



**REAL DECRETO-LEY POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA
PARA DAR RESPUESTA A LA EMERGENCIA HABITACIONAL**

EXPOSICIÓN PENDIENTE

TÍTULO I

**Medidas en materia de protección de la función social de la vivienda y frente a la
especulación**

Artículo 1. Protección del mercado de la vivienda frente a la actividad especulativa.

PENDIENTE REDACCIÓN FINAL

1. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028 toda entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales y, en todo caso sin resultar de aplicación a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, XXXXX

Artículo 2. Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028, para los procesos en los que actúe como demandante toda entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales y, en todo caso sin resultar de aplicación a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, y en el caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad, ya sea certificado a partir de informe de los servicios sociales, o sea por aplicación

de los criterios del 441.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y no tenga alternativa habitacional, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, el tribunal suspenderá por auto el proceso, siendo de aplicación esta previsión también a los casos en los que haya podido recaer sentencia y no se haya producido el lanzamiento aún.

2. Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2028, para los procesos en los que actúen como demandantes personas diferentes a las previstas en el apartado anterior, y en el caso de que la persona demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad, ya sea certificado a partir de informe de los servicios sociales, o sea por aplicación de los criterios del 441.7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y no tenga alternativa habitacional, y la Administración pública competente no haya ofrecido una alternativa habitacional digna y adecuada, el tribunal requerirá a la administración autonómica y local para que informen expresamente acerca de los recursos que tienen disponibles y los ofrezcan. En caso de que no se reciba respuesta o se informe de que no se cuenta con ellos, el tribunal suspenderá el proceso hasta que tales medidas sean adoptadas y se garantice una alternativa habitacional adecuada, siendo de aplicación esta previsión también a los casos en los que haya podido recaer sentencia y no se haya producido el lanzamiento aún.

El tribunal, además, determinará en su auto que la administración competente en materia de vivienda asumirá los gastos necesarios para la compensación que se acuerde en favor de la persona demandante, cuando sea una persona física, o también, cuando sea una persona jurídica que se dedique al alquiler habitual asequible o social, desde el momento en el que el proceso sea suspendido y hasta que la medida sea levantada. Esta compensación incluirá, en su caso, los impagos de renta que se produzcan o se hayan producido antes del inicio del proceso judicial y lo hubieran motivado, los costes de suministros impagados y los daños causados por la persona demandada en la vivienda. La suspensión o la compensación no supondrán la desaparición de la obligación de mantenerse al corriente de la renta debida.

La suspensión acordada será revisada por el tribunal cada doce meses, a los efectos de determinar si la situación de vulnerabilidad y falta de alternativa habitacional que la motivó subsiste. Una vez adoptadas las medidas por las administraciones competentes o transcurridos tres años desde que se acordó la suspensión, se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

Además, resultará de aplicación la financiación prevista en el Real Decreto 1135/2025, de 10 de diciembre, por el que se determinan las condiciones de la línea de ayudas, por cuenta del Estado, para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para jóvenes y colectivos vulnerables, de cara a la posible cobertura de los gastos en los que incurran las comunidades autónomas en aplicación de lo dispuesto en este apartado.

La demora en el pago en favor de la persona demandante por parte de la administración competente en materia de vivienda una vez acordado por el tribunal, supondrá la aplicación de los correspondientes intereses de acuerdo con la legislación aplicable.

No procederá la suspensión cuando el tribunal aprecie, atendidas las circunstancias concurrentes, que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad económica o habitacional de la parte demandante, salvo que se trate de una persona jurídica, o de una persona física que tenga la condición de gran tenedor. Tampoco prevalecerá la situación de vulnerabilidad económica de la parte demandada cuando la parte demandante sea una persona física titular de dos o menos viviendas.

Artículo 3. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 2, que queda redactado como sigue:

«Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

*1. Se considera arrendamiento de vivienda **habitual** aquel arrendamiento que recaea sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario.*

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

3. Se entenderá por arrendamiento de vivienda temporal aquel arrendamiento que recaea sobre una edificación habitable que venga a cubrir la necesidad de vivienda del arrendatario cuando éste se encuentra temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 3, que queda redactado en los siguientes términos:

*«2. Tendrán esta consideración los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren, **quedando en todo caso excluidos los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas.**»*

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 4, que queda como sigue:

*«2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda previstos en el **artículo 2** se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»*

Cuatro. Se modifica la letra e) del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«e) La cesión temporal de uso de la totalidad o parte, de acuerdo con la normativa de las administraciones competentes en materia turística, de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística. La duración máxima de este tipo de cesión, que será fijada por las administraciones competentes, no podrá en ningún caso superar los treinta y un días.»

