PRIVATE AND CONFIDENTIAL

NOVEDADES IRPF 2026-2027

Albert Sagués

17 noviembre 2026



ÍNDICE

1. Medidas fiscales excepcionales de apoyo a Ceuta

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026–2027)

- Tipos impositivos
- Reducción por arrendamiento de vivienda
- Gastos de reparación, conservación y mejora
- Imputación de rentas inmobiliarias
- Deducción por alquiler de la vivienda habitual para el arrendatario
- Deducciones por mejoras de eficiencia energética
- Exención por transmisión de vivienda destinadas a vivienda social
- Nuevas figuras de ahorro e inversión: FINANCIA EUROPA
- Deducción adquisición vehículos eléctricos y puntos de recarga

3. Novedades fiscales en el Impuesto sobre Sociedades (2026–2027)

- Tipos impositivos aplicables

4. Novedades fiscales en IVA (2026–2027)

- Alquileres turísticos, obras en viviendas arrendadas y entrega de viviendas protegidas

5. Otras modificaciones fiscales introducidas por el Real Decreto-ley 26/2026

- Novedades fiscales para las SOCIMI
- Novedades fiscales en el IBI y plusvalías municipales

6. Otras consideraciones prácticas

- Criptoactivos
- Certificado digital

1. Medidas fiscales excepcionales de apoyo a Ceuta

1. Medidas excepcionales de apoyo a Ceuta

El **Real Decreto-ley 22/2026** refuerza, con efectos 1 de enero de 2026, los incentivos fiscales aplicables a autónomos y empresas que desarrollen su actividad efectiva en Ceuta:

IRPF

- Estimación directa simplificada: la deducción por gastos de difícil justificación aumenta del **5% al 10%.**
- Estimación objetiva (módulos): la reducción general sobre el rendimiento neto se incrementa **del 5% al 10%.**

IS

- Bonificación sobre la cuota por rentas obtenidas en Ceuta: se eleva del **50% al 60%.**
- Pagos fraccionados: Minoración del **50% al 60%** las rentas obtenidas en Ceuta.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF para el ejercicio 2026-2027

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.1. IRPF - Tipos impositivos



- **IRPF 2026 y 2027**

  - **Escala General: Se mantiene.**
  - **Escala del Ahorro: Se mantiene.**

BASE LIQUIDABLE GENERAL. TOTAL (ESTATAL + AUTON.)			
Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
–	–	–	–
Hasta euros	Euros	Hasta euros	Porcentaje
0	0	12.450,00	19,00
12.450,00	2.365,50	7.750,00	24,00
20.200,00	4.225,50	15.000,00	30,00
35.200,00	8.725,50	24.800,00	37,00
60.000,00	17.901,50	240.000,00	45,00
300.000,00	125.901,50	En adelante	47,00

** El tipo impositivo de la comunidad autónoma que se muestra es equivalente al tipo estatal a efectos ilustrativos; los tipos reales dependen de la comunidad autónoma y pueden variar.*

BASE LIQUIDABLE AHORRO. TOTAL (ESTATAL + AUTON.)			
Base liquidable del ahorro	Cuota íntegra	Resto base liquidable del ahorro	Tipo aplicable
–	–	–	–
Hasta euros	Euros	Hasta euros	Porcentaje
0	0	6.000,00	19,00
6.000,00	1.140,00	44.000,00	21,00
50.000,00	10.380,00	150.000,00	23,00
200.000,00	44.880,00	100.000,00	27,00
300.000,00	71.880,00	En adelante	30,00

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.2. IRPF - Reducción por arrendamiento de vivienda



- Contratos formalizados **con anterioridad al 26 de mayo de 2023: reducción del 60%.**

- Contratos formalizados **entre el 26 de mayo de 2023 y el 30 de noviembre de 2026 aplican las siguientes reducciones:**

  - **90%:** Para nuevos contratos de viviendas en zonas tensionadas con una reducción de la renta de al menos del 5% respecto del contrato anterior.
  - **70%** en contratos de viviendas:
    - De zona tensionada para a jóvenes (18-35 años).
    - O, vivienda asequible o protegida arrendada a entidades sin ánimo de lucro, o incluida en programas públicos que establezcan límites a la renta. se tiene que ver más a la izquierda.
  - **60%** en arrendamientos de vivienda rehabilitada en los 2 años anteriores.
  - **50%** en cualquier otro caso.

Concepto gran tenedor (Ley 12/2023): Persona física o jurídica titular de más de 10 viviendas residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial. En zonas tensionadas, el umbral puede reducirse a 5 o más viviendas.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.2. IRPF - Reducción por arrendamiento de vivienda



- **NOVEDAD (*Real Decreto-ley 29/2026*): Reducciones** para contratos formalizados **a partir del 1 de diciembre de 2026.**

A. Nuevos contratos de vivienda previamente arrendada SIEMPRE QUE el arrendador NO sea gran tenedor:

i. Reducción entre el 70%-100% cuando el contrato contemple una reducción de la renta > 5%.

- 100%:en determinados supuestos de renovación con el mismo arrendatario o con un nuevo arrendatario cuando la renta sea inferior al límite máximo del sistema de índices de referencia
- 95%: vivienda en zona tensionada y arrendatario de entre 18 y 35 años
- 90%: vivienda situada en zona tensionada.
- 85%: arrendatario de entre 18 y 35 años.
- 70%: restantes casos

Concepto gran tenedor (Ley 12/2023): Persona física o jurídica titular de más de 10 viviendas residenciales o más de 1.500 m² de uso residencial. En zonas tensionadas, el umbral puede reducirse a 5 o más viviendas.

ii. Reducción del 50% en los contratos en los que se mantenga o reduzca la renta (reducción de renta ≤ 5%).

iii. Reducción progresiva del 40% al 15% en contratos con incremento de la renta.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.2. IRPF - Reducción por arrendamiento de vivienda



B. Primera puesta en alquiler de la vivienda SIEMPRE QUE el arrendador NO sea gran tenedor.

i. **Reducción entre el 100%-50%.** Supuestos:

- **100%:** renta inicial inferior al límite máximo de precio aplicable.
- **95%:** zona tensionada + arrendatario de 18-35 años.
- **90%:** vivienda en zona tensionada.
- **85%:** arrendatario de 18-35 años.
- **50%:** cuando la renta sea igual o superior al límite máximo aplicable.

C. Otros supuestos específicos de reducciones.

- **70%:** alquiler social, arrendamiento a determinadas Administraciones/entidades sin ánimo de lucro o vivienda incluida en programas públicos.
- **60%:** vivienda rehabilitada en los **2 años anteriores.**
- **80%:** determinadas **prórrogas tácitas**, siempre que la renta no exceda del límite máximo aplicable y el arrendador no sea gran tenedor.

! En caso de cumplirse los requisitos para aplicar varias de las reducciones señaladas a un mismo rendimiento neto, le resultará de aplicación la reducción de mayor cuantía.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.3. IRPF – Gastos de reparación, conservación y mejora

1. Gastos de Reparación y Conservación

Gastos necesarios para mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad y funcionamiento.

Son **deducibles**:

- Para inmueble destinado al alquiler o si está en expectativa de alquiler.
- En el ejercicio en que se han realizado.

! Si superan los ingresos del alquiler, el exceso puede deducirse en ejercicios posteriores. (Límite temporal: 4 años).

2. Gastos de Mejora

Gastos que aumentan el valor o vida útil del inmueble.

Naturaleza más estructural o permanente que las reparaciones y conservación.

Se deducen vía amortización, de forma anual según el porcentaje que corresponda sobre su coste de adquisición.

! El porcentaje de amortización depende del tipo de mejora y de los criterios establecidos por la normativa fiscal.

Para poder aplicar correctamente estos gastos en la declaración de la renta, es esencial **guardar todas las facturas** y documentos que detallen los conceptos. La AEAT puede solicitar estos justificantes para verificar si realmente se trata de una reparación o una mejora.

Pregunta 1:

Puede un propietario alquilar una vivienda y no pagar IRPF por el rendimiento obtenido????

1. NO, los rendimientos de los alquileres siempre tributan
2. SI, por ejemplo, cuando sea la primera vez que se alquila una vivienda y se alquila a precio inferior al límite máximo establecido.
3. SI, simplemente si se cobra en efectivo y no se declara en el IRPF



4. Los alquileres no tributan en el IRPF, faltaría más!!

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.4. IRPF – Imputación de rentas inmobiliarias

Imputación de rentas inmobiliarias - (IRPF 2026)

- 1,1% del valor catastral: inmuebles situados en municipios cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva general y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2012.

- 2% del valor catastral: resto de inmuebles.

NOVEDAD.- Con efectos desde 1 de enero de 2027 (IRPF 2027)

Se aplicará la siguiente escala progresiva sobre la **suma de los valores catastrales** de todos los inmuebles sujetos a imputación, computándose el valor catastral de cada inmueble proporcionalmente al número de días en que proceda la imputación.

Suma de valores catastrales – Hasta euros	Imputación de rentas – Euros	Resto de la suma de valores catastrales – Hasta euros	Porcentaje
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	400.000,00	1,5
500.000,00	7.100,00	500.000,00	2
1.000.000,00	17.100,00	En adelante	3

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.5. IRPF – Deducción por alquiler de la vivienda habitual para el arrendatario

Nueva deducción en la cuota del IRPF del 10% de las cantidades satisfechas por el alquiler de la vivienda habitual con los siguientes **requisitos y limitaciones:**

Requisitos:

- Contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 €.

- No disponer de otra vivienda a menos de 50 km, durante al menos la mitad del período impositivo **excepto que exista** una resolución administrativa o judicial que impida utilizar la otra vivienda como residencia.

Límites base máxima deducción:

Base imponible anual	Base máxima de la deducción
Igual o inferior a 23.007,20 €	11.630 €
Superior a 23.007,20 € e inferior a 33.007,20 €	11.630 € − [1,163 × (base imponible − 23.007,20 €)]
Igual o superior a 33.007,20 €	Sin derecho a esta deducción

Entrada en vigor: el 8 de octubre de 2026, pero **¿aplicable?** a las cantidades satisfechas durante todo el período impositivo 2026?

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.6. IRPF – Deducción por mejoras de eficacia energética

1. Deducción por obras de mejora para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración

Aplicable a obras, como la sustitución de ventanas o de calderas, que permitan **reducir al menos un 7% la demanda de calefacción y refrigeración.**

Base máxima anual: 5.000 €.

Porcentaje deducción: 20%.

Plazo realización obras: prorrogado hasta diciembre de 2026.

Certificado posterior a las obras deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2027

! La deducción se aplica en el período impositivo en que se expida el certificado de eficiencia energética posterior a las obras.

2. Deducción por obras de mejora que reduzcan el consumo de energía primaria no renovable

Aplicable a obras, como aislamiento de paredes o instalación de aerotermia, que permitan **reducir al menos un 30% el consumo de energía primaria no renovable o alcanzar una calificación energética A o B.**

Base máxima anual: 7.500 €.

Porcentaje deducción: 40%.

Plazo de realización de obras: prorrogado hasta diciembre de 2026.

Certificado posterior a las obras deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2027
.

3. Deducción por obras de rehabilitación energética de edificios de uso predominante residencial

Aplicable a obras destinadas a la **mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda.**

Base máxima anual: 5.000 €.

Porcentaje deducción: 60%.

El exceso hasta 15.000 € se puede deducir en los 4 ejercicios siguientes.

Plazo de realización de obras: prorrogado hasta diciembre de 2027.

Certificado posterior a las obras deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2028

SIGUEN EN VIGOR

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.7. IRPF – Exención por transmisión de vivienda destinadas a vivienda social

NOVEDAD (*Real Decreto-ley 29/2026*): Exención por venta de viviendas vacías a determinadas entidades públicas.

- Aplicable a transmisiones realizadas entre **el 8 de octubre de 2026 y el 31 de diciembre de 2027** a entidades del sector público destinadas a vivienda social o asequible.



- Precio máximo de transmisión: **800.000 €.**
- La vivienda objeto de transmisión debe estar **desocupada** durante los **2 años** inmediatamente anteriores a la venta.
- Exención de la ganancia patrimonial:
  - Ganancia exenta 100% si el valor de transmisión no es superior a 200.000 €.
  - Ganancia exenta parcialmente si el valor de transmisión es superior a 200.000 € hasta 800.000 € en base al siguiente cálculo:

$$\left[\frac{800.000-\text{valor de transmisión}}{600.000}\right]\times 100$$

Tratamiento especial parte no exenta (Ver dispositiva 16)

- En caso de cotitularidad, la exención se calcula individualmente para cada copropietario.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.8. IRPF – Nuevas figuras de ahorro e inversión: FINANCIA EUROPA

NOVEDAD: El Real Decreto-ley 29/2026 introduce **nuevos instrumentos para fomentar la inversión y el ahorro en Europa.**

1. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión

Modalidad destinada a **fomentar la reinversión de las ganancias obtenidas por la transmisión de determinadas viviendas vacías**, **permitiendo que la parte de la ganancia inicialmente no exenta también pueda beneficiarse de una exención fiscal mediante su reinversión en esta cuenta.**

Condiciones de la reinversión:

- Plazo: 6 meses desde la transmisión.
- Límite máximo acumulado: 800.000 € por contribuyente.
- Permanencia mínima: 5 años desde cada aportación.

Diferencia con exención por reinversión en rentas vitalicias:

- *Renta vitalicia: requisito de edad superior a 65 años.*
- *Financia Europa: sin límite de edad; permanencia mínima de 5 años.*

Fiscalidad de las ganancias generadas en la cuenta:

- Exención del 20% sobre las ganancias generadas por las aportaciones mantenidas más de 5 años.

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.8. IRPF – Nuevas figuras de ahorro e inversión: FINANCIA EUROPA

NOVEDAD: El Real Decreto-ley 29/2026 introduce **nuevos instrumentos para fomentar la inversión y el ahorro en Europa**

2. Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa (modalidad ordinaria)

Permite invertir en acciones y fondos de inversión vinculados a la UE y EEE.

- Límite total de aportaciones: 150.000 € por contribuyente.

Ventajas fiscales tras 5 años de permanencia:

- Diferimiento de la tributación: las ganancias y pérdidas derivadas de la compraventa de activos dentro de la cuenta no tributan hasta que se retire el dinero **sin perjuicio de las siguientes exenciones:**
  - 100% de exención sobre los primeros 10.000 € de ganancia acumulada.
  - 20% de exención sobre el importe que exceda de 10.000 €.

Las ganancias correspondientes a aportaciones con menos de 5 años tributan conforme al régimen general de renta del ahorro del IRPF.

Los dividendos tributan conforme al régimen general de renta del ahorro, sin beneficiarse del diferimiento.

Pregunta 2:

La nueva Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa….

1. Es una buena alternativa de inversión para aquéllos que gestionan de forma activa acciones en bolsa o fondos de inversión
2. No interesa, es mejor comprar y vender acciones de forma tradicional sin usar la CAIFE
3. Si, ya que todas las ganancias, sean las que sean, están exentas de pagar IRPF
4. Guardar los billetes debajo del colchón es más eficiente fiscalmente

2. Consideraciones prácticas y novedades fiscales en IRPF (2026-2027)

2.9. IRPF – Deducción para promover la adquisición por particulares de vehículos eléctricos no afectos a actividad económica

SIGUE EN VIGOR

- **Prórroga de la deducción** hasta el 31 de diciembre de 2026.

- **Deducción por la adquisición de vehículos eléctricos (nuevos)**:

  - Porcentaje deducción: **15%** del valor de adquisición del vehículo.
  - Base máxima anual: **20.000 €.**

  ! Para determinar la base deben descontarse las ayudas públicas recibidas vinculadas a la adquisición.

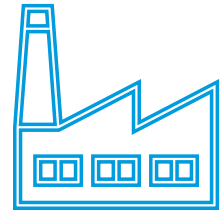
- **Deducción por la Instalación de puntos de recarga:**

  - Porcentaje deducción: **15%** de las cantidades satisfechas por la instalación de este tipo de infraestrcuturas en un inmueble.
  - Base máxima anual: **4.000 €.**



3. Novedades fiscales en IS para el ejercicio 2026-2027

3. Novedades fiscales en IS (2026-2027)



3.1. IS.- Tipos impositivos aplicables

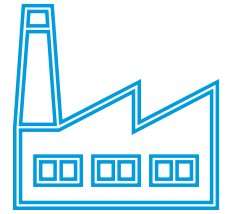
	IS 2026	IS 2027
Micropymes (INCN < 1M€)	Hasta 50.000 €: **19%** Resto BI: **21%**	Hasta 50.000 €: **17 %** Resto BI: **20%**
Entidades de Reducida Dimensión (Art. 101 LIS)	**23%**	**22%**
Tipo general	**25%**	**25%**

Sujeto a requisitos; excepciones para entidades patrimoniales y tipos especiales.

4. Novedades fiscales en IVA para el ejercicio 2026-2027

4. Novedades fiscales en IVA para el ejercicio 2026-2027

4.1. IVA.- Nuevos tipos impositivos con efectos desde 1 de diciembre de 2026



10%

Alquileres turísticos o de corta duración

Arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas para estancias no superior a 30 noches, distintos de la vivienda habitual del arrendador.

10%

Obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al alquiler habitual

Obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador.

Requisitos:

- Antigüedad mínima de la vivienda: 2 años.
- Materiales aportados: máximo 40% de la base imponible.
- Pago mediante tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso bancario.

Concepto alquiler habitual: Es aquel arrendamiento en el que la vivienda se utiliza de manera duradera y permanente como vivienda principal del arrendatario, regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

4%

Entrega por promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida

Entrega por promotores de viviendas protegidas, incluidas las de régimen especial, promoción pública o calificación permanente o indefinida, con anexos y hasta 2 plazas de garaje.

5. Otras modificaciones fiscales introducidas por Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre

5. Otras modificaciones fiscales introducidas por el Real Decreto-ley 26/2026

5.1. Novedades fiscales para las SOCIMI

- **Gravamen especial del 25%** sobre los beneficios no distribuidos procedentes del arrendamiento de viviendas (incluyendo turísticas y de corta duración).
- El gravamen puede reducirse en un:
  - **50%** cuando más del 80% del parque de viviendas en arrendamiento sea asequible. (*vivienda social y de precio limitado*)
  - **100 %** si, además, el beneficio no distribuido se reinvierta en el plazo establecido en viviendas destinadas al alquiler asequible.

5.2. Novedades fiscales en el IBI y plusvalías municipales

- **IBI – Viviendas turísticas:** recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida, ampliable al 100 % (dos o más inmuebles residenciales destinados a uso turístico) y al 150 % (cuatro o más), en zonas tensionadas y según ordenanza municipal.

- **Plusvalía municipal (IIVTNU):** actualización de los coeficientes máximos aplicables al valor del terreno según el período de generación de la ganancia.

Pregunta 3:

Tras la reforma del RD 29/2026, los alquileres turísticos….

1. Siempre llevarán IVA al 10%

2. Un propietario que alquila menos de 30 días su vivienda habitual amueblada, deberá aplicar el IVA al 10%

3. No permite al arrendador aplicar la reducciones por alquiler, le obliga en la mayoría de casos a aplicar el IVA al 10% y deberá pagar más IBI (50% hasta 150%) si así lo decide el Ayuntamiento

4. El propietario deberá servir desayuno continental cada día al arrendatario, con zumo de naranja recién exprimido

6. Otras consideraciones prácticas

6. Otras consideraciones prácticas

6.1. Los criptoactivos.

- Aplicación de la Directiva DAC8 en el ejercicio 2026 y siguientes para reforzar el intercambio automático de información y control fiscal.

- Obligación de las plataformas = Informar a las autoridades fiscales sobre clientes, saldos, compraventas, permutas y rendimientos.

- Obligación de los contribuyentes = Informar a las autoridades fiscales sobre determinadas criptomonedas situadas en el extranjero cuando su valor conjunto supere 50.000 € **(Modelo 721).**

- Tributación.

    - La venta o permuta puede generar una ganancia o pérdida patrimonial*. El staking tributa* como rendimiento del capital mobiliario.
    - Aplicación método FIFO para determinar el rendimiento.
    - IRPF: las ganancias patrimoniales se integran en la base del ahorro, con tipos de entre el 19 % y el 30 %.

Staking: depósito *o bloqueo de criptoactivos a cambio de recompensas o rendimientos.*

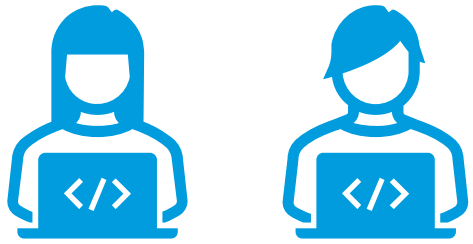
6. Otras consideraciones prácticas

6.2. Obligación de certificado digital

Están obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración Pública las personas jurídicas, entidades sin personalidad jurídica, profesionales colegiados en ejercicio de su actividad y quienes representen a un interesado obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración. (Art. 14 Ley 39/2015)

El certificado digital permite el acceso a trámites electrónicos con la Administración Pública tanto a personas físicas como a representantes de personas jurídicas, siendo una herramienta clave para la presentación de impuestos o la obtención de documentos oficiales.

Asimismo, los documentos firmados electrónicamente mediante certificado digital tienen la misma validez legal que los firmados en papel, lo que permite la agilización de procesos.



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



RSM Spain Asesores Legales y Tributarios, SLP

C/ Entença, 325-335
Planta 1
Barcelona
00029
Spain
934184747
rsm.es

RSM Spapin Asesores Legales y Tribtarios SLP is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

The network is administered by RSM International Limited, a company registered in England and Wales (company number 4040598) whose registered office is at 50 Cannon Street, London EC4N 6JJ. The brand and trademark RSM and other intellectual property rights used by members of the network are owned by RSM International Association, an association governed by article 60 et seq of the Civil Code of Switzerland whose seat is in Zug.

© RSM International Association, 2024