiones (*)		10.000,00	
Base liquidable general	100.000,0	90.000,00	
Cuota íntegra (**)	**34.350,35**	**30.050,35**	**4.300,00**
(*) 1 500 € de aportaciones individuales más 8 500€ de contribuciones empresariales y del trabajador al PPI de empleo			
(**) Cálculo de la cuota íntegra aplicando la tarifa consolidada de la CCAA de Madrid			

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

En este caso, además de los 1.500€ de aportaciones individuales, se han realizado aportaciones por importe de 4.250€ en el plan sectorial de autónomos.

	Resultado IRPF	Resultado IRPF aportando a Plan de Pensiones	Ahorro fiscal en el ejercicio
Rendimientos netos del trabajo y actividades económicas	100.000,0	100.000,0	
Base imponible general	100.000,0	100.000,0	
Aportaciones Plan Pensiones(*)		5.750,00	
Base liquidable general	100.000,0	94.250,00	
Cuota íntegra (**)	**34.350,35**	**31.877,85**	**2.472,50**
(*) 1 500 € de aportaciones individuales más 4 250€ de aportaciones al PPI de autónomos			
(**) Cálculo de la cuota íntegra aplicando la tarifa consolidada de la CCAA de Madrid			

Por último, mostramos un ejemplo en el que se realizan 1.500€ de aportaciones individuales más 1.000€ de aportaciones al plan de cónyuge.

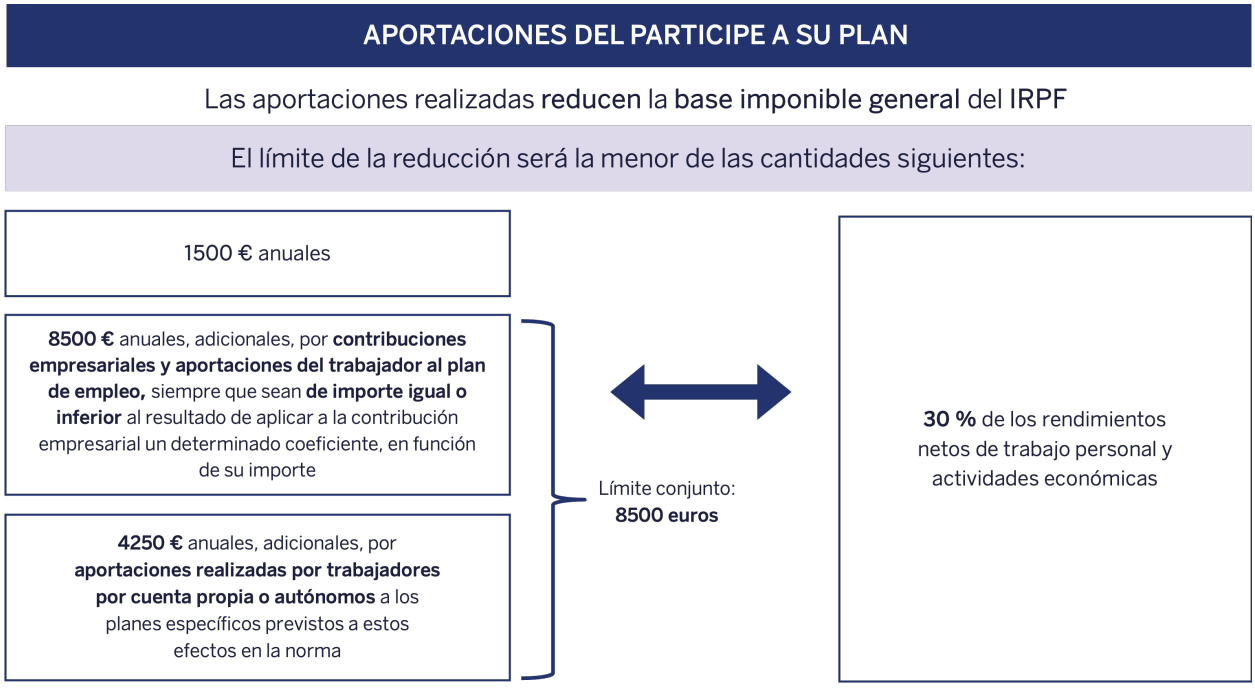
	Resultado IRPF	Resultado IRPF aportando a Plan de Pensiones	Ahorro fiscal en el ejercicio
Rendimientos netos del trabajo y actividades económicas	100.000,0	100.000,0	
Base imponible general	100.000,0	100.000,0	
Aportaciones Plan Pensiones(*)	-	2.500,00	
Base liquidable general	100.000,0	97.500,00	
Cuota íntegra (**)	**34.350,35**	**33.275,35**	**1.075,00**
(*) Aporta 1 500 euros a su Plan de Pensiones y 1 000 euros al Plan de Pensiones del cónyuge			
(**) Cálculo de la cuota íntegra aplicando la tarifa consolidada de la CCAA de Madrid			

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Este régimen de aportaciones se encuentra especialmente reforzado en los supuestos de **aportaciones realizadas a planes de pensiones a favor de personas con discapacidad**[9], pudiendo disfrutar de la reducción en la base imponible tanto las realizadas por el discapacitado (hasta 24.250 euros) como las que pudieran realizar en su favor determinadas personas de su grupo familiar[10], dentro de ciertos límites: (i) 24.250 euros como suma total de aportaciones del ejercicio (incluyendo las realizadas por el propio discapacitado a su plan); y (ii) 10.000 euros las aportaciones individuales no realizadas por el minusválido (es decir, las efectuadas por familiares).

Los límites de aportación se aplicarán de forma independiente a cada partícipe integrado en la unidad familiar.

Es importante tener en cuenta que si se está **jubilado pero se sigue siendo partícipe de un plan de pensiones, y no se ha iniciado todavía el cobro de la prestación de ningún plan, se pueden seguir efectuando aportaciones para la cobertura de la contingencia de jubilación**. Así, se podrán seguir realizando aportaciones que reduzcan su base imponible y que se recuperen cuando se cobre la prestación.



Rentistas: No pueden reducir sus aportaciones y, sin embargo, tributarán en el futuro por el cobro de las prestaciones

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP) E IMPUESTO DE SOLIDARIDAD DE LAS GRANDES FORTUNAS (ISGF)

Aunque el título de este artículo sea el de cierre fiscal IRPF, creemos conveniente hacer una referencia a las implicaciones en el IP y en el ISGF de los planes de pensiones y otros sistemas de previsión social complementaria, como serían los planes de previsión asegurados (PPA).

En concreto, queremos recordar que los derechos consolidados y económicos de los planes de pensiones y otros sistemas de previsión social complementaria (ejemplo, PPA) se encuentran **exentos** de tributación tanto en el IP como en el ISGF.

Por lo tanto, quien sea partícipe de un plan de pensiones, mientras mantenga el plan, los derechos consolidados o económicos que tenga en el mismo estarán exentos del IP y del ISGF, mientras que en el momento en el que se cobre la prestación, además de tributar en el IRPF por dicho cobro, tendrá que declarar en el IP y en el ISGF el importe recibido, aplicando las normas de valoración que correspondan al bien concreto en el que se haya materializado el importe de la prestación (depósito, fondos de inversión, acciones...).

9. Personas con discapacidad con un grado de minusvalía física o sensorial igual o superior al 65%, psíquica igual o superior al 33%, así como personas que tengan una incapacidad declarada judicialmente con independencia de su grado.

10. Personas que tengan con el discapacitado relación de parentesco en línea directa o colateral hasta el tercer grado inclusive, cónyuge y los que lo tuviesen a su cargo en régimen de tutela o acogimiento.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

IV. Aportaciones a la Mutualidad de Deportistas Profesionales

Las aportaciones realizadas por el deportista a la Mutualidad de Deportistas Profesionales podrán ser objeto de **reducción en la base imponible general del IRPF**, con el límite del importe resultante de la suma de los rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas percibidos individualmente en el ejercicio y hasta un importe máximo de **24.250 euros** anuales.

Las aportaciones que no hubieran podido ser objeto de reducción por insuficiencia de base imponible (general) o por aplicación del límite anteriormente señalado, podrán reducirse en los 5 ejercicios siguientes.