Cinco. Se modifica el artículo 7, que queda redactado como sigue:

«Artículo 7. Condición de arrendamiento de vivienda habitual y de arrendamiento de vivienda temporal.

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes, o siempre que la esté ocupando en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda temporal.

2. Los contratos de arrendamiento de vivienda temporal deberán prever de forma expresa la causa que motiva el desplazamiento temporal del arrendatario. Dicha causa deberá ser real y acreditable, recayendo sobre el arrendador la carga de la prueba de su existencia. La ausencia de una causa de temporalidad debidamente prevista en el contrato lo privará de su naturaleza temporal y comportará su sumisión al presente título en las mismas condiciones que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con efectos retroactivos a la formalización del contrato.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 9, que queda redactado como sigue:

«4. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda temporal, que en lo relativo a su duración se regirán por lo dispuesto en el artículo 9 bis.»

Siete. Se añade un nuevo artículo 9 bis, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 9 bis. Plazo en los arrendamientos de vivienda temporal.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda temporal la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, debiendo ser superior a treinta y un días, y no exceder como regla general de doce meses, en atención a las causas que lo motiven. En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima establecida y, llegada su fecha de finalización, siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, aquél podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca como regla general la duración máxima de doce meses en conjunto, salvo que la causa de temporalidad subsista posteriormente.

2. Siempre que la duración del arrendamiento de vivienda temporal exceda de doce meses sin justificación en la causa de temporalidad o se noven o sucedan más de dos

contratos de arrendamiento de vivienda temporal de forma consecutiva, entre las mismas partes y sobre la misma vivienda, el primero se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serán de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y el régimen de prórrogas previstas en los artículos 9 y 10.»

Ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 10, que queda redactado como sigue:

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Nueve. Se modifica el artículo 11, que queda redactado como sigue:

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

1. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

2. En los contratos de arrendamiento de vivienda temporal el arrendatario podrá desistir del contrato una vez que haya transcurrido al menos un mes desde su formalización, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de diez días. El desistimiento del arrendatario así ejercido no generará derecho de indemnización en favor del arrendador.»

Diez. Se modifican los apartados 6 y 7 del artículo 17, que quedan redactados como sigue:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior.

En ningún caso podrán fijarse nuevas condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

*7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, **sin que, en ningún caso, puedan fijarse nuevas condiciones contractuales que supongan la repercusión al arrendatario de cuotas, gastos generales, servicios, impuestos, tasas, cánones, contribuciones especiales u otros conceptos análogos que, directa o indirectamente, impliquen superar el límite máximo de renta aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. A tal efecto, se podrán desarrollar reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.***

*Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, y sobre **el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda** en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.8. **Cuando en una misma vivienda se celebren de forma sucesiva varios contratos de arrendamiento de vivienda temporal, la renta correspondiente a los posteriores no podrá suponer un incremento porcentual anual superior al valor correspondiente al Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) vigente.»***

Once. Se modifica el apartado 1 del artículo 18, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Durante la vigencia del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV) a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato

*En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el **Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV)** a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.»*

Doce. Se modifica el artículo 20, que queda redactado como sigue:

*«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario. **En ningún caso podrán imponerse los tributos asociados a la vivienda a la parte arrendataria, excepto en los supuestos en los que dicha parte tenga la condición de obligado tributario.***

En edificios en régimen de propiedad horizontal los gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, no se podrán imputar los gastos de comunidad a la parte arrendataria.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato no podrán ser repercutidos al arrendatario, ni directa ni indirectamente, bajo ningún concepto o denominación.

Se entenderá por gastos de gestión inmobiliaria y de formalización cualquiera derivado de servicios prestados para la preparación, formalización, gestión, novación o renovación del contrato de arrendamiento.

Cualquier otro servicio no esencial para la perfección del contrato de arrendamiento sólo podrá ser a cargo del arrendatario si este lo ha solicitado de manera expresa por escrito, habiendo sido informado previamente de su carácter opcional y de su coste.

3. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado 1, con excepción de los tributos señalados en el apartado 1, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

4. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

5. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.»

Trece. Se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 21, con el siguiente tenor:

«5. Cuando existan daños o desperfectos en la vivienda que afecten a su habitabilidad, su seguridad o su salubridad, el arrendatario podrá requerir al arrendador, mediante comunicación por escrito, la reparación necesaria, adjuntando un presupuesto razonable para su ejecución. El arrendador dispondrá de un plazo de quince días naturales desde la recepción del requerimiento para aceptar el presupuesto, proponer una reparación alternativa o ejecutar directamente la reparación.

Transcurrido dicho plazo sin respuesta o en caso de negativa injustificada, el arrendatario podrá ejecutar las obras necesarias y descontar su importe de las rentas futuras. El coste de la reparación deberá ser razonable y adecuado a los daños y desperfectos que afecten a la habitabilidad y salubridad que se pretendan subsanar y quedar acreditado documentalmente.»

Catorce. Se añade un nuevo artículo 21 bis, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 21 bis. Conservación de la vivienda temporal.

Corresponderá, en todo caso, al arrendador la obligación de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El arrendatario deberá ponerlo en conocimiento del arrendador en el más breve plazo desde su detección o conocimiento, quien vendrá obligado a responder en el plazo máximo de cinco días hábiles, transcurridos los cuales, sin respuesta, se entenderá que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias, exigiendo de inmediato su importe al arrendador o, en su defecto, previa justificación al arrendador, descontando su importe del precio de la renta del arrendamiento del mes siguiente.»

Quince. Se modifica el artículo 25, que queda redactado como sigue:

«Artículo 25. Derecho de adquisición preferente.

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

*2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. **Cuando la vivienda se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, la notificación deberá expresar el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios objetivos utilizados para su determinación.***

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

*3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, **incluidos, en su caso, el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios utilizados para su determinación**, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa **imputable a la vivienda arrendada** o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.*

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el

convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. **Cuando la vivienda se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, deberá hacerse constar en la escritura el precio imputado a la vivienda arrendada y los criterios objetivos utilizados para su determinación.** Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. Los derechos de tanteo y retracto del arrendatario no decaerán por el hecho de que la vivienda arrendada se transmita conjuntamente con otras viviendas, locales, inmuebles o activos, cualquiera que sea la forma jurídica de la transmisión, siempre que la vivienda sea jurídicamente individualizable.

A estos efectos, el precio imputable a la vivienda arrendada será el que resulte de la distribución proporcional del precio global de transmisión conforme a criterios objetivos y verificables, atendiendo preferentemente al valor de referencia catastral o, en su defecto, a tasación independiente. Serán ineficaces frente al arrendatario las asignaciones de precio que tengan por finalidad impedir u obstaculizar el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En los casos de venta conjunta, de manera subsidiaria al ejercicio del arrendatario, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. Las partes no podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.»

Dieciséis. Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 27, que queda redactado como sigue:

«f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 5 del artículo 36, que queda redactado como sigue:

«5. Las partes podrán pactar una garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En ningún caso podrá exigirse al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta u otras coberturas análogas.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta. En el caso de los arrendamientos temporales el valor de esta garantía no podrá exceder de una mensualidad de la renta.»

Dieciocho. Se introduce un nuevo apartado 7 al artículo 36, con el siguiente tenor:

«7. A la finalización del contrato, las partes deberán dejar constancia por escrito del estado de la vivienda en el momento de entrega de la posesión mediante un documento de finalización del arrendamiento firmado por ambas partes.

En caso de no suscribirse el documento de finalización, o de que no se refleje en él desperfecto alguno, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en estado adecuado de conservación.»

Diecinueve. Se modifica el artículo 37, que queda redactado como sigue:

«Artículo 37. Formalización del arrendamiento.

1. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

2. A instancia de la parte arrendataria, será obligatoria la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de esta obligación no afectará en ningún caso a la validez y eficacia del contrato verbalmente celebrado, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que pudieren derivarse conforme a la legislación sectorial aplicable.»

Veinte. Se modifica el título V, que queda redactado de la siguiente manera:

«TÍTULO V

Régimen sancionador aplicable a los efectos de la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos

***a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica
el Reglamento (UE) 2018/1724***

Artículo 38. Sujetos responsables.

1. El incumplimiento por las plataformas en línea de alquiler de corta duración de las obligaciones de suministro e intercambio de datos vinculadas a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, previstas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, se regirá por lo dispuesto en el presente título.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las competencias reguladoras que correspondan a las comunidades autónomas en materias como vivienda, turismo, consumo o urbanismo, y de las competencias que ostenten las administraciones públicas conforme a la legislación estatal, autonómica o local, para inspeccionar y sancionar las conductas relacionadas con la oferta, publicidad, intermediación, formalización o ejecución de dichos contratos.

2. Son sujetos responsables de este régimen sancionados las plataformas en línea de alquiler de corta duración, de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que incurran en las infracciones tipificadas en el mismo.

Artículo 39. Infracciones.

Constituyen infracciones que se clasificarán en muy graves, graves y leves los actos y conductas a las que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 40. Infracciones consideradas muy graves.

Se considerará muy grave el incumplimiento de la obligación descrita en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, cuando resulte de aplicación, y no se lleve a cabo la recogida y transmisión mensual o trimestral, según el caso, de los datos a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos.

Artículo 41. Infracciones consideradas graves.

Se considerará grave el incumplimiento de la obligación descrita en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de

2024, cuando resulte de aplicación, y se haga la recogida y transmisión mensual o trimestral, según el caso, pero los datos enviados no sean completos y exactos.

Artículo 42. Infracciones consideradas leves.

Se considerarán leves:

a) La no interconexión con la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos a los efectos del cumplimiento de las obligaciones descritas en el artículo 7.1.c) del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

b) El cumplimiento de la obligación descrita en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, cuando resulte de aplicación, fuera del plazo previsto normativamente.

Artículo 43. Sanciones y medidas correctivas.

1. La cuantía de las sanciones podrá incrementarse en atención a:

a) La gravedad y trascendencia del hecho.

b) La reincidencia, por la comisión en el término de dos años de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

c) El beneficio económico obtenido como consecuencia de la comisión de la infracción.

d) El criterio de proporcionalidad.

2. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de un millón de euros, pudiéndose incrementarse esa cantidad hasta alcanzar una cuantía equivalente al 2 % como máximo del volumen de negocio total anual global del ejercicio financiero anterior; las graves con multa de quinientos mil euros, pudiéndose incrementarse esa cantidad hasta alcanzar una cuantía equivalente al 1 % como máximo del volumen de negocio total anual global del ejercicio financiero anterior, y las leves con multa de cien mil euros.

3. Junto con la sanción económica podrá imponerse la obligación de adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento efectivo de las obligaciones establecidas en el Reglamento (UE) 2024/1028, incluyendo actuaciones de subsanación, adaptación tecnológica, auditoría de sistemas y remisión complementaria de información.

4. Será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» la información que identifique al infractor, la infracción cometida y el importe de la sanción impuesta, cuando se trate de infracciones graves o muy graves y la sanción sea firme en vía administrativa.

Artículo 44. Prescripción y caducidad.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las impuestas por la comisión de infracciones graves a los tres años y las impuestas por infracciones leves al año.

2. El plazo de prescripción de la infracción no comenzará a computar hasta que esta se manifieste o exteriorice y, en el caso de infracciones continuadas, solo cuando finalice la acción infractora o el último acto con que la infracción se consume.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción en estos supuestos la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada o de reposición interpuesto contra la resolución por la que se imponga la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dichos recursos.

4. Se producirá la caducidad del procedimiento sancionador en caso de no haber recaído resolución transcurridos nueve meses desde su iniciación. La falta de impulso de alguno de los trámites seguidos en el procedimiento no producirá por sí misma su caducidad. Si se acuerda la acumulación en un único procedimiento de infracciones que hasta entonces se tramitaban separadamente, el plazo para dictar resolución se contará desde el acuerdo de iniciación del último de los procedimientos incoado.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otro responsable.

En cualquier caso, podrá iniciarse un procedimiento sancionador en tanto no haya prescrito la infracción, con independencia del momento en que hubieran finalizado las diligencias preliminares dirigidas al esclarecimiento de los hechos o la caducidad de un procedimiento previo sobre los mismos hechos.

5. De forma complementaria a los supuestos recogidos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el transcurso del plazo de nueve meses previsto para resolver el procedimiento se podrá suspender, mediante resolución motivada, cuando deba solicitarse a terceros la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios o cuando se requiera la cooperación o coordinación con otras entidades. A tales efectos, el tiempo de suspensión abarcará el tiempo que transcurra desde la remisión de la solicitud hasta la recepción de la información solicitada por el órgano competente para continuar el procedimiento.

6. En caso de sanciones pecuniarias impuestas sobre entidades disueltas y liquidadas, la administración correspondiente podrá dirigirse, para el cobro de las sanciones pecuniarias impuestas a dichas entidades, contra los socios o partícipes que responderán solidariamente del importe de la deuda y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado.

Artículo 45. Garantías procedimentales.

No se podrá imponer sanción alguna por las infracciones tipificadas en esta ley sino en virtud de procedimiento instruido con arreglo a lo dispuesto en este título y, supletoriamente, en la normativa de procedimiento administrativo común.

Artículo 46. Órganos competentes.

1. Son órganos competentes para la imposición de sanciones:

a) La persona titular de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, para la sanción de las infracciones muy graves.

b) La persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura, para la sanción de las infracciones graves.

c) La persona titular de la Dirección General de Planificación y Evaluación, para la sanción de las infracciones leves.

2. Las competencias del apartado 1 podrán ser delegadas en la medida y extensión que se considere conveniente, y en concreto, en órganos que tengan encomendada la tramitación automatizada de denuncias.

Artículo 47. Incoación.

1. El procedimiento sancionador se incoará de oficio por el órgano competente de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana que tenga noticia de los hechos que puedan constituir infracciones tipificadas en esta ley, por iniciativa propia o mediante denuncia de cualquier persona que tenga conocimiento de los hechos.

El procedimiento podrá iniciarse a partir de la aplicación de técnicas automatizadas de comprobación de información.

2. El acuerdo de inicio, además del contenido señalado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, deberá contener una referencia a que se dispone de un plazo de veinte días naturales para efectuar el pago, con la reducción y las consecuencias establecidas en el artículo 49, o para formular las alegaciones y proponer las pruebas que estime convenientes. En este caso, se indicarán los lugares, oficinas o dependencias donde puede presentarlas. Si en el plazo señalado en el párrafo anterior no se han formulado alegaciones o no se ha abonado la multa, se indicará que el procedimiento se tendrá por concluido el día siguiente a la finalización de dicho plazo, conforme se establece en el artículo 50.4.

3. Con carácter previo a la incoación del procedimiento sancionador por incumplimientos de carácter técnico o documental, el órgano competente podrá requerir la subsanación en un plazo de quince días, salvo que concurra dolo o reincidencia.

Artículo 48. Clases de procedimiento sancionador.

1. Notificado el acuerdo de inicio, ya sea en el acto o en un momento posterior, el denunciado dispondrá de un plazo de veinte días naturales para realizar el pago voluntario con reducción de la sanción, o para formular las alegaciones y proponer o aportar las pruebas que estime oportunas. Si se efectúa el pago de la sanción en las condiciones indicadas, se seguirá el procedimiento sancionador abreviado, y en caso de no hacerlo, el procedimiento sancionador ordinario.

2. El procedimiento sancionador abreviado no será de aplicación cuando se aprecie alguna de las circunstancias del artículo 43.1, y ello suponga la posibilidad de incrementar la cuantía de la sanción.

Artículo 49. Procedimiento sancionador abreviado.

Una vez realizado el pago voluntario de la sanción dentro del plazo de veinte días naturales contados desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de inicio, concluirá el procedimiento sancionador con las siguientes consecuencias:

a) La reducción del cincuenta por ciento del importe de la sanción.

b) La renuncia a formular alegaciones. En el caso de que se formulen se tendrán por no presentadas.

c) La terminación del procedimiento, sin necesidad de dictar resolución expresa, el día en que se realice el pago.

d) El agotamiento de la vía administrativa, siendo recurrible únicamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

e) El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo se iniciará el día siguiente a aquel en que tenga lugar el pago.

f) La firmeza de la sanción en la vía administrativa desde el momento del pago, produciendo plenos efectos desde el día siguiente.

Artículo 50. Procedimiento sancionador ordinario.

1. Notificado el acuerdo de inicio, el interesado dispondrá de un plazo de veinte días naturales para formular las alegaciones que tenga por conveniente y proponer o aportar las pruebas que estime oportunas.

2. El instructor podrá acordar que se practiquen las pruebas que estime pertinentes para la averiguación y calificación de los hechos y para la determinación de las posibles responsabilidades. La denegación de la práctica de las pruebas deberá ser motivada, dejando constancia en el procedimiento sancionador.

3. Concluida la instrucción del procedimiento sancionador, el órgano instructor elevará propuesta de resolución al órgano competente para sancionar para que dicte la resolución que proceda. Únicamente se dará traslado de la propuesta al interesado, para que pueda formular nuevas alegaciones en el plazo de quince días naturales, si figuran en el procedimiento sancionador o se han tenido en cuenta en la resolución otros hechos u otras alegaciones y pruebas diferentes a las aducidas por el interesado.

4. Si el denunciado no formula alegaciones ni abona el importe de la multa en el plazo de veinte días naturales siguientes al de la notificación del acuerdo de inicio, éste surtirá el efecto de acto resolutorio del procedimiento sancionador en los siguientes casos:

a) Infracciones leves en todos los casos.

b) Infracciones graves. En estos supuestos, la sanción podrá ejecutarse transcurridos treinta días naturales desde la notificación de la denuncia.

5. La terminación del procedimiento pone fin a la vía administrativa y la sanción se podrá ejecutar desde el día siguiente al transcurso de los treinta días antes indicados.

Artículo 51. Recursos en el procedimiento sancionador ordinario.

- 1. La resolución sancionadora pondrá fin a la vía administrativa y la sanción se podrá ejecutar desde el día siguiente a aquel en que se notifique al interesado, produciendo plenos efectos, o, en su caso, una vez haya transcurrido el plazo indicado en el artículo 51.4.**
- 2. Contra las resoluciones sancionadoras, podrá interponerse recurso de reposición, con carácter potestativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación. El recurso se interpondrá ante el órgano que dictó la resolución sancionadora, que será el competente para resolverlo.**
- 3. La interposición del recurso de reposición no suspenderá la ejecución del acto impugnado ni la de la sanción, si fuera calificada como leve. En el caso de que el recurrente solicite la suspensión de la ejecución, ésta se entenderá denegada transcurrido el plazo de un mes desde la solicitud sin que se haya resuelto.**
- 4. No se tendrán en cuenta en la resolución del recurso hechos, documentos y alegaciones del recurrente que pudieran haber sido aportados en el procedimiento originario.**
- 5. El recurso de reposición regulado en este artículo se entenderá desestimado si no recae resolución expresa en el plazo de un mes, quedando expedita la vía contencioso-administrativa.»**

Veintiuno. Se añade una nueva disposición adicional duodécima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional duodécima. Respecto a la legislación autonómica.

La presente Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva que el artículo 149.1.8.º de la Constitución Española otorga al Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y sin perjuicio, asimismo, de las competencias de las comunidades autónomas en materia de vivienda y de las normas dictadas por las mismas en ejercicio de las competencias anteriormente mencionadas».

Veintidós. Se añade una nueva disposición transitoria octava, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria octava. Régimen de los contratos de temporada o de vivienda temporal formalizados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley XX/XXXX, de xxxxxx.

- 1. Los contratos de arrendamiento por temporada, de vivienda temporal, y los de similar naturaleza sometidos a la presente Ley, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley XX/XXXX, de xxxxxx, continuarán gozando de la**

consideración de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación hasta la finalización del plazo de duración pactado en el propio contrato, alcanzado el cual quedarán extinguidos sin posibilidad de prórroga.

2. El arrendamiento temporal renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley para los arrendamientos de vivienda temporal.»

Artículo 4. Modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se modifica la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado k) del artículo 3, que queda redactado como sigue:

«k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles de uso residencial ubicadas en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

Dicha condición se deberá acreditar mediante certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a su nombre.

Cuando una finca registral comprenda un edificio compuesto por varias unidades susceptibles de uso residencial, se entenderá que cada una de dichas unidades constituye un inmueble independiente a efectos de cómputo, con independencia de que no exista división horizontal inscrita.»

Dos. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria cuarta, que queda como sigue:

«1. Los contratos de arrendamientos sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, serán susceptibles de prórroga de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de dicha ley, en la redacción introducida por la presente ley, y se actualizarán con el límite máximo aplicable de acuerdo con la disposición adicional undécima introducida por esta ley, y la redacción dada al artículo 18.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en la redacción dada por el Real Decreto-ley XX/2026, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda para dar respuesta a la emergencia habitacional. En todo lo demás, el régimen jurídico de estos contratos será el que estuviese vigente en el momento de su celebración.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica el apartado 2 del artículo 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

«2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de esta constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

*En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de **viviendas** a nombre de la parte actora.»*

TÍTULO II

Medidas fiscales y tributarias en materia de vivienda

Artículo 6. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto de la Renta de las Personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Primero. Con efectos desde 1 de enero de 2026, se modifica la disposición adicional quincuagésima quinta de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional quincuagésima quinta. Imputación de rentas inmobiliarias durante los periodos impositivos 2023, 2024, 2025 y 2026.

El porcentaje de imputación del 1,1 por ciento previsto en el artículo 85 de esta ley resultará de aplicación en el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la

normativa catastral, siempre que hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 2012.»

Segundo. Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 23, que queda redactado de la siguiente forma:

*«2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda **a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá:*

a) 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 a que se refiere la letra k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

1.º En el que la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5 por ciento 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:

a') En un 100 por ciento 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, se hubiera formalizado por el mismo arrendador un nuevo contrato de arrendamiento con el mismo arrendatario.

La misma reducción resultará de aplicación cuando el nuevo contrato de arrendamiento se hubiera celebrado con otro arrendatario, siempre que la citada renta inicial fuera inferior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique previsto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler o valor aplicable, todo ello de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

b') En un 95 por ciento, cuando no dándose el requisito previsto en el párrafo anterior, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

c') En un 90 por ciento, cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

d') En un 85 por ciento, cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

é) En un 70 por ciento, en los restantes casos no previstos en los párrafos anteriores.

A efectos de aplicar la reducción prevista en las letras b') y d') anteriores, 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.

2.º En el que 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, en un 50 por ciento.

3.º En el que 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, se reducirá:

a') En un 40 por ciento, cuando el citado incremento de la renta inicial sea igual o inferior al 5 por ciento.

b') En un 30 por ciento, cuando el citado incremento de la citada renta inicial fuera superior al 5 por ciento pero igual o inferior al 10 por ciento.

c') En un 25 por ciento, cuando el citado incremento de la citada renta inicial fuera superior al 10 por ciento pero igual o inferior al 15 por ciento.

d') En un 20 por ciento, cuando el citado incremento de la citada renta inicial fuera superior al 15 por ciento pero igual o inferior al 20 por ciento.

e') En un 15 por ciento, cuando el citado incremento de la citada renta inicial fuera superior al 20 por ciento.

b) Cuando el contribuyente hubiera alquilado por primera vez la vivienda y no tenga, en el momento de la celebración del contrato, la consideración de gran tenedor a que se refiere la letra k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

1.º En un 100 por ciento, cuando la citada renta inicial fuera inferior al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia señalado anteriormente, o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

2.º En un 95 por ciento, cuando no dándose el requisito previsto en el párrafo anterior, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado y el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

3.º En un 90 por ciento, cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

4.º En un 85 por ciento, cuando no dándose los requisitos previstos en los párrafos anteriores, el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años.

A efectos de aplicar la reducción prevista en los números 2.º y 4.º anteriores, 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.

5.º En un 50 por ciento, cuando la renta sea superior o igual al límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia señalado

anteriormente o valor aplicable de acuerdo con la metodología y los criterios establecidos por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

c) En un 70 por ciento 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 las 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 Ley 19/2021, de 20 de diciembre, 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.

d) En un 60 por ciento cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

Los requisitos señalados en los párrafos anteriores 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. No obstante, la reducción será del 80 por ciento durante el periodo en 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 de vivienda en los supuestos en que la renta inicial no exceda del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia señalado anteriormente o valor 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 a que se refiere la letra k) del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

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.

Estas reducciones sólo resultarán aplicables sobre los rendimientos netos positivos que hayan sido calculados por el contribuyente 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 contribuyente y que se regularicen en alguno de los procedimientos citados en el párrafo anterior, incluso cuando esas circunstancias hayan sido declaradas o aceptadas por el contribuyente durante la tramitación del procedimiento. Tampoco resultarán de aplicación las reducciones en relación con aquellos contratos de arrendamiento que incumplan lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 67, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. La cuota líquida estatal del Impuesto será el resultado de disminuir la cuota íntegra estatal en la suma de:

a) La deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación prevista en el apartado 1 del artículo 68 de esta Ley.

b) El 50 por ciento del importe total de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 68 de esta Ley.»

Tres. Se añade un apartado 6 artículo 68, que queda redactado de la siguiente forma:

«6. Deducción por alquiler de la vivienda habitual por jóvenes en zonas tensionadas.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 33.007,20 euros anuales podrán deducirse el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual.

La base máxima de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 23.007,20 euros anuales: 11.630 euros anuales,

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 23.007,20 y 33.007,20 euros anuales: 11.630 euros menos el resultado de multiplicar 1,163 por la diferencia entre la base imponible y 23.007,20 euros anuales.

Para la aplicación de la deducción será necesario que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. Cuando la zona hubiera sido declarada tensionada con posterioridad al inicio del período impositivo, la deducción resultará aplicable respecto de las cantidades satisfechas a partir de tal declaración.

Las zonas de mercado residencial tensionado a las que podrá resultar de aplicación lo previsto en este apartado serán las recogidas en la resolución que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal en materia de vivienda, apruebe el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y los contratos de arrendamiento los previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 77, que queda redactado de la siguiente

«1. La cuota líquida autonómica será el resultado de disminuir la cuota íntegra autonómica en la suma de:

a) El 50 por ciento del importe total de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 68 de esta Ley, con los límites y requisitos de situación patrimonial previstos en sus artículos 69 y 70.

b) El importe de las deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de las competencias previstas en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.»

Cinco. El apartado 4 de la disposición adicional quinta, queda redactado como sigue:

«4. No se integrarán en la base imponible de este Impuesto las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital. Tampoco se integrarán en el ejercicio 2021 y siguientes las concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como su concesión directa a las comunidades autónomas; el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla; y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia **o las ayudas concedidas en el marco de la línea de financiación para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030;** y el Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos de energías renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.»

Seis. Se modifica la disposición adicional vigésima sexta, que queda redactada como sigue:

«1. Los Planes de Ahorro a Largo Plazo se configuran como contratos celebrados entre el contribuyente y una entidad aseguradora o de crédito que cumplan los siguientes requisitos:

a) Los recursos aportados al Plan de Ahorro a Largo Plazo deben instrumentarse, bien a través de uno o sucesivos seguros individuales de vida a que se refieren los apartados 2 y 3 de esta disposición adicional, denominados Seguros Individuales de **Ahorro a Largo Plazo (SIALP)** y **Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP**

Financia Europa), respectivamente, o bien a través de depósitos y contratos financieros a que se refiere el apartado 4 de esta disposición adicional integrados en una Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo.

Un contribuyente sólo podrá ser titular de forma simultánea de un Plan de Ahorro a Largo Plazo.

b) La apertura del Plan de Ahorro a Largo Plazo se producirá en el momento en que se satisfaga la primera prima, o se realice la primera aportación, según proceda, y su extinción, en el momento en que el contribuyente efectúe cualquier disposición o incumpla el límite de aportaciones previsto en la letra c) de este apartado.

A estos efectos, en el caso de los SIALP, no se considera que se efectúan disposiciones cuando llegado su vencimiento, la entidad aseguradora destine, por orden del contribuyente, el importe íntegro de la prestación a un nuevo SIALP o a un **SIALP Financia Europa** contratado por el contribuyente con la misma entidad. En estos casos, la aportación de la prestación al nuevo seguro no computará a efectos del límite señalado en la letra c) de este apartado, y para el cómputo del plazo previsto en la letra ñ) del artículo 7 de esta Ley se tomará como referencia la primera prima satisfecha al primer seguro.

Igualmente, en el caso de SIALP Financia Europa, no se considerará que se efectúan disposiciones cuando llegado su vencimiento, la entidad aseguradora destine, por orden del contribuyente, el importe íntegro de la prestación a un nuevo SIALP Financia Europa, contratado por el contribuyente con la misma entidad. En estos casos, la aportación de la prestación al nuevo seguro no computará a efectos del límite señalado en la letra c) de este apartado, y para el cómputo del plazo previsto en la letra ñ) del artículo 7 de esta ley se tomará como referencia la primera prima satisfecha al primer seguro.

c) Las primas o aportaciones al SIALP o a la Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo no pueden ser superiores a 5.000 euros anuales en ninguno de los ejercicios de vigencia del plan.

Las primas satisfechas al SIALP Financia Europa no pueden ser superiores a 10.000 euros anuales en ninguno de los ejercicios de vigencia del plan.

d) La disposición por el contribuyente del capital resultante del plan únicamente podrá producirse en forma de capital por el importe total del mismo, no siendo posible que el contribuyente realice disposiciones parciales.

e) **En el caso de un SIALP o de una Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo** la entidad aseguradora o, en su caso, la entidad de crédito, deberá garantizar al contribuyente la percepción al vencimiento del seguro individual de vida o al vencimiento de cada depósito o contrato financiero de, al menos, un capital equivalente al 85 por ciento de la suma de las primas satisfechas o de las aportaciones efectuadas al depósito o al contrato financiero.

No obstante lo anterior, si la citada garantía fuera inferior al 100 por ciento, el producto financiero contratado deberá tener un vencimiento de al menos un año.

2. El Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo (SIALP) se configura como un seguro individual de vida distinto de los previstos en el artículo 51 de esta ley, que no cubra contingencias distintas de supervivencia o fallecimiento, en el que el propio contribuyente sea el contratante, asegurado y beneficiario salvo en caso de fallecimiento.

En el condicionado del contrato se hará constar de forma expresa y destacada que se trata de un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo y sus siglas (SIALP) quedan reservadas a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2015 que cumplan los requisitos previstos en esta Ley.

3. El Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa (SIALP Financia Europa) se configura como un seguro individual de vida distinto de los previstos en el artículo 51 de esta ley, que no cubra contingencias distintas de supervivencia o fallecimