

INFORME SOBRE EL REAL DECRETO- LEY 26/2026:SEGURIDAD JURÍDICA, POSIBLE INCONSTITUCIONALIDAD Y ANÁLISIS PRÁCTICO DE LAS MEDIDAS FISCALES

SECCIÓN DE DERECHO FISCAL

El siguiente informe ha sido elaborado por parte de la Sección de Derecho Fiscal del Colegio de la Abogacía de Barcelona.

Las Secciones y Comisiones del ICAB promueven el debate jurídico y fomentan la participación de las personas colegiadas en los diferentes ámbitos de interés profesional.

Sin embargo, las actuaciones u opiniones que defienden no representan necesariamente la opinión de la Junta de Gobierno de esta Corporación.

Comissions/
Seccions

ICAB



Informe sobre el Real Decreto-ley 26/2026: seguridad jurídica, posible inconstitucionalidad y análisis práctico de las medidas fiscales

OBJETO DEL INFORME

El presente informe analiza el Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, de medidas en materia de vivienda y fiscalidad del alquiler, desde una triple perspectiva: (i) su encaje constitucional y el riesgo de inconstitucionalidad derivado de la afectación a la seguridad jurídica; (ii) la verificación empírica de si las rebajas fiscales anunciadas compensan efectivamente las medidas restrictivas de naturaleza civil introducidas por la norma; y (iii) el análisis práctico, fiscal y económico de los efectos concretos del decreto sobre distintos perfiles de arrendadores, con especial referencia a Cataluña.

1. PARTE I. MARCO CONSTITUCIONAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

1.1 Marco constitucional de las medidas tributarias

El análisis de las modificaciones fiscales introducidas por el decreto de vivienda debe partir de los límites constitucionales existentes en materia tributaria. En particular, deben tenerse en cuenta los artículos 31.1, 31.3, 86.1 y 133 de la Constitución Española.

El artículo 31.1 de la Constitución establece el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con la capacidad económica. Por su parte, el artículo 31.3 recoge el principio de reserva de ley en materia tributaria, mientras que el artículo 133 atribuye al Estado la potestad originaria para establecer tributos.

A estos principios se añade el límite material establecido por el artículo 86.1 de la Constitución respecto del decreto-ley. El decreto-ley tiene rango de ley, pero no puede afectar a los derechos, deberes y libertades regulados en el Título I de la Constitución. Dentro de estos se encuentra el deber constitucional de contribuir del artículo 31.1.

Por tanto, no puede afirmarse que cualquier regulación tributaria mediante decreto-ley sea automáticamente inconstitucional. La jurisprudencia constitucional ha admitido la utilización del decreto-ley en materia tributaria siempre que concurren los requisitos constitucionales y, especialmente, siempre que la medida no altere sustancialmente la posición del contribuyente en el conjunto del sistema tributario.

Esta distinción resulta fundamental. La reserva de ley exige que los elementos esenciales de los tributos estén establecidos mediante una norma con rango de ley. Entre estos elementos pueden encontrarse el hecho imponible, los sujetos pasivos, la base imponible o el tipo de gravamen. Sin embargo, el artículo 86.1 CE introduce una cuestión adicional: incluso cuando el decreto-ley tiene formalmente rango de ley, no puede afectar al deber de contribuir en los términos prohibidos por la Constitución.

En consecuencia, una modificación de un elemento tributario será especialmente problemática cuando, por su entidad y alcance, altere de forma sustancial la posición del obligado tributario en el conjunto del sistema fiscal. Esta cuestión resulta relevante en el caso de las medidas fiscales relativas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vinculadas a la vivienda que es reconocido por el Tribunal Constitucional como la figura central del sistema tributario español, puesto que las modificaciones tributarias no pueden analizarse únicamente desde la perspectiva de su finalidad

económica, sino también desde el respeto a los límites constitucionales del poder tributario. Existen diferentes Sentencias del Tribunal Constitucional que han declarado la nulidad de medidas fiscales introducidas en la regulación del IRPF mediante Decreto-ley (STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 7º; STC 189/2005; STC 73/2017, de 8 de junio) y que pueden ser reiteradas en un análisis constitucional de las medidas adoptadas.

1.2 Seguridad jurídica y simplicidad de la normativa tributaria

Junto a los límites materiales del decreto-ley, debe tenerse en cuenta el principio de seguridad jurídica reconocido en el artículo 9.3 de la Constitución.

En materia tributaria, la seguridad jurídica exige que el contribuyente pueda conocer con suficiente claridad cuáles son sus obligaciones fiscales y pueda prever las consecuencias jurídicas de sus actuaciones. Por ello, las normas tributarias deben presentar un grado suficiente de claridad, previsibilidad, estabilidad y coherencia.

La seguridad jurídica adquiere especial importancia cuando se introducen modificaciones fiscales vinculadas al mercado de la vivienda. Si los propietarios deben conocer las consecuencias tributarias de reducir una renta arrendaticia, mantenerla o modificarla, el régimen de incentivos debe ser suficientemente comprensible para permitirles adoptar sus decisiones con conocimiento de sus efectos fiscales.