Es importante tener en cuenta que las aportaciones a la Mutualidad de Deportistas son compatibles con las que el propio deportista pueda hacer a planes de pensiones u otros sistemas de previsión social de régimen general. Es decir, que un deportista profesional en activo puede realizar aportaciones con derecho a reducción a la Mutualidad de Deportistas Profesionales hasta un importe de 24.250 euros anuales y, además, aportaciones con derecho a reducción bajo el régimen general a planes de pensiones y otros sistemas alternativos de previsión social.

Finalmente, comentar que no se admiten aportaciones, bajo este régimen especial, una vez que el deportista finalice su vida laboral como deportista profesional o se produzca la pérdida de la condición de deportista de alto nivel. No obstante, lo que sí puede hacer, una vez terminada su vida como deportista profesional o de alto nivel, es seguir aportando a la Mutualidad pero bajo el régimen general aplicable a las Mutualidades de Previsión Social.

V. Aportaciones a Patrimonios Protegidos de las personas con discapacidad

Los parientes en línea directa o colateral hasta el tercer grado, el cónyuge y los tutores o acogedores de una persona con discapacidad **podrán reducir de la base imponible de su IRPF un máximo de 10.000 euros anuales** por las aportaciones que realicen al patrimonio protegido del discapacitado.

El **conjunto de deducciones por todos los aportantes** no podrá exceder de **24.250 euros anuales.** En caso de superar esta última cuantía, las reducciones de cada aportante se minorarán de forma proporcional. Cuando las aportaciones excedan de los límites anteriores o no proceda la reducción por insuficiencia de base imponible del aportante, pueden reducirse en los cuatro períodos impositivos siguientes. En este caso, se practican primero las reducciones procedentes de ejercicios anteriores y luego las que procedan del mismo ejercicio, hasta agotar los importes máximos de reducción.

Si las aportaciones fueran **no dinerarias**, se permite la reducción de su valor y, si éste excediera de 10.000 euros, el exceso podrá reducirse durante los cuatro años siguientes, con un máximo de 10.000 euros por año.

Además, en caso de que la aportación no dineraria pusiera de manifiesto una ganancia patrimonial en el IRPF, dicha ganancia no se encontraría sujeta al IRPF del aportante. El contribuyente discapacitado se subrogaría en la posición del aportante respecto de la fecha y el valor de adquisición de los bienes y derechos aportados.

Las reducciones aplicables de acuerdo con lo anterior, son independientes de las que puedan ser de aplicación en relación con las efectuadas a planes de pensiones a favor de personas con discapacidad.

VI. Deducción por inversión en vivienda habitual

AMORTIZACIÓN DE PRESTAMOS PARA ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

Quien haya adquirido la vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o entregado cantidades a cuenta de su construcción, también con anterioridad a dicha fecha[11], puede deducir de la cuota del IRPF el **15%** de las cantidades destinadas al pago del préstamo (principal más intereses) utilizado para la adquisición de la vivienda habitual, si bien la base de la deducción no puede superar **9.040 euros** por declarante (no se duplica en caso de declaración conjunta)[12].

11. Siempre y cuando se hubiera aplicado la deducción por adquisición de vivienda habitual en el ejercicio 2012 o anteriores.

12. Forman parte de la base de deducción las primas de seguros que sean exigidas para la obtención del préstamo hipotecario destinado a la adquisición de la vivienda habitual, como el seguro de incendios o los seguros de vida.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

VII. Donaciones a entidades sin ánimo de lucro

En el ejercicio 2026, con carácter general, podrá **deducirse de la cuota** del IRPF el resultado de aplicar a las cantidades donadas a determinadas entidades sin fines lucrativos (básicamente, fundaciones, ONG, asociaciones de utilidad pública) la siguiente escala:

Base de deducción Importe hasta	Porcentaje de deducción
250 euros	80%
Resto base deducción	40%

No obstante, si en los dos períodos impositivos inmediatos anteriores se hubieran realizado donativos, donaciones o aportaciones con derecho a deducción en favor de una misma entidad por importe igual o superior, en cada uno de ellos, al del ejercicio anterior, el porcentaje de deducción aplicable a la base de la deducción en favor de esa misma entidad que exceda de 250 euros, será del 45%.

Los porcentajes anteriores se incrementan en un 5% en caso de donativos destinados a las actividades y programas prioritarios de mecenazgo.

Por último, señalar que la base de la deducción no podrá exceder del 10% de la base liquidable.

VIII. Deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación

Quienes hayan invertido durante el ejercicio 2026 en la suscripción de acciones o participaciones en empresas de nueva o reciente creación, podrán practicar, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, una **deducción** del **50%** de las cantidades satisfechas, siendo la **base máxima de deducción** de **100.000 euros anuales.**

No obstante, no formará parte de la base de deducción las cantidades satisfechas por la suscripción de acciones o participaciones cuando respecto de tales cantidades se hubiera practicado la deducción autonómica. A estos efectos, recordamos que la mayoría de las comunidades autónomas han aprobado una deducción similar a esta aplicable sobre la parte autonómica de la cuota.

Finalmente, hay que tener en cuenta que para la práctica de la deducción será necesario obtener una certificación expedida por la entidad cuyas acciones o participaciones se hayan adquirido.

IX. Deducción por realización de actividades económicas

Aquellos contribuyentes que **realicen actividades económicas** y tengan un importe neto de cifra de negocios en el ejercicio anterior **inferior a 10.000.000 euros**, podrán aplicar una deducción en la cuota del IRPF del **5%** de los **rendimientos netos de la actividad económica** del período impositivo que se **inviertan en elementos nuevos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias afectos a actividades económicas.**

La inversión en elementos afectos a actividades económicas deberá realizarse en el período impositivo en que se obtengan los rendimientos objeto de reinversión o en el período impositivo siguiente. La deducción se practicará en la cuota íntegra correspondiente al período impositivo en que se efectúe la inversión.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que el importe de la deducción no puede exceder del importe de la cuota íntegra del período impositivo en el que se obtuvieron los rendimientos que se reinvierten.

Por lo tanto, en el supuesto de ser profesional autónomo y como tal obtener rendimientos de actividades económicas, se podrá reducir de la cuota del IRPF un 5% del importe de los rendimientos de actividades económicas que se haya reinvertido en el ejercicio o se vaya a reinvertir en el ejercicio siguiente en la adquisición de elementos nuevos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias afectos.

X. Deducción por obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas

Si durante el ejercicio 2026 se han realizado obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, se podría tener derecho a practicar alguna de las tres siguientes deducciones.

13. Siempre y cuando se hubiera aplicado la deducción por adquisición de vivienda habitual en el ejercicio 2012 o anteriores.

14. Forman parte de la base de deducción las primas de seguros que sean exigidas para la obtención del préstamo hipotecario destinado a la adquisición de la vivienda habitual, como el seguro de incendios o los seguros de vida.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Deducción por obras para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración

Bajo el cumplimiento de determinados requisitos, los contribuyentes podrán **deducir** de la cuota íntegra de su IRPF el **20%** de las cantidades satisfechas en el ejercicio 2026 por las obras realizadas durante dicho período para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2027.

La **base máxima** de esta deducción es de **5.000 euros anuales.**

Deducción por obras para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable

En el período impositivo 2026, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, los contribuyentes podrán **deducir** el **40%** de las cantidades satisfechas en el ejercicio por las obras realizadas durante dicho período para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2027.

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30% el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. En todo caso, para aplicar la deducción el certificado tuvo que haber sido expedido antes de 1 de enero de 2027.

La **base máxima** de esta deducción es de **7.500 euros anuales.**

Deducción por obras de rehabilitación energética

Bajo el cumplimiento de determinados requisitos, en el ejercicio 2026, los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial en el que se hayan llevado a cabo obras de rehabilitación energética, podrán **deducirse** el **60%** de las cantidades satisfechas durante dicho período por tales obras.

A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse, con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30% como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. En todo caso, para tomar la deducción en 2026 el certificado debe expedirse antes del 1 de enero de 2028.

La **base máxima** de esta deducción será de **5.000 euros anuales.**

XI. Deducción por la adquisición de vehículos eléctricos enchufables y de pila de combustible

Si durante el **ejercicio 2026** se ha adquirido un **vehículo eléctrico nuevo**, se podrá aplicar una **deducción del 15%** del valor de adquisición, si bien la **base de deducción** no podrá exceder de **20.000 euros.**

Para la aplicación de la deducción es necesario que los vehículos cumplan determinados requisitos, como no estar afectos a una actividad económica o estar dentro de alguna de las categorías establecidas en el Real Decreto-Ley 5/2023.

XII. Deducción por la instalación de sistemas de recarga de baterías para vehículos eléctricos

Asimismo, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, se podrá deducir el **15%** de las cantidades satisfechas en el **ejercicio 2026**, para la instalación en un inmueble propiedad del contribuyente de **sistemas de recarga de baterías para vehículos eléctricos** no afectos a una actividad económica.

La **base máxima anual** de esta deducción es de **4.000 euros.**

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

XIII. Resumen

- Si se han generado rentas financieras positivas, éstas podrían compensarse con determinadas pérdidas que aflorasen conforme a lo determinado por el sistema de integración y compensación de rentas, del que destaca la comunicación, aunque limitada, dentro de la base del ahorro, entre ganancias y pérdidas patrimoniales y rendimientos del capital mobiliario.
- Si existen pérdidas o rendimientos negativos pendientes de compensar procedentes de ejercicios anteriores, pueden compensarse con ganancias patrimoniales o rendimientos positivos.
- Ha de tenerse en cuenta la exención aplicable a la ganancia patrimonial derivada de la venta de la vivienda habitual, con reinversión, o sin reinversión si el transmitente tuviera más de 65 años.
- Contribuyentes mayores de 65 años que transmitan cualquier elemento patrimonial (inmuebles, fondos, acciones...), o que lo hayan transmitido hace menos de 6 meses, si reinvierten el importe obtenido en una renta vitalicia asegurada bajo ciertas condiciones, podrían dejar exenta de tributación la ganancia patrimonial que se hubiera podido generar.
- La aportación a planes de pensiones y otros sistemas alternativos de previsión social, como los planes de previsión asegurados (PPA), reducen la tributación por el impuesto. Esta reducción será mayor cuanto mayor sea la aportación teniendo en cuenta los límites máximos.
- Para deportistas, aportación a la Mutualidad de Deportistas Profesionales.
- Aportaciones a Patrimonios Protegidos de determinados familiares con discapacidad.
- En el supuesto de haber adquirido la vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013, cuanto mayor sea la amortización anticipada del préstamo, mayor será la deducción por vivienda habitual, teniendo en cuenta el límite máximo de 9.040 euros por declaración.
- Posibilidad de realizar donaciones a determinadas entidades sin fines de lucro.
- Si durante el ejercicio se han suscrito acciones o participaciones en empresas de nueva o reciente creación, habría que revisar si se cumplen los requisitos para practicar la correspondiente deducción en cuota.
- Para quienes realicen actividades económicas, existe la posibilidad de reinvertir todo o parte del rendimiento de la actividad económica en elementos nuevos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, lo que llevaría a poder aplicar una deducción en la cuota del Impuesto del 5% del importe reinvertido.
- Si se han realizado obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, se podría tener derecho a practicar alguna de las tres deducciones previstas.
- Quienes, en el ejercicio 2026, hayan adquirido un vehículo eléctrico nuevo enchufable o hayan instalado un sistema de recarga de baterías para vehículos eléctricos, podrían aplicar alguna de las deducciones establecidas para estos supuestos.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

ÚLTIMAS NOVEDADES FISCALES INCORPORADAS POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Las Comunidades Autónomas de Madrid y Valencia han aprobado en estos últimos meses novedades fiscales relevantes en relación con los tributos cedidos, que a continuación comentamos.



MADRID

Con efectos a partir del **1 de julio de 2026**, se introducen las siguientes modificaciones respecto a los **beneficios fiscales de la empresa familiar** en el ámbito del **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** (ISD).

Reducción en la base imponible por la adquisición "mortis causa" de empresa individual o negocio profesional y de participaciones en entidades

En relación con la adquisición hereditaria de una empresa individual o negocio profesional y de participaciones en entidades, se incorporan las siguientes modificaciones:

PORCENTAJE DE REDUCCIÓN

Se incrementa el porcentaje de reducción del 95% al 99%.

BENEFICIARIOS

Se amplía el ámbito subjetivo de aplicación de la reducción.

Hasta ahora, la reducción resultaba de aplicación por el cónyuge, descendientes o adoptados y, solo a falta de los descendientes o adoptados, la podían aplicar los ascendientes y adoptantes, así como los colaterales de segundo y tercer grado (hermanos y sobrinos).

La Ley 3/2026, a diferencia de lo que ocurría con anterioridad, permite que la reducción también se pueda aplicar directamente por los ascendientes, adoptantes y colaterales de segundo y tercer grado (hermanos y sobrinos) con independencia de que existan o no descendientes o adoptados. Adicionalmente, extiende la aplicación de la reducción al resto de miembros del grupo III de parentesco, esto es a los ascendientes y descendientes por afinidad (suegros, yernos, nueras) y a los parientes colaterales de cuarto grado por consanguinidad y afinidad (primos) incluidos en el grupo IV de parentesco.

Asimismo, podrán también aplicar la reducción los demás **miembros del grupo IV de parentesco**, distintos de los colaterales de cuarto grado, esto es, grados más distantes y extraños, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

- Tener un contrato laboral o de prestación de servicios con la empresa o negocio profesional del causante, que esté vigente a la fecha del fallecimiento de este, y acreditar una antigüedad mínima de diez años en la empresa, negocio o en la entidad.
- Ejercer funciones de dirección en la empresa, negocio o entidad a la fecha del fallecimiento del causante y con una antigüedad mínima de cuatro años ininterrumpidos en el ejercicio de éstas inmediatamente anteriores a la fecha del fallecimiento.

REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DE LA REDUCCIÓN

Empresa individual o negocio profesional

En lo que respecta a los requisitos exigidos al causante, se elimina la remisión al artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio y se detallan expresamente los requisitos necesarios para la aplicación de la reducción:

- Que el causante haya ejercido la actividad empresarial o profesional de forma habitual, personal y directa a la fecha del fallecimiento; y
- Que haya percibido rendimientos netos de la actividad que supongan más del 50% de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas en el IRPF.

Como novedad, la nueva norma precisa que el requisito relativo a la **principal fuente** de renta podrá cumplirse **tanto en el período que abarque desde 1 de enero hasta el día del fallecimiento como en el año natural anterior.**

Asimismo, se aclara que, para calcular ese porcentaje del 50%, **no se computarán los rendimientos derivados del ejercicio de funciones de dirección** en entidades a las que igualmente resulte de aplicación la reducción.

Otra novedad relevante es la incorporación de una regla específica para los casos en los que el causante, en la fecha del fallecimiento, se encuentre en situación de **incapacidad permanente absoluta o gran invalidez**. En estos supuestos, la Ley permite que los requisitos relativos al ejercicio de la actividad sean cumplidos por cualquiera de las personas que pueden resultar beneficiarias de la reducción, evitando que la imposibilidad física del titular para desarrollar personalmente la actividad determine la pérdida del beneficio fiscal.

Participaciones en entidades

Igual que en el caso anterior, se elimina la remisión al artículo 4.Ocho de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio respecto a los requisitos necesarios para poder aplicar la reducción y se detallan expresamente en la norma:

- Que la participación del causante en el capital de la entidad sea al menos del 5 % computado de forma individual, o del 20 % del grupo de parentesco formado conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el cuarto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.
- Que el causante o alguna de las personas del grupo de parentesco, tengan o no participación en la entidad, ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50% de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas en el IRPF.

  Como novedad, la nueva norma precisa que el requisito relativo a la **remuneración** podrá cumplirse **tanto en el período que abarque desde 1 de enero hasta el día del fallecimiento como en el año natural anterior.**

  A efectos del cálculo anterior, no se computarán entre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas, los rendimientos de la actividad económica relativos a la empresa individual o negocio profesional sobre la que también aplique la reducción.
- Que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

ALCANCE DE LA REDUCCIÓN

Se amplía expresamente el ámbito objetivo de la reducción al incluir, además del valor de la empresa, negocio o de las participaciones en entidades y de los derechos de usufructo sobre los mismos, los derechos económicos derivados de la extinción del usufructo, siempre que como consecuencia del fallecimiento se consolide el pleno dominio o dichos derechos se materialicen en participaciones en la empresa o negocio afecto o en la entidad afectada.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Empresa individual o negocio profesional

Se precisa que la reducción se aplicará sobre el **valor neto** de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de la actividad.

Por otro lado, se establece expresamente que la reducción también será aplicable a los **bienes y derechos comunes del matrimonio o de la unión de hecho equiparada** que se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los cónyuges, siempre que concurran los requisitos exigidos.

Participaciones en entidades

La norma establece expresamente que la reducción solo alcanzará a la **parte del valor de las participaciones que se corresponda con los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, una vez minorados por las deudas vinculadas a dicha actividad.**

Asimismo, cuando la entidad participe en otras sociedades, la ley dispone que este mismo criterio deberá aplicarse en cadena para determinar el valor de las participaciones de las entidades participadas que puede computarse a efectos de la reducción.

Como novedad importante, en lo que respecta a la **patrimonialidad sobrevenida**, se establece expresamente que **también podrán beneficiarse de la reducción la tesorería y los activos representativos de la participación en fondos propios o de la cesión de capitales a terceros**, siempre que su importe no supere el de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad procedentes del ejercicio de actividades económicas, con el límite de los beneficios generados durante el propio ejercicio y los diez ejercicios anteriores.

Además, la norma aclara que, a estos efectos, tendrán la consideración de beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos y plusvalías obtenidos de entidades participadas cuyos ingresos procedan, al menos en un 80 %, del desarrollo de actividades económicas.

MANTENIMIENTO

Respecto del **requisito de mantenimiento** de los bienes o las participaciones en el patrimonio del adquirente, la reforma mantiene el plazo de **cinco años** desde el fallecimiento del causante, pero introduce una precisión relevante al exigir expresamente que los **bienes continúen afectos al desarrollo de una actividad económica** en el caso de empresa o negocio profesional, y que **se mantenga el carácter económico de la actividad de la entidad**, en los términos señalados en el artículo 4.Ocho.2.a) de la Ley del IP, en el caso de las participaciones en entidades.

Además, la norma matiza que no podrán realizarse actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

Reducción en la base imponible por la adquisición gratuita "inter vivos" de empresa individual o negocio profesional y de participaciones en entidades

A diferencia de las adquisiciones mortis causa (herencia), en el caso de las adquisiciones "inter vivos" (donaciones) la Comunidad de Madrid no disponía de una regulación propia, sino que resultaba aplicable la normativa estatal. La Ley de Apoyo a la Empresa Familiar incorpora una reducción autonómica propia que comentamos a continuación.

PORCENTAJE DE REDUCCIÓN

El porcentaje de reducción se establece en el 99%.

BENEFICIARIOS

La reducción podrá ser aplicada por los donatarios que estén comprendidos en los grupos de parentesco I (descendientes y adoptados menores de 21 años), II (descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes) y III (colaterales de segundo y tercer grado y ascendientes y descendientes por afinidad) y, además, por los **colaterales de cuarto grado por consanguinidad y afinidad.**

Asimismo, podrán también aplicar la reducción los demás **miembros del grupo IV de parentesco,** distintos de los colaterales de cuarto grado, esto es, grados más distantes y extraños, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener un contrato laboral o de prestación de servicios dentro de la empresa, negocio profesional o la entidad del donante, que esté vigente a la fecha de la donación y acreditar una antigüedad mínima de diez años en la empresa, negocio o en la entidad.
- Ejercer funciones de dirección en la empresa, negocio o entidad a la fecha de la donación y con una antigüedad mínima de cuatro años

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

ininterrumpidos en el ejercicio de éstas inmediatamente anteriores a la fecha del fallecimiento.

REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DE LA REDUCCIÓN

Empresa individual o negocio profesional

Se establecen los siguientes requisitos para la aplicación de la reducción:

- Que el donante haya ejercido la actividad empresarial o profesional de forma habitual, personal y directa a la fecha de la donación; y
- Que haya percibido rendimientos por dicha actividad que supongan más del 50% de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas en el IRPF.

La nueva norma precisa que el requisito relativo a la **principal fuente** de renta podrá cumplirse **tanto en el período que abarque desde 1 de enero hasta el día de la donación como en el año natural anterior.**

Asimismo, se aclara que, para calcular ese porcentaje del 50%, n**o se computarán los rendimientos derivados del ejercicio de funciones de dirección** en entidades a las que igualmente resulte de aplicación la reducción.

Otra novedad relevante es la incorporación de una regla específica para los casos en los que el causante, en la fecha de la donación, se encuentre en situación de **incapacidad permanente absoluta o gran invalidez**. En estos supuestos, la ley permite que los requisitos relativos al ejercicio de la actividad sean cumplidos por cualquiera de las personas que pueden resultar beneficiarias de la reducción, evitando que la imposibilidad física del titular para desarrollar personalmente la actividad determine la pérdida del beneficio fiscal.

Por último, es importante destacar que, en comparación con la regulación establecida en la norma estatal, la nueva Ley no contempla dos de los requisitos que sí están previstos en la misma. En concreto, en **la Ley madrileña no se exige que para poder aplicar la reducción el donante tenga más de 65 años ni que cese en el ejercicio de sus funciones de dirección.**

Por tanto, la reducción puede aplicarse con independencia de la edad que tenga el empresario en el momento de la donación y, además, podrá continuar desempeñando funciones de dirección en el negocio o sociedad.

Participaciones en entidades

Se establecen los siguientes requisitos para la aplicación de la reducción:

- Que la participación del donante en el capital de la entidad sea al menos del 5 % computado de forma individual, o del 20 % del grupo de parentesco formado conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el cuarto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.
- Que el donante o alguna de las personas del grupo de parentesco, tengan o no participación en la misma, ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50% de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas en el IRPF.

  Como novedad, la nueva norma precisa que el requisito relativo a la **remuneración podrá cumplirse tanto en el período que abarque desde 1 de enero hasta el día de la donación como en el año natural anterior.**

  A efectos del cálculo anterior, no se computarán entre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas, los rendimientos de la actividad económica a la que aplique la reducción relativos a la empresa individual o negocio profesional.
- Que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

Igual que en el caso de la donación de empresa o negocio profesional, la nueva Ley no contempla dos de los requisitos que sí están previstos en la norma estatal. En concreto, en **la Ley madrileña no se exige que para poder aplicar la reducción el donante tenga más de 65 años ni que cese en el ejercicio de sus funciones de dirección.**

Por tanto, la reducción puede aplicarse con independencia de la edad que tenga el donante en el momento de la donación y, además, podrá continuar desempeñando funciones de dirección en la entidad.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

ALCANCE DE LA REDUCCIÓN

Empresa individual o negocio profesional

Se precisa que la reducción se aplicará sobre el **valor neto** de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de la actividad, calculado conforme al artículo 11 de la Ley del IP.

Por otro lado, se establece expresamente que la reducción también será aplicable a los **bienes y derechos comunes del matrimonio o de la unión de hecho equiparada** que se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los cónyuges, siempre que concurran los requisitos exigidos.

Participaciones en entidades

La norma establece expresamente que la reducción solo alcanzará a la parte del valor de las **participaciones que se corresponda con los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, una vez minorados por las deudas vinculadas a dicha actividad.**

Asimismo, cuando la entidad participe en otras sociedades, la ley dispone que este mismo criterio deberá aplicarse en cadena para determinar el valor de las participaciones de las entidades participadas que puede computarse a efectos de la reducción.

Como novedad importante, en lo que respecta a la **patrimonialidad sobrevenida**, se establece expresamente que **también podrán beneficiarse de la reducción la tesorería y los activos representativos de la participación en fondos propios o de la cesión de capitales a terceros**, siempre que su importe no supere el de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad procedentes del ejercicio de actividades económicas, con el límite de los beneficios generados durante el propio ejercicio y los diez ejercicios anteriores.

Además, la norma aclara que, a estos efectos, tendrán la consideración de beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos y plusvalías obtenidos de entidades participadas cuyos ingresos procedan, al menos en un 80 %, del desarrollo de actividades económicas.

MANTENIMIENTO

Respecto del **requisito de mantenimiento** de los bienes o las participaciones en el patrimonio del adquirente, la reforma mantiene el plazo de **cinco años** desde el fallecimiento del causante, pero introduce una precisión relevante al exigir expresamente que los **bienes continúen afectos al desarrollo de una actividad económica** en el caso de empresa o negocio profesional, y que **se mantenga el carácter económico de la actividad de la entidad**, en los términos señalados en el artículo 4.Ocho.2.a) de la Ley del IP, en el caso de las participaciones en entidades.

Además, la norma matiza que no podrán realizarse actos de disposición ni operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

VALENCIA

La Ley 5/2026, de 31 de julio, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat ha incorporado las siguientes modificaciones en la Comunidad Valenciana, con efectos a partir del 11 de agosto de 2026.

I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

La Ley 5/2026 incorpora una bajada de tipos impositivos en todos los tramos de la escala de gravamen autonómica aplicable a la base general del IRPF, si bien esta rebaja se producirá de forma **escalonada** en los ejercicios 2026 y 2027.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

En concreto, la escala autonómica aplicable en el ejercicio **2026** es la siguiente:

Escala autonómica Valencia 2026			
Hasta B.L.	**Cuota i.**	**Resto BL**	**%**
0	0	12.000	8,80%
12.000	1.056	10.000	11,70%
22.000	2.226	10.000	14,60%
32.000	3.686	10.000	17,00%
42.000	5.386	10.000	19,40%
52.000	7.326	10.000	21,90%
62.000	9.516	10.000	24,40%
72.000	11.956	28.000	26,10%
100.000	19.264	50.000	27,35%
150.000	32.939	50.000	28,35%
200.000	47.114		29,35%

En cuanto a la escala consolidada (autonómica + estatal) para el ejercicio 2026 queda de esta forma:

Escala consolidada (autonómica + estatal) Valencia 2026			
Hasta B.L.	**Cuota i.**	**Resto BL**	**%**
0	0,00	12.000	18,30%
12.000	2.196,00	450	21,20%
12.450	2.291,40	7.750	23,70%
20.200	4.128,15	1.800	26,70%
22.000	4.608,75	10.000	29,60%
32.000	7.568,75	3.200	32,00%
35.200	8.592,75	6.800	35,50%
42.000	11.006,75	10.000	37,90%
52.000	14.796,75	8.000	40,40%
60.000	18.028,75	2.000	44,40%
62.000	18.916,75	10.000	46,90%
72.000	23.606,75	28.000	48,60%
100.000	37.214,75	50.000	49,85%
150.000	62.139,75	50.000	50,85%
200.000	87.564,75	100.000	51,85%
300.000	139.414,75		53,85%

A partir del ejercicio 2027, la escala autonómica será la que a continuación se detalla:

Escala autonómica Valencia a partir de 2027			
Hasta B.L.	**Cuota i.**	**Resto BL**	**%**
0	0	12.000	8,70%
12.000	1.160	10.000	11,60%
22.000	2.320	10.000	14,50%
32.000	3.770	10.000	16,90%
42.000	5.460	10.000	19,30%
52.000	7.390	10.000	21,80%
62.000	9.570	10.000	24,30%
72.000	12.000	28.000	26,00%
100.000	19.280	50.000	27,25%
150.000	32.905	50.000	28,25%
200.000	47.030		29,25%

La escala consolidada (estatal + autonómica) a partir del ejercicio 2027 será la siguiente:

Escala consolidada (autonómica + estatal) Valencia 2027			
Hasta B.L.	**Cuota i.**	**Resto BL**	**%**
0	0,00	12.000	18,20%
12.000	2.184,00	450	21,10%
12.450	2.278,95	7.750	23,60%
20.200	4.107,95	1.800	26,60%
22.000	4.586,75	10.000	29,50%
32.000	7.536,75	3.200	31,90%
35.200	8.557,55	6.800	35,40%
42.000	10.964,75	10.000	37,80%
52.000	14.744,75	8.000	40,30%
60.000	17.968,75	2.000	44,30%
62.000	18.854,75	10.000	46,80%
72.000	23.534,75	28.000	48,50%
100.000	37.114,75	50.000	49,75%
150.000	61.989,75	50.000	50,75%
200.000	87.364,75	100.000	51,75%
300.000	139.114,75		53,75%

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

II. Impuesto sobre el Patrimonio (IP)

Con efectos a partir del ejercicio 2026, se incrementa el mínimo exento de 1.000.000 euros a **2.000.000 euros**, si bien, únicamente para contribuyentes por obligación personal[15].

III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)

Se incorporan varias modificaciones con el objetivo de facilitar la aplicación de la reducción en la base imponible del ISD por adquisición hereditaria y por donación de acciones o participaciones de empresas de carácter familiar, así como también de empresas individuales o negocios profesionales.

REDUCCIÓN EN LA BASE IMPONIBLE POR LA ADQUISICIÓN HEREDITARIA DE EMPRESA INDIVIDUAL O NEGOCIO PROFESIONAL Y DE PARTICIPACIONES EN ENTIDADES

En primer lugar, recordemos que el porcentaje de reducción es del 99% aplicable sobre el valor de las acciones o participaciones de sociedades o sobre el valor neto de los elementos patrimoniales afectos a la actividad económica cuando se trate de adquisición de una empresa individual o negocio profesional o de una empresa individual de carácter agrícola.

Beneficiarios

Se incluye a los **parientes colaterales de cuarto grado** (primos) entre los beneficiarios de la reducción.

Concepto de entidad patrimonial

Recordemos que, por la redacción contenida en la norma hasta ahora, la administración tributaria de la Comunidad Valenciana consideraba que las sociedades "holding" tenían, en todo caso, la consideración de entidad dedicada a la gestión de un patrimonio mobiliario, por lo que no se podía aplicar la reducción en el ISD sobre el valor de las acciones o participaciones de las mismas.

Pues bien, La ley 5/2026 modifica la redacción de la norma **permitiendo**, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, **la aplicación de la reducción a determinadas entidades "holding"** al remitirse ahora directamente a la Ley del IP[16].

De esta forma, la modificación incorporada permite aplicar la reducción del 99% en la adquisición hereditaria de acciones o participaciones de sociedades holding cuyo activo esté constituido de forma mayoritaria por acciones o participaciones de otras sociedades (operativas) en porcentajes iguales o superiores al 5% y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación.

Ampliación perímetro familiar para cómputo del porcentaje de participación en la entidad

Hasta ahora, para aplicar la reducción se exigía que el causante tuviera una participación en la entidad de, al menos, el 5% de forma individual o del 20% de manera conjunta con su cónyuge, ascendientes, descendientes y colaterales hasta el segundo grado.

La Ley 5/2026, **amplía** el grupo familiar que habilita para llegar al porcentaje de participación del 20% **incluyendo a los parientes colaterales de tercer y cuarto grado del causante (tíos, sobrinos y primos)**.

REDUCCIÓN EN LA BASE IMPONIBLE EN LA ADQUISICIÓN POR DONACIÓN DE EMPRESA INDIVIDUAL O NEGOCIO PROFESIONAL Y DE PARTICIPACIONES EN ENTIDADES

Se incorporan las mismas medidas que en las transmisiones hereditarias comentadas en el apartado anterior, es decir, la ampliación de los beneficiarios, la posibilidad de aplicar la reducción, bajo el cumplimiento de requisitos, en la donación de acciones o participaciones de sociedades "holding" y la extensión del perímetro familiar para alcanzar el porcentaje de participación conjunta del 20%.

15. Son contribuyentes por obligación personal aquellos que tengan su residencia fiscal en territorio español. No obstante, a estos efectos, ha de tratarse de contribuyentes con residencia fiscal en la Comunidad Valenciana.

16. Remisión al artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

INSTRUMENTOS AHORRO INVERSIÓN FINANCIA EUROPA

Con la intención de fomentar la canalización del ahorro hacia productos de inversión, el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, crea nuevos productos financieros con incentivos fiscales.



Con la intención de canalizar y movilizar el ahorro hacia productos de inversión, siguiendo la Recomendación 2025/2029 de la Comisión Europea, de 30 de septiembre de 2024, el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, ha creado la **Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (CAI FE)**, en sus dos modalidades, la general y la **CAI FE Reinversión**, así como los **Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP FE).**

A continuación, resumimos los incentivos fiscales asociados a estos nuevos productos, así como los requisitos que han de cumplirse para su aplicación.

CUENTA DE AHORRO E INVERSIÓN FINANCIA EUROPA (CAI FE)

Se establece, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, un **régimen fiscal de diferimiento** y **exención** aplicable a las inversiones ubicadas dentro de la CAI FE.

Activos que pueden formar parte de la CAI FE

Las inversiones que pueden formar parte de la CAI FE son las siguientes:

- **Acciones admitidas a negociación** en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación emitidas por sociedades con domicilio social, administración central o centro principal de actividad en un Estado miembro de la Unión Europea o en otro Estado parte del Espacio Económico Europeo y los derechos de suscripción preferentes derivados de dichas acciones, con excepción de las SOCIMI.
- **Participaciones o acciones de Instituciones de Inversión Colectiva** armonizadas o no armonizadas de carácter financiero, incluidos los fondos de inversión cotizados (ETF), que cumplan determinados requisitos, con excepción de las Sociedades de Inversión de Capital Variable (SICAV) reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Régimen fiscal

No se integrarán en la base imponible del IRPF del inversor las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión o reembolso de los activos integrados en la CAI FE hasta el momento en el que se efectúe una disposición total o parcial de la cuenta.

Una vez se realice una disposición que genere una ganancia o pérdida patrimonial ésta se integrará en la base imponible del ahorro dentro del apartado de "ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones".

En el caso de **disposición total** de la cuenta, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor liquidativo de la cuenta en la fecha de la disposición y el importe de las aportaciones pendientes de recuperación correspondientes a dicha cuenta.

Se entenderá por **valor liquidativo** de la cuenta el valor de mercado de los activos integrados en la misma, incrementado en el importe del efectivo integrado en dicha cuenta.

Salvo prueba en contrario, se entenderán incluidos en el valor liquidativo de la cuenta los **gastos y tributos** inherentes a las operaciones efectuadas con los activos integrados en la misma, excluidos los intereses, por haber formado parte del importe de la adquisición o suscripción de los activos, por haber minorado el importe de la transmisión o reembolso de los mismos o por haberse satisfecho con cargo al efectivo integrado en la cuenta.

Asimismo, se entenderá incluido en el valor liquidativo de la cuenta el importe derivado de **reducciones de capital** que tengan por finalidad la devolución de aportaciones y no procedan de beneficios no distribuidos, el importe derivado de **distribuciones de la prima de emisión** de acciones o participaciones y el importe derivado de las **cuotas de liquidación social** en caso de disolución de sociedades.

En caso de **disposición parcial** de la cuenta, la ganancia o pérdida patrimonial, correspondiente a dicha disposición, se determinará aplicando al importe dispuesto la proporción que represente la diferencia, positiva o negativa, entre el valor liquidativo de la cuenta en la fecha de la disposición y las aportaciones pendientes de recuperación respecto de dicho valor liquidativo, conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Ganancia o pérdida patrimonial} = \text{importe dispuesto} \times \frac{\text{Valor liquidativo de la cuenta} - \text{aportaciones pendientes de recuperación}}{\text{Valor liquidativo de la cuenta}}$$

El importe de las aportaciones pendientes de recuperación que se entiende recuperado se determinará aplicando al importe dispuesto la proporción que representen las aportaciones pendientes de recuperación respecto del valor liquidativo de la cuenta en la fecha de la disposición.

El importe así determinado minorará las aportaciones pendientes de recuperación correspondientes a la cuenta.

Se **excluyen de gravamen** las ganancias proporcionalmente atribuibles a aportaciones **mantenidas durante más de cinco años** hasta una **cuantía máxima total de 10.000 euros** por contribuyente, y el **20%** de la parte restante, entendiéndose, a estos efectos, recuperadas las aportaciones efectuadas en primer lugar.

Es importante tener en cuenta que los valores integrados en una CAI FE **no se considerarán homogéneos con otros valores** de los que sea titular el contribuyente.

Cuando de una **disposición parcial** resulte una **pérdida**, no se integrará en la base imponible con ocasión de dicha disposición sino que se integrará minorando las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en posteriores disposiciones de la cuenta sucesivamente. El importe no minorado pendiente, en su caso, se integrará en la base imponible del ahorro cuando se produzca la disposición total de la cuenta.

Por otro lado, aclara la norma, que los **rendimientos del capital mobiliario derivados de la participación en fondos propios de entidades (principalmente dividendos) procedentes de los valores y fondos integrados en la CAI FE**, no se considerarán integrados en la misma y **tributarán conforme a las normas generales del IRPF**, salvo los importes derivados de supuestos de reducción de capital con devolución de aportaciones a los socios que no procedan de beneficios no distribui-

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

dos, o de distribución de la prima de emisión de acciones o participaciones.

En los supuestos de reducción de capital que tengan por finalidad la devolución de aportaciones y no procedan de beneficios no distribuidos, o de distribución de la prima de emisión de acciones o participaciones, el importe obtenido minorará el valor de adquisición de los valores o participaciones afectados hasta su anulación, sin que proceda integrar en la base imponible del impuesto el exceso que pudiera existir sobre dicho valor de adquisición como rendimiento del capital mobiliario.

En caso de fallecimiento o pérdida de la condición de contribuyente por el IRPF (como podría ser, el traslado de la residencia fiscal a otro país), se integrarán en la base imponible del ahorro las ganancias o pérdidas patrimoniales puestas de manifiesto con anterioridad y no integradas por aplicación de este régimen especial[17].

Requisitos aplicables a la CAI FE para aplicación del régimen especial

Los requisitos aplicables a la Cuenta para la aplicación del régimen especial son los siguientes:

- La CAI FE deberá tener un único titular y su titularidad será intransmisible.
- La CAI FE deberá estar identificada de forma separada respecto de otras cuentas, contratos o instrumentos financieros del contribuyente.
- El contribuyente inversor sólo podrá ser titular de una CAI FE. Los activos y el efectivo integrados en la cuenta podrán ser movilizados exclusivamente a otra CAI FE en la misma u otra entidad proveedora. La movilización deberá efectuarse por la totalidad de los activos y el efectivo integrados en la cuenta.
- Las aportaciones a la CAI FE deberán realizarse exclusivamente en dinero.
- El importe de la CAI FE no podrá exceder de **150.000 euros.**

Los requisitos enumerados deberán cumplirse durante toda la vigencia de la CAI FE.

El incumplimiento de cualquiera de dichos requisitos conllevará la pérdida del derecho a aplicar el régimen fiscal especial descrito desde la fecha del incumplimiento con la consecuencia de que se entenderá efectuada una disposición total de la CAI FE en la fecha en la que tenga lugar el incumplimiento. Dicha disposición total dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial sometida a tributación por su importe total (no exención fiscal a pesar de que se haya mantenido más de 5 años), cuantificándose por la diferencia entre el valor liquidativo de la CAI FE y el importe de las aportaciones no recuperadas.

La **comercialización y contratación** de la CAI FE queda **condicionada a la entrada en vigor de la Orden Ministerial** que instrumente el cumplimiento de sus obligaciones de información tributaria.

CAI FE REINVERSIÓN

El Real Decreto-Ley 29/2026 regula una modalidad especial de la CAI FE denominada **Cuenta Ahorro Inversión Financia Europa Reinversión (CAI FE Reinversión)**, destinada a recibir la **reinversión del importe obtenido por la transmisión de determinadas viviendas**, con importantes incentivos fiscales que, a continuación comentamos.

Incentivos fiscales

Exención de la **ganancia patrimonial** generada en la transmisión de **viviendas** que hayan estado **desocupadas** de forma ininterrumpida durante los dos años anteriores.

Para la aplicación de la exención es necesario que se cumplan los siguientes **requisitos**:

- Transmisión a favor de un ente público territorial, otro organismo público o una empresa pública dedicada a la vivienda social y asequible.
- La transmisión ha de realizarse entre el 7 de octubre de 2026 (fecha de entrada en vigor

17. Cuando la pérdida de la condición de contribuyente se ocasione por el traslado de residencia a otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, el contribuyente podrá optar por integrar las ganancias o pérdidas puestas de manifiesto con anterioridad y no integradas por aplicación del régimen especial de las CAI FE, o por integrar dichas ganancias o pérdidas patrimoniales a medida que se vayan transmitiendo o reembolsando los activos que hubieran permanecido integrados en la cuenta a fecha de devengo del último período impositivo que deba declararse por este impuesto, de forma proporcional a los respectivos valores de adquisición, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria sin sanción, intereses de demora ni recargo alguno, correspondiente al último período que deba declararse por este Impuesto. La autoliquidación se presentará en el plazo de declaración del Impuesto correspondiente al período impositivo en el que se produzca la transmisión o reembolso.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

del Real Decreto-Ley 29/2026) y el 31 de diciembre de 2027.

- El valor de transmisión ha de ser inferior a 800.000 euros. No obstante, para que la exención aplique sobre el total de la ganancia patrimonial es necesario que el valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros. Si el referido valor de transmisión es superior a 200.000 euros e inferior a 800.000 el importe de la exención será el resultante del cociente obtenido de dividir la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión y 600.000 euros.

En caso de cotitularidad de la vivienda transmitida, los porcentajes anteriores se aplicarán a la ganancia obtenida por cada uno de los copropietarios.

A **la parte de la ganancia patrimonial no exenta se le podrá aplicar la exención por reinversión en la CAI FE Reinversión**, siempre que el valor de transmisión que proporcionalmente se corresponda con la ganancia patrimonial no exenta se reinvierta en el plazo de 6 meses desde la transmisión en la citada cuenta.

No obstante, cuando en la fecha de transmisión no hubiera entrado en vigor la Orden Ministerial que instrumente el cumplimiento de las obligaciones de información de la CAI FE, el plazo de seis meses para efectuar la reinversión se computará desde la fecha de entrada en vigor de dicha Orden.

En aquellos supuestos en los que el importe reinvertido sea inferior al valor de transmisión, el porcentaje anterior se aplicará únicamente a la parte proporcional de la ganancia patrimonial no exenta que corresponda a la cantidad reinvertida.

La **cantidad máxima total** que podrá reinvertirse en la CAI FE Reinversión será de **800.000 euros.**

El **incumplimiento** de cualquiera de las condiciones establecidas determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial que había quedado inicialmente exenta. En estos casos, el contribuyente imputará la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.

SEGURO INDIVIDUAL DE AHORRO A LARGO PLAZO FINANCIA EUROPA

El Real Decreto-Ley 29/2026 incorpora el **Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP FE)** como una nueva modalidad de Plan de Ahorro a Largo Plazo, por lo que a partir de ahora las modalidades de Plan de Ahorro a Largo Plazo son la Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo (CIALP), el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo y el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP FE).

Se configura de manera similar al seguro de vida Unit Liked, de tal forma que la Compañía Aseguradora establece en la póliza los activos o conjuntos de activos en los que se va a poder invertir la provisión matemática del seguro, siendo el tomador quien decidirá en qué activos se invierte.

Los activos en los que se va a poder invertir (activos elegibles) son los mismos que en la CAI FE pero, además, se establece la posibilidad de incluir como activos elegibles **valores de renta fija emitidos por entidades públicas o privadas domiciliadas en el Espacio Económico Europeo con calificación crediticia mínima de BBB**. No obstante, al menos, el 30% de cada conjunto de activos debe consistir en valores de renta variable.

Las **aportaciones anuales** al SIALP FE no pueden superar **10.000 euros anuales**, frente a los 5.000 euros de límite máximo anual de aportación de las otras modalidades de Plan de Ahorro a Largo Plazo (CIALP y SIALP).

Es importante también indicar que el tomador asume todo el riesgo de la inversión, de tal forma que la norma no dispone la obligatoriedad de establecer ninguna garantía mínima de recuperación del importe invertido, si bien la entidad aseguradora podrá establecerla de forma voluntaria. Recordemos que el SIALP y la CIALP obligan a la entidad a garantizar al vencimiento al menos el 85% del importe invertido.

Una vez constituido el SIALP FE únicamente puede traspasarse a otro SIALF FE. Sin embargo, el SIALF FE sí puede recibir traspasos de cualquier otro Plan de Ahorro a Largo Plazo para lo cual la entidad aseguradora de destino tendrá que indicar si hay o no constituida garantía para salvaguardar todo o parte del capital invertido.

Régimen fiscal

Los **rendimientos positivos del capital mobiliario** procedentes de los SIALP FE estarán exentos del IRPF siempre que el contribuyente no disponga del capital antes de que hayan transcurrido 5 años desde la apertura del SIALP FE.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

De esta forma, como se puede apreciar, los SIALP FE aportan dos ventajas fiscales, por un lado el diferimiento fiscal, en la medida en la que no se tributa por los rendimientos generados hasta la disposición de la inversión y, por otro lado, la exención de la rentabilidad generada si el cobro de la prestación se produce transcurridos, al menos, 5 años desde la fecha de constitución o contratación del seguro.

No obstante, estas ventajas fiscales se pierden (i) cuando se produzca la disposición anticipada del SIALP FE antes del transcurso de los 5 años desde su constitución; y (ii) cuando se produzca el incumplimiento de los requisitos del SIALP FE durante su vigencia. En ambos casos, el contribuyente deberá integrar la rentabilidad financiera acumulada durante la viegencia del SIALP FE en la base imponible del ahorro de su IRPF bajo la calificación fiscal de rendimientos del capital mobiliario, en el período impositivo en que tenga lugar el incumplimiento, con sujeción a una retención a cuenta del 19% a practicar por la aseguradora.

En aquellos supuestos en los que se hayan generado rendimientos negativos, éstos se imputarán al período impositivo en el que se produzca la extinción del SIALP FE, únicamente por la parte que exceda de los rendimientos a los que se hubiese aplicado la exención.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

OTRAS NOVEDADES FISCALES INCORPORADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 29/2026

Además de los incentivos fiscales a los nuevos instrumentos de ahorro inversión analizados en el artículo anterior de este Boletín, el Real Decreto-Ley 29/2026 incorpora otras modificaciones de carácter tributario relacionadas con la actividad inmobiliaria



A continuación, resumimos las novedades fiscales, no comentadas en el artículo anterior, incorporadas por el Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

REDUCCIÓN RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

El Real Decreto-Ley 29/2026 modifica los porcentajes de reducción aplicables sobre el **rendimiento neto positivo del capital inmobiliario** procedente del **arrendamiento de inmuebles** que tengan la consideración de **viviendas**.

Recordemos que hasta ahora, los porcentajes de reducción aplicables eran los siguientes:

- Contratos celebrados con **anterioridad al 26 de mayo de 2023,** reducción del **60%**.
- Contratos suscritos **a partir del 26 de mayo de 2023**, les resultaban de aplicación los siguientes porcentajes de reducción:
  - **90%** cuando se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado, en el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento sobre la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
  - **70%** cuando el arrendador hubiera alquilado por primera vez la vivienda, siempre que ésta se encuentre situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años. También aplica el porcentaje de reducción del 70% en determinados supuestos de arrendamiento a Administraciones Publicas o a determinadas entidades sin ánimo de lucro.
  - **60%** si la vivienda se hubiera rehabilitado durante los dos años anteriores a la fecha

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

de celebración del contrato de arrendamiento.

- **50%** en el resto de los supuestos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Pues bien, como hemos señalado, el Real Decreto-Ley modifica estas reducciones, estableciendo una casuística bastante complicada y señalando que las reducciones únicamente resultarán de aplicación al arrendamiento de viviendas que tengan la consideración de **vivienda habitual** para el arrendatario.

Las reducciones aplicables tras las modificaciones incorporadas son las siguientes:

1.- Cuando se hubiera **formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento** y no tenga éste, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor:

- La **renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda**, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior:
  - Reducción del **100%** cuando una vez finalizado el plazo mínimo de cinco años o la última de las prórrogas a que se refieren, respectivamente, los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento con el mismo arrendatario.
  - Reducción del **95%**, cuando no cumpliéndose el requisito previsto en el punto anterior la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre los 18 y 35 años[18].
  - Reducción del **90%**, cuando no cumpliéndose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.
  - Reducción del **85%**, cuando no cumpliéndose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años[19].
  - Reducción del **70%**, en los restantes casos no previstos en los párrafos anteriores.
- Reducción del **50%**, cuando la **renta inicial no sea superior a la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda**, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- La **renta inicial se hubiera incrementado en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda**, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior:
  - Reducción del **40%**, cuando el incremento de la renta inicial sea igual o inferior al 5%.
  - Reducción del **30%**, cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 5% pero igual o inferior al 10%.
  - Reducción del **25%**, cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 10% pero igual o inferior al 15%.
  - Reducción del **20%**, cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 15% pero igual o inferior al 20%.
  - Reducción del **15%**, cuando el incremento de la renta inicial sea superior al 20%.

2.- Cuando se hubiera **alquilado por primera vez la vivienda** y el arrendador no tenga, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor:

- Reducción del **100%**, cuando la renta inicial sea inferior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistemaa de índices de precios de referencia o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

18. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requistio de edad referido.

19. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requistio de edad referido.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

- Reducción del **95%**, cuando no dándose el requisito previsto en el apartado anterior, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años[20].

- Reducción del **90%**, cuando no dándose los requisitos previstos en los apartados anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

- Reducción del **85%**, cuando no dándose los requisitos previstos en los apartados anteriores, el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años[21].

- Reducción del **50%**, cuando la renta sea superior o igual al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerior de Vivienda y Agenda Urbana.

3.- Reducción del **70%**, cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen especial regulado en el Título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que destine la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica a que se refiere la la Ley 19/2021 por la que se establece el ingreso mínimo vital, o cuando la vivienda esté acogida a algún programa público de vivienda o calificación en virtud del cual la Administración competente establezca una limitación en la renta del alquiler.

4.- Reducción del **60%**, cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Es importante tener en cuenta que los requisitos señalados para la aplicación de las reducciones deberán cumplirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, siendo la reducción aplicable durante la vigencia del contrato mientras se sigan cumpliendo los mismos.

En todo caso, la **reducción** será del **80%** durante el período en el que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se prorrogue tácitamente el contrato de arrendamiento en los supuestos en los que la renta inicial no exceda del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda urbana, en el momento de dicha prórroga, siempre que el arrendador no tenga la consideración de gran tenedor.

Por otro lado, cabe señalar que en caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación al reducción de mayor cuantía.

Las reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados en una autoliquidación presentada antes de que se haya iniciado un procedimiento de verificación de datos, de comprobación limitada o de inspección que incluya en su objeto la comprobación de tales rendimientos.

En ningún caso resultarán de aplicación las reducciones respecto de la parte de los rendimientos netos positivos derivada de ingresos no incluidos o de gastos indebidamente deducidos en la autoliquidación del IRPF.

IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS

En relación con la imputación de las rentas inmobiliarias, se adoptan dos medidas, una de continuidad y otra de cambio relevante en cuanto a la forma de cálculo de la imputación.

Prórroga coeficiente 1,1%

Así, con efectos desde 1 de enero de 2026, el Real Decreto-Ley 29/2026 vuelve a prorrogar la medida que permite aplicar el coeficiente del 1,1% a los inmuebles cuyos valores catastrales se hubieran revisado, modificado o determinado mediante un procedimiento de valoración colectiva con efectos desde el 1 de enero de 2012.

20. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de edad referido.

21. Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan el requisito de edad referido.

22. Rehabilitación en los términos previstos en el artículo 41 del Reglamento del IRPF.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

Modificación del sistema de cálculo de la imputación

Con efectos 1 de enero de 2027, se modifica el sistema de cálculo de la imputación, de tal forma que en lugar de aplicar el coeficiente del 1,1% o 2% sobre el valor catastral de cada uno de los inmuebles, se deberán sumar los valores catastrales de todos los inmuebles respecto de los que haya que realizar la imputación, aplicando sobre el importe resultante de dicha suma la siguiente escala:

Suma de valores catastrales Hasta euros	Imputación de rentas Euros	Resto de la suma de valores catastrales Hasta euros	Porcentaje
		100.000	1,1
100.000	1.100	400.000	1,5
500.000	7.100	50.000	2
1.000.000	17.100	En adelante	3

A los efectos de la aplicación de esta escala, el valor catastral de cada uno de los inmuebles se determinará de forma proporcional al número de días que corresponda en cada período impositivo. En caso de no disponer de valor catastral se utilizará el 50% del mayor de los siguientes valores (i) el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos; y (ii) el precio, contraprestación o valor de adquisición.

Asimismo, se modifica el **rendimiento del capital inmobiliario mínimo que el arrendador ha de declarar en aquellos supuestos en los que el inmueble se encuentre alquilado al cónyuge o parientes, incluidos los afines, hasta tercer grado inclusive**, para lo que habrá que utilizar la escala anterior. En concreto, el rendimiento mínimo a declarar en estos supuestos será el importe que corresponda de aplicar sobre el valor catastral del inmueble, el que la norma denomina "porcentaje medio efectivo". El "porcentaje medio efectivo" será el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la renta imputada resultante de la aplicación de la escala anterior por la suma de los valores catastrales de los inmuebles, incluyendo los cedidos en arrendamiento a los familiares indicados.

Otras modificaciones en el IRPF

El Real Decreto-Ley incorpora otras modificaciones en el IRPF, tales como, bajo el cumplimiento de requisitos, la deducción por alquiler de vivienda habitual, así como una exención por ayudas concedidas en el marco de determinadas líneas de financiación para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana.

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Con efectos 1 de diciembre de 2026, se introducen las siguientes modificaciones en el ámbito del IVA, novedades con gran impacto en el sector inmobiliario.

Arrendamientos de corta duración de apartamentos o viviendas amueblados

El Real Decreto-Ley 29/2026, establece la sujeción sin exención de los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas cuando su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, excepto si se produce en el apartamento o vivienda arrendada en la que el arrendador tenga su residencia habitual, supuesto este en el que estará exento.

En estos supuestos el **tipo de gravamen** aplicable es el reducido del **10%**.

De esta forma, todos los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados por plazo que no supere las 30 noches estarán sujetos y no exentos de IVA.

Tipo impositivo aplicable a las obras de reforma

Recordemos que, hasta ahora, el tipo reducido del 10% aplicable a las obras de reforma de edificios o partes de los mismos destinados a vivienda resulta de aplicación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO

- Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación.

Pues bien, se modifica el primero de los requisitos de tal forma que, con efectos a partir de 1 de diciembre de 2026, el Real Decreto-Ley 29/2026 **extiende** la aplicación del **tipo reducido** del **10%** cuando, además de cumplirse los otros requisitos, **la vivienda esté destinada a su arrendamiento como vivienda habitual, ya sea el arrendador persona física o jurídica.**

Adicionalmente, para la aplicación del citado tipo reducido se exige que la contraprestación de las obras ejecutadas se haya satisfecho mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito.

Ampliación de la aplicación del tipo superreducido del 4%

Se amplía la aplicación del tipo superreducido del 4%, de tal forma que será aplicable no solo a las entregas de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción publica, sino también de viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del 8 de octubre de 2026, el Real Decreto-Ley 29/2026 modifica el recargo que aplica a los inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente y, además, introduce un nuevo recargo para los alojamientos de uso turístico.

No obstante, es importante tener en cuenta que para la aplicación de estos recargos es necesario que los municipios en los que se encuentren ubicados los inmuebles los establezcan en sus propias ordenanzas municipales.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Recordemos que para el cálculo de la base imponible de este impuesto existen dos modalidades, una es la denominada modalidad objetiva en la que para determinar el incremento de valor del terreno se debe aplicar, sobre el valor catastral del suelo, un coeficiente que depende del número de años de generación del aumento de valor. Este coeficiente debe ser el aprobado por el Ayuntamiento correspondiente sin que pueda exceder de determinados límites establecidos por la norma estatal reguladora del impuesto (Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

Pues bien, con efectos desde 1 de diciembre de 2026, se modifican estos límites, quedando de la siguiente forma:

Periodo de generación (años)	Coeficientes aplicables hasta 30 de noviembre de 2026	Coeficientes aplicables desde 1 de diciembre de 2026
Inferior a 1	0,15	0,17
1	0,15	0,16
2	0,14	0,16
3	0,14	0,17
4	0,16	0,17
5	0,18	0,19
6	0,19	0,21
7	0,2	0,23
8	0,19	0,24
9	0,15	0,25
10	0,12	0,22
11	0,1	0,18
12	0,09	0,14
13	0,09	0,12
14	0,09	0,11
15	0,09	0,11
16	0,1	0,11
17	0,13	0,11
18	0,17	0,13
19	0,23	0,2
Igual o superior a 20	0,4	0,3

ESTE DOCUMENTO ES MERAMENTE INFORMATIVO, NO CONSTITUYENDO ASESORAMIENTO FISCAL O JURÍDICO ALGUNO



A los efectos oportunos, se hace constar que el presente documento no constituye asesoramiento jurídico, contable o fiscal, ni sugerencias o recomendaciones de actuación, sino que su contenido es meramente informativo. Los comentarios y opiniones quedan en todo caso subordinados a los criterios que los Tribunales y las Autoridades competentes pudieran tener o establecer y a eventuales variaciones normativas, sometiéndose a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho. Ni Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ni BBVA Patrimonios asumen responsabilidad alguna por las actuaciones o decisiones que puedan realizarse o tomarse basadas en el contenido de este documento, advirtiéndole expresamente que debe consultar con su asesor fiscal cualquier decisión que pudiera adoptar, ya que su tratamiento fiscal dependerá de sus circunstancias individuales.