La simplicidad normativa está estrechamente relacionada con esta exigencia. Una regulación excesivamente compleja, caracterizada por numerosos requisitos, excepciones, porcentajes diferentes o modificaciones frecuentes, puede dificultar que el contribuyente conozca cuál es exactamente su situación tributaria. Aunque simplicidad y seguridad jurídica no sean conceptos idénticos, existe una relación directa entre ambos: una normativa suficientemente sencilla facilita su comprensión y aplicación y, con ello, contribuye a reforzar la seguridad jurídica.

En el ámbito del decreto de vivienda, esta cuestión debe tenerse especialmente presente cuando se establecen diferentes porcentajes de reducción fiscal en función de las circunstancias concretas del arrendamiento. Cuanto mayor sea el número de requisitos y situaciones diferenciadas, mayor será la necesidad de que la regulación sea clara y fácilmente comprensible para los destinatarios.

La verificación práctica realizada en la Parte III de este informe confirma esta preocupación: el nuevo artículo 23.2 de la Ley del IRPF sustituye la antigua regla residual de reducción del 50 por ciento por un sistema de trece porcentajes distintos (del 100 % al 15 %) que dependen simultáneamente de la renta pactada frente a la del contrato anterior, el índice de referencia de precios, la calificación de la zona, la edad del inquilino y la condición regulatoria del arrendador.

A ello se suma que varios de los elementos determinantes del beneficio fiscal —en particular el límite máximo de precio aplicable conforme al sistema de índices o, en su defecto, la metodología que fija por resolución el Ministerio— quedan remitidos a una resolución administrativa, lo que plantea una cuestión adicional de reserva de ley en materia de beneficios fiscales, conforme a los artículos 31.3 y 133.3 de la Constitución y el artículo 8.d) de la Ley General Tributaria.

Asimismo, se han detectado faltas de coordinación interna dentro del propio texto: la disposición final quinta excluye la prórroga extraordinaria cuando la renta pactada es inferior en al menos un 5 %, mientras que el artículo 23.2 exige, para mejorar la reducción, una rebaja superior al 5 %. Un propietario que rebaja exactamente un 5 %

cumple el primer precepto pero no el segundo, de modo que dos normas del mismo decreto-ley, aprobadas el mismo día, no comparten el umbral que las articula. Esta falta de coherencia interna es, precisamente, el tipo de defecto que el principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución pretende evitar.

1.3 Conclusión sobre seguridad jurídica y riesgo de inconstitucionalidad

De lo anterior resulta que el Real Decreto-ley 26/2026 presenta un riesgo cualificado de inconstitucionalidad en dos planos complementarios, además del riesgo de inconstitucionalidad por motivos formales anteriormente señalado. En primer lugar, en la medida en que determinados elementos esenciales del beneficio fiscal quedan remitidos a resolución ministerial, se plantea una posible vulneración de la reserva de ley en materia de beneficios fiscales (artículos 31.3 y 133.3 CE). En segundo lugar, y de forma más general, la complejidad del nuevo sistema de reducciones —trece porcentajes distintos, condicionados a variables cruzadas y con umbrales no coordinados entre preceptos del mismo texto— compromete la exigencia de claridad, previsibilidad y coherencia que impone el principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 CE, atentando contra el principio en sí.

2. **PARTE II. INCUMPLIMIENTO DE LO ANUNCIADO: LAS REBAJAS FISCALES NO COMPENSAN LAS MEDIDAS RESTRICTIVAS CIVILES**

2.1 Las medidas fiscales como pretendido mecanismo de compensación

Las medidas de intervención en el mercado del alquiler introducidas por el Real Decreto-ley 26/2026 deben analizarse conjuntamente con las modificaciones introducidas en materia tributaria. La regulación no se limita a establecer determinadas restricciones sobre la actualización o determinación de las rentas, sino que se presenta acompañada de incentivos fiscales dirigidos a los propietarios con el objetivo declarado de favorecer el mantenimiento de viviendas en el mercado del alquiler y, en determinados supuestos, la reducción de las rentas.

El Real Decreto-ley 26/2026 establece, en efecto, diferentes porcentajes de reducción aplicables al rendimiento derivado del arrendamiento de vivienda habitual, que pueden alcanzar hasta el 100 % en determinados supuestos. De esta manera, el legislador pretende utilizar la fiscalidad como instrumento para incentivar determinados comportamientos por parte de los propietarios, presentando el paquete de IRPF como contrapartida del conjunto de restricciones civiles introducidas por el mismo decreto: la prórroga extraordinaria de hasta dos años, la limitación de la actualización de rentas, la prohibición de repercutir el IBI y sus recargos, y la suspensión de lanzamientos.

La verificación práctica realizada sobre el texto efectivamente publicado en el BOE desmiente que esta compensación opere con carácter general. Procede distinguir, en todo caso, entre una compensación fiscal potencial —que opera mediante una reducción de la carga tributaria y depende de las circunstancias fiscales de cada contribuyente— y una compensación patrimonial directa, que no existe: el Estado no abona al propietario la diferencia entre la renta anterior y la nueva renta.

2.2 El desplazamiento conceptual del beneficio fiscal

El análisis del nuevo artículo 23.2 de la Ley del IRPF muestra un desplazamiento conceptual relevante: el beneficio fiscal deja de estar vinculado a la puesta de una vivienda en alquiler y pasa a depender del precio al que se alquile y de quién sea el arrendador. La reducción no premia alquilar, sino alquilar barato. Un propietario con una vivienda vacía que decide arrendarla a precio de mercado no obtiene ninguna ventaja fiscal adicional respecto del régimen anterior; el beneficio diferencial se concentra exclusivamente en quien ya arrendaba y rebaja la renta.

Esta mecánica no constituye, por tanto, una compensación general a los propietarios por las restricciones civiles que soportan, sino una redistribución del beneficio fiscal entre contratos existentes en función del precio pactado. Además, el beneficio fiscal opera sobre la base imponible, de modo que su valor es proporcional al tipo marginal del arrendador: el mismo comportamiento de rebajar la renta vale más al contribuyente de rentas altas que al pensionista con un único piso alquilado, lo que invierte el efecto redistributivo que cabría esperar de una medida presentada como social.

2.3 Verificación empírica: el saldo es negativo para la inmensa mayoría de los arrendadores

El análisis práctico de nueve perfiles representativos de arrendadores en Cataluña, desarrollado en detalle en la Parte III de este informe, constata que ocho de los nueve perfiles empeoran su posición fiscal y uno permanece sin cambios; ninguno mejora sin reducir lo que efectivamente ingresa. El propietario que simplemente actualiza su renta a mercado tras la finalización de un contrato —conducta ordinaria tras cinco o siete años de duración del contrato previo— ve caer su reducción del 50 % a porcentajes de entre el 40 % y el 15 %, y soporta un incremento de su base gravada de hasta el 70 %, sin que su comportamiento haya variado respecto del que tenía antes del decreto.

El propietario calificado como gran tenedor (5 en Catalunya) pierde la reducción de forma íntegra, pasando del 50 % al 0 %, incluso cuando alquila por debajo del índice de referencia, es decir, en el supuesto que el propio decreto dice querer promover. Por su parte, quien soporta la prórroga forzosa que el decreto le impone, con la renta congelada o limitada al 2 %, no accede a ninguna contrapartida fiscal, ya que el 80 % de reducción reforzada se reserva a quien deja correr voluntariamente la prórroga tácita del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no a quien la sufre impuesta por el propio decreto.

Asimismo, desde 2027 la imputación de rentas inmobiliarias se incrementa en todos los municipios con catastro revisado, entre ellos Barcelona, lo que añade una carga fiscal adicional sobre inmuebles no arrendados que no guarda relación con ninguna compensación por las restricciones impuestas sobre el alquiler.

2.4 Conclusión: lo prometido no se cumple

De la verificación practicada resulta que la afirmación según la cual las rebajas fiscales del Real Decreto-ley 26/2026 compensan a los propietarios por las medidas restrictivas civiles que el mismo texto introduce no se sostiene con carácter general. Bajo determinadas hipótesis muy concretas —fundamentalmente, una rebaja de renta superior al 5 % acompañada de un tipo marginal elevado— el ahorro fiscal puede llegar a compensar e incluso superar la pérdida de ingresos derivada de la reducción de la renta.

Sin embargo, esta circunstancia no es generalizable: para la inmensa mayoría de los perfiles analizados, y en particular para quienes simplemente actualizan la renta a mercado, son calificados como grandes tenedores, soportan la prórroga forzosa, heredan o adquieren una vivienda ya arrendada, el saldo del paquete fiscal es negativo o, en el mejor de los casos, neutro.

Por ello, resulta más adecuado afirmar que el régimen fiscal puede proporcionar, como máximo, una compensación total o parcial condicionada a circunstancias muy específicas, que afirmar que el decreto garantiza dicha compensación frente al conjunto de medidas restrictivas civiles que introduce. La promesa de equilibrio entre protección del arrendatario e indemnidad económica del propietario no se cumple en los términos en que ha sido planteada.

3. PARTE III. ANÁLISIS PRÁCTICO, FISCAL Y ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS DE IRPF (CATALUÑA)

3.1 Objeto, método y ámbito del análisis

Este apartado analiza exclusivamente las medidas del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, que operan sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: la reducción del rendimiento del alquiler (artículo 23.2 y disposición transitoria 38ª de la Ley del IRPF), la deducción estatal para inquilinos (artículos 67 y 68.6 de la Ley del IRPF), la exención por venta de vivienda vacía a entes públicos (disposiciones adicionales 65ª y 66ª de la Ley del IRPF) y la imputación de rentas inmobiliarias (disposición adicional 55ª y artículos 24 y 85 de la Ley del IRPF).

El análisis se realiza exclusivamente sobre el texto publicado en el BOE, sin contrastar las medidas con anuncios, declaraciones o versiones previas: la comparación relevante es entre el régimen vigente hasta el 1 de diciembre de 2026 y el que resulta del articulado. Los ejemplos se refieren a Cataluña, donde 271 municipios están declarados zona de mercado residencial tensionado y el umbral de gran tenedor en esas zonas es de cinco viviendas, conforme al artículo 3.k) de la Ley 12/2023. Los cálculos emplean la escala estatal del IRPF de 2026 para un contribuyente sin otras rentas.

3.2 La tesis central

El paquete de medidas de IRPF se presenta como un alivio fiscal al arrendador que contenga el precio del alquiler y como una ayuda al inquilino. El articulado no sostiene ninguna de las dos lecturas. En primer lugar, no reduce la tributación del propietario: la reducción del 50 % deja de ser el suelo del sistema, de modo que quien actualiza la renta al vencer un contrato pasa de reducir el 50 % a reducir entre el 40 % y el 15 %, el arrendador con cinco viviendas en zona tensionada pierde la reducción íntegra, y desde 2027 la imputación de rentas sube en todos los municipios con catastro revisado, Barcelona entre ellos. Para la mayoría de los perfiles reales, el saldo del paquete es un aumento de la cuota.

En segundo lugar, el decreto no resuelve el problema que invoca, la escasez de vivienda en alquiler, porque el incentivo no premia poner una vivienda en el mercado, sino alquilarla barata: el beneficio diferencial se concentra en quien ya arrendaba y rebaja la renta, lo que constituye una redistribución entre contratos existentes en función del precio, no una incorporación de vivienda nueva al mercado. Y, en tercer lugar, su

mecánica es regresiva, ya que la reducción opera sobre la base imponible, de modo que su valor es proporcional al tipo marginal del arrendador: el mismo comportamiento de rebajar la renta vale más al contribuyente de rentas altas que al pensionista con un piso alquilado.

3.3 El cambio estructural del artículo 23.2 de la Ley del IRPF

Hasta ahora, el artículo 23.2 de la Ley del IRPF cerraba el sistema con una regla residual de reducción del 50 % en cualquier otro caso. Ese suelo desaparece. Para los contratos firmados desde el 2 de diciembre de 2026 —los anteriores conservan su régimen por la nueva disposición transitoria 38^a—, la reducción depende de cinco variables: la renta pactada frente a la del contrato anterior, el índice de referencia de precios, la calificación de la zona, la edad del inquilino y la condición regulatoria del arrendador. El resultado son trece porcentajes distintos, del 100 % al 15 %.

El beneficio fiscal deja así de estar vinculado a la puesta de una vivienda en alquiler y pasa a depender del precio al que se alquile y de quién sea el arrendador, abandonando su función de incentivo a la oferta para convertirse en un instrumento de contención de precios ejecutado por vía tributaria.

Este diseño presenta cuatro defectos adicionales. Primero, existe un umbral del 5 % no coordinado dentro del propio decreto: la disposición final quinta excluye la prórroga extraordinaria si la renta pactada es inferior en al menos un 5 %, mientras que el artículo 23.2 exige, para mejorar la reducción, que la renta se haya rebajado en más de un 5 %; el propietario que rebaja exactamente un 5 % no cumple la segunda condición y se queda en el 50 %, perdiendo entre 465 y 510 euros al año pese a haber bajado la renta. Segundo, se produce un efecto de salto en cada tramo, puesto que la reducción se aplica sobre la totalidad del rendimiento neto y no sobre el incremento de renta: subir la renta un 5,01 % en lugar de un 5,00 % cuesta entre 287 y 431 euros anuales, y el mismo salto se reproduce en los umbrales del 10 %, 15 % y 20 %. Tercero, el valor del incentivo crece con la renta del arrendador, de modo que rebajar la renta algo más de un 5 % fuera de zona tensionada supone 126 euros menos para quien tributa al 24 %, 7 euros menos para quien tributa al 30 % y 290 euros más para quien tributa al 45 %. Cuarto, elementos esenciales del beneficio fiscal quedan remitidos a resolución ministerial, lo que plantea una cuestión de reserva de ley conforme a los artículos 31.3 y 133.3 de la Constitución y el artículo 8.d) de la Ley General Tributaria.

3.4 Nueve casos prácticos en Cataluña

Se analizan, a continuación, nueve situaciones de arrendadores persona física residentes en Cataluña, con un contrato que vence después del 1 de diciembre de 2026 y, por tanto, sujeto al nuevo régimen. En cada caso se compara la renta neta anual que el propietario habría obtenido con el régimen vigente hasta esa fecha y la que obtiene con el decreto, haciendo exactamente lo mismo. Las hipótesis comunes son una renta anual de 12.000 euros (1.000 euros al mes) salvo indicación distinta, gastos deducibles de 3.000 euros y un rendimiento neto previo de 9.000 euros.

Montse, jubilada en Girona, de 71 años, alquila fuera de zona tensionada y, al marcharse su inquilino tras siete años, ajusta la renta de 850 a 1.000 euros para recuperar lo que no actualizó durante el contrato, con un tipo marginal del 30 %. Con el régimen anterior reducía el 50 % sobre una base de 4.500 euros; con el decreto, la subida supera el 20 %

y la reducción cae al 15 % sobre una base de 7.650 euros. Su base gravada aumenta un 70 % y paga 945 euros más al año, sin haber cambiado de conducta.

Jordi y Anna, en Sabadell, rebajan exactamente un 5 % la renta (de 1.000 a 950 euros al mes) siguiendo la disposición final quinta, con un tipo marginal del 30 %. Como el artículo 23.2 exige una rebaja superior al 5 %, no cumplen el requisito y permanecen en el 50 %. Ingresan 600 euros menos de renta al año y su reducción no mejora, perdiendo 420 euros netos por haber hecho lo que el propio decreto les pedía; un euro más de rebaja les habría dado el 100 %.

La familia Puig posee cinco pisos heredados en l'Hospitalet, todos alquilados y en zona tensionada, por lo que es gran tenedora conforme al artículo 3.k) de la Ley 12/2023, con un tipo marginal del 45 %. Al renovar, la reducción pasa del 50 % al 0 %, lo que supone 2.025 euros más de impuesto por vivienda y 10.125 euros al año en total, pérdida que se mantiene aunque alquilen por debajo del índice de referencia.

Un matrimonio propietario de un edificio de cinco plantas sin división horizontal en Ciutat Vella, con cinco viviendas arrendadas, resulta gran tenedor porque el nuevo artículo 3.k) computa separadamente cada vivienda del edificio aunque no exista división horizontal inscrita, perdiendo la reducción íntegra sobre las cinco viviendas pese a tratarse registralmente de una sola finca urbana.

Marta, heredera en Tarragona, recibe en 2027 un piso ya alquilado y mantiene al inquilino y el contrato en vigor. Al desaparecer la regla residual del 50 %, no encaja en ninguna de las letras del nuevo artículo 23.2, por no ser el mismo arrendador que firmó el contrato anterior ni arrendar la vivienda por primera vez, con riesgo cierto de quedarse sin reducción alguna; el mismo problema afecta a quien compra una vivienda con inquilino, aunque se puede argumentar también que el contrato de arrendamiento sigue siendo el original y se puede acoger a la disposición transitoria que mantiene las ventajas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del decreto.

Pere, en Lleida, soporta la prórroga extraordinaria de hasta dos años que exige su inquilino conforme a la disposición final quinta, con la renta congelada o limitada al 2 % por la disposición final sexta. El 80 % de reducción del artículo 23.2 se reserva a la prórroga tácita voluntaria del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no a la prórroga forzosa, por lo que Pere soporta dos años de renta congelada sin ninguna contrapartida fiscal.

Núria, en Badalona, con un tipo marginal del 45 %, calcula al renovar una subida del 5 % para cubrir una derrama de comunidad, pero el contrato recoge finalmente un 5,01 %. Con el 5,00 % la reducción habría sido del 40 %; con el 5,01 %, cae al 30 %, lo que supone 431 euros de impuesto adicional por una diferencia de solo 6 euros anuales de renta.

Carme, en Vic, tiene tres pisos heredados vacíos desde 2026, con un valor catastral conjunto de 250.000 euros, mientras se resuelve la partición, e intentó vender uno de ellos durante ocho meses. Desde 2027 la escala de imputación eleva su renta imputada de 2.750 a 3.350 euros, un 22 % más, y la exención de la disposición adicional 65ª por venta a entes públicos exige dos años de desocupación continuada sin causa justificada, requisito que no cumple por haber intentado vender, de modo que tributa más por tenerlas vacías y queda fuera del beneficio previsto para movilizarlas.

Ferran, en Barcelona, con un tipo marginal del 45 %, tiene dos inmuebles no arrendados con 600.000 euros de valor catastral conjunto en un municipio con catastro revisado desde 2012. Hoy imputa el 1,1 %, es decir, 6.600 euros; desde 2027, con la escala progresiva, imputará 9.100 euros, lo que supone 1.125 euros más de cuota al año por inmuebles cuya situación no ha variado.

De los nueve perfiles analizados, ocho empeoran y uno queda igual; ninguno mejora sin reducir lo que ingresa. El único camino que el decreto abre para pagar menos consiste en cobrar menos, y en una cuantía que, para los tipos marginales bajos y medios, no compensa la renta que se deja de percibir.

3.4.1 Resumen de los nueve casos

Caso	Situación	Antes	Con el decreto	Efecto anual
1. Montse (Girona)	Ajusta la renta a mercado tras siete años	50 %	15 %	+945 € de impuesto
2. Jordi i Anna (Sabadell)	Rebajan la renta exactamente un 5 %	50 %	50 %	-420 € netos
3. Família Puig (l'Hospitalet)	Cinco pisos en zona tensionada	50 %	0 %	+10.125 € de impuesto
4. Edifici al Raval	Cinco viviendas sin división horizontal	50 %	0 %	Pérdida íntegra de la reducción
5. Marta (Tarragona)	Hereda vivienda ya arrendada	50 %	Sin letra aplicable	Riesgo de reducción cero
6. Pere (Lleida)	Prórroga forzosa impuesta	50 %	50 % (no 80 %)	Renta congelada sin contrapartida
7. Núria (Badalona)	Sube la renta un 5,01 %	50 %	30 %	+431 € de impuesto
8. Carme (Vic)	Tres pisos vacíos; intentó vender	1,1 % imputación	Escala + exención inaplicable	+600 € imputados, sin exención
9. Ferran (Barcelona)	600.000 € de valor catastral no arrendado	1,1 % imputación	Escala progresiva	+1.125 € de impuesto

3.4.2 El cuadro completo de la reducción sobre un piso de referencia

Sobre un piso de 1.000 euros al mes (12.000 euros anuales, 3.000 euros de gastos deducibles), la renta neta anual del arrendador varía según la conducta adoptada,

como muestra el siguiente cuadro, en el que «Dif.» expresa la diferencia de renta neta anual frente a mantener la renta con el régimen anterior al decreto.

Supuesto	Reducción	Neto (tipo 30 %)	Dif. (30 %)	Neto (tipo 45 %)	Dif. (45 %)
Mantener la renta, régimen anterior (referencia)	50 %	7.650 €	—	6.975 €	—
Nuevo contrato sin subir la renta	50 %	7.650 €	0 €	6.975 €	0 €
Rebaja del 5 % exacto	50 %	7.140 €	-510 €	6.510 €	-465 €
Rebaja del 5,01 %, mismo inquilino	100 %	8.399 €	+749 €	8.399 €	+1.424 €
Rebaja del 5,01 %, fuera de zona tensionada, renta sobre el índice	70 %	7.643 €	-7 €	7.265 €	+290 €
Subida del 5,00 %	40 %	7.872 €	+222 €	7.008 €	+33 €
Subida del 5,01 %	30 %	7.585 €	-65 €	6.577 €	-398 €
Subida del 25 % (reajuste a mercado)	15 %	8.940 €	+1.290 €	7.410 €	+435 €

A título comparativo, la misma subida del 25 % con el régimen anterior (reducción del 50 %) habría dejado un neto de 10.200 euros al tipo del 30 % (+2.550 euros) y de 9.300 euros al tipo del 45 % (+2.325 euros); y el supuesto de gran tenedor con cinco viviendas en zona tensionada (reducción del 0 %) deja un neto de 6.300 euros al tipo del 30 % (-1.350 euros) y de 4.950 euros al tipo del 45 % (-2.025 euros). Las dos comparaciones resultan decisivas: el arrendador que ajusta la renta a mercado obtiene entre 1.260 y 1.890 euros menos al año por vivienda de lo que habría obtenido con el régimen que el decreto deroga, con un aumento de su base gravada del 70 % sin que haya variado su comportamiento.

A ello se añade un coste de cumplimiento no desdeñable: aplicar correctamente los trece porcentajes exige acreditar la renta del contrato anterior debidamente actualizada, el índice de referencia aplicable, la calificación de la zona, la edad del inquilino y la condición de gran tenedor mediante certificación registral, carga que recae sobre el propietario de uno o dos pisos, que normalmente carece de estructura de asesoramiento.

3.5 La deducción para inquilinos: alcance limitado

Los contribuyentes con base imponible inferior a 33.007,20 euros podrán deducir el 10 % de lo pagado por el alquiler de su vivienda habitual, con una base máxima de 11.630 euros, lo que determina un techo efectivo de 1.163 euros anuales (97 euros al mes). La deducción se resta de la cuota íntegra estatal y no es reembolsable, lo que determina su limitación principal: quien cobra el salario mínimo no obtiene nada porque ya no paga IRPF, y una familia monoparental con dos hijos no obtiene nada hasta unos 18.700 euros brutos anuales y menos de 500 euros hasta unos 21.000 euros, porque los mínimos por descendientes absorben su cuota estatal. La deducción resulta, paradójicamente, mayor para quien gana 25.000 euros que para quien gana 17.000 euros.

El beneficio pleno se concentra en una franja estrecha, entre unos 20.500 y 26.700 euros brutos para un soltero, y referido a alquileres de hasta 969 euros al mes, importe por debajo de buena parte del mercado de Barcelona y su área metropolitana. Además, no se prevé su aplicación en las retenciones mensuales, por lo que el inquilino paga cada mes y recupera el importe solo con la declaración del año siguiente. La objeción no se dirige a la existencia de la ayuda al inquilino, sino a su eficacia: una ayuda a la demanda en un mercado de oferta rígida tiende a trasladarse al precio y, además, no alcanza a los hogares de renta baja.

3.6 La exención por venta de vivienda vacía a entes públicos

La disposición adicional 65ª declara exenta, hasta el 31 de diciembre de 2027, la ganancia por la venta de vivienda a entes públicos, al 100 % hasta 200.000 euros de valor de transmisión y de forma decreciente hasta 800.000 euros, exigiendo que la vivienda haya estado desocupada de forma continuada y sin causa justificada durante los dos años anteriores. Esta exención excluye a quien intentó resolver la situación —en venta, en alquiler, en obras, en litigio o como segunda residencia— y solo beneficia a quien no hizo nada con la vivienda durante dos años; obliga a documentar ante la Administración tributaria el mismo hecho que habilita el recargo del IBI por vivienda desocupada y, en Cataluña, el régimen de utilización anómala de la Ley 18/2007; no moviliza vivienda hacia el futuro, al exigir dos años previos de desocupación; depende de la voluntad de compra de un ente público, sin procedimiento ni obligación de adquirir; y dirige la reinversión fuera del sector inmobiliario, hacia una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa que excluye las SOCIMI y las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

A ello se añade un defecto que compromete su aplicación desde el primer día: las causas justificadas se definen por remisión al artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pero el propio decreto reescribe ese apartado para regular otra materia y traslada la lista de causas al nuevo artículo 72.4 bis, de modo que la remisión queda rota en el texto publicado.

3.7 La imputación de rentas inmobiliarias: el aumento que soporta Cataluña

Desde 2027, el 2 % general y el 1,1 % de los valores revisados se sustituyen por una escala progresiva sobre la suma de valores catastrales de los inmuebles no arrendados ni afectos, excluida la vivienda habitual: 1,1 % hasta 100.000 euros, 1,5 % hasta 500.000 euros, 2 % hasta 1.000.000 de euros y 3 % en adelante.

Suma de valores catastrales	Hoy, al 1,1 %	Desde 2027	Variación	Tipo medio
150.000 €	1.650 €	1.850 €	+12 %	1,23 %
250.000 €	2.750 €	3.350 €	+22 %	1,34 %
600.000 €	6.600 €	9.100 €	+38 %	1,52 %
1.000.000 €	11.000 €	17.100 €	+55 %	1,71 %
2.000.000 €	22.000 €	47.100 €	+114 %	2,36 %

En los municipios con valores catastrales antiguos, que hoy imputan el 2 %, la escala rebaja la imputación. Pero en los municipios con catastro revisado desde 2012, entre ellos Barcelona, la escala resulta más gravosa a partir de 100.000 euros de valor catastral, perdiéndose la corrección que justificaba el doble tipo —los valores revisados son más altos— y penalizando a los propietarios de los municipios que actualizaron su catastro. Se trata, en definitiva, de un gravamen de naturaleza patrimonial alojado en un impuesto sobre la renta, cuya progresividad se calcula por acumulación de inmuebles y no por renta obtenida, y que se superpone al Impuesto sobre el Patrimonio, al impuesto temporal de solidaridad y al IBI con sus nuevos recargos; la vivienda vacía imputa renta y, además, puede soportar el recargo del IBI, dos gravámenes sobre el mismo hecho en dos tributos distintos aprobados en la misma norma.

Cabe añadir que el mantenimiento del tipo del 1,1 % durante 2026, previsto en la disposición adicional 55^a, es favorable pero condicional, ya que depende de que el decreto-ley siga en vigor el 31 de diciembre de 2026, existiendo precedentes de prórrogas equivalentes incluidas en decretos-leyes que no llegaron a ser convalidados.

3.8 El saldo global del paquete y la enervación por la Administración

El balance conjunto de las medidas, por tipo de efecto sobre el arrendador persona física, es el siguiente: la rebaja de renta superior al 5 % con las condiciones adicionales exigidas supone una mejora real pero acotada a una conducta concreta y a cambio de menos ingreso; la prórroga tácita con renta bajo el índice supone una mejora real del 80 %, no aplicable a la prórroga forzosa; renovar sin subir la renta no supone cambio alguno, manteniéndose el 50 %; actualizar la renta a mercado empeora la posición, del 50 % al 15 %; la condición de gran tenedor con cinco viviendas en Cataluña empeora la posición hasta la reducción cero; heredar o comprar una vivienda arrendada empeora la posición al quedar sin letra aplicable tras suprimirse la regla residual; la deducción para inquilinos es neutra para el propietario; la exención por venta a entes públicos es inaplicable para la práctica totalidad de los casos; la imputación de rentas desde 2027 empeora en todo municipio con catastro revisado; y la prórroga forzosa y el límite de actualización de las disposiciones finales quinta y sexta dejan la renta congelada o limitada al 2 %, sin contrapartida fiscal.

Merece subrayarse especialmente el supuesto de enervación por la Administración conforme al artículo 22.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: cuando la Administración no paga y se subroga en la deuda del inquilino, el propietario debe declarar las rentas devengadas aunque no las perciba, conforme al artículo 14.1.a) de la Ley del IRPF, y

solo puede deducirlas como saldo de dudoso cobro transcurridos seis meses desde la primera gestión de cobro, conforme al artículo 13 del Reglamento del IRPF. El decreto no prevé ninguna regla fiscal específica para una situación que él mismo crea, ni regula la calificación fiscal de la compensación prevista en su artículo 2.2.

3.9 Por qué el paquete no amplía la oferta de vivienda en alquiler

El problema declarado por el Real Decreto-ley 26/2026 es la escasez de vivienda en alquiler. Ninguna de las medidas de IRPF analizadas actúa sobre esa variable. La reducción del artículo 23.2 no premia alquilar, premia alquilar barato: quien tiene una vivienda vacía y decide arrendarla a precio de mercado obtiene el mismo 50 % que tenía antes del decreto, o menos, de modo que el beneficio diferencial se concentra en quien ya arrendaba y rebaja la renta, una transferencia entre contratos existentes y no una vivienda nueva en el mercado. La deducción al inquilino opera sobre la demanda, que en un mercado de oferta rígida tiende a trasladarse al precio. La exención por venta de vivienda vacía no moviliza stock, pues exige dos años previos de desocupación, excluye a quien intentó alquilar o vender y depende de la voluntad de compra de un ente público. Y la imputación de rentas sí encarece la tenencia, pero no la dirige al alquiler: para muchos titulares la respuesta racional no será arrendar más barato, sino vender o desplazarse al alquiler temporal y turístico, cuyo tratamiento en el IVA mejora con este mismo decreto.

A ello se suma el efecto conjunto con las medidas no tributarias del decreto: prórroga extraordinaria de hasta dos años, actualización de renta congelada o limitada al 2 %, prohibición de repercutir el IBI y sus recargos, y suspensión de lanzamientos. Un marco que reduce simultáneamente el precio, la disponibilidad del inmueble y la certidumbre del cobro, sin compensación fiscal efectiva, no produce más oferta de alquiler; la contracción previsible se concentrará en el alquiler de larga duración y en una selección más estricta de inquilinos, en perjuicio de los hogares más vulnerables, que son precisamente aquellos a los que la norma dice dirigirse.

4. CONCLUSIONES GENERALES

Del análisis conjunto expuesto en este informe resultan las siguientes conclusiones.

4.1 Riesgo de inconstitucionalidad por afectación a la seguridad jurídica

El Real Decreto-ley 26/2026 presenta un riesgo cualificado de inconstitucionalidad derivado de la vulneración del principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución, en la medida en que sustituye un sistema de reducción fiscal simple y predecible por un régimen de trece porcentajes dependientes de variables cruzadas, con umbrales no coordinados entre preceptos del mismo texto y elementos esenciales del beneficio remitidos a resolución ministerial, lo que plantea adicionalmente una posible vulneración de la reserva de ley en materia de beneficios fiscales de los artículos 31.3 y 133.3 de la Constitución. Por otro lado, existen serias dudas sobre la posible infracción del principio de reserva de ley en la medida que el RDL está alternando de forma sustancial la posición del obligado tributario en el conjunto del sistema fiscal reconocido en una pluralidad de Sentencias del Tribunal Constitucional

4.2 Incumplimiento de la promesa de compensación fiscal frente a las restricciones civiles

La afirmación de que las rebajas fiscales compensan a los propietarios por las medidas restrictivas civiles del decreto no se sostiene con carácter general. La verificación práctica sobre nueve perfiles de arrendadores en Cataluña muestra que ocho de ellos empeoran su posición fiscal y uno permanece sin cambios, sin que ninguno mejore sin reducir lo que efectivamente ingresa. Existe, como máximo, una compensación fiscal potencial, condicionada a circunstancias muy específicas, en ningún caso una compensación patrimonial directa o generalizada frente al conjunto de restricciones civiles —prórroga extraordinaria, limitación de actualización de rentas, prohibición de repercutir el IBI, suspensión de lanzamientos— que el mismo decreto introduce.

4.3 Ineficacia del paquete para ampliar la oferta de vivienda en alquiler

El diseño de las medidas de IRPF no incentiva la incorporación de nueva vivienda al mercado del alquiler, sino que redistribuye beneficios entre contratos ya existentes en función del precio pactado, con una mecánica regresiva que favorece en mayor medida a los contribuyentes de renta alta. La deducción para inquilinos y la exención por venta de vivienda vacía presentan, además, un alcance práctico muy limitado, mientras que la nueva escala de imputación de rentas incrementa la carga fiscal sobre la vivienda vacía en los municipios con catastro revisado, entre ellos los catalanes, sin que ello se traduzca en una mayor oferta de alquiler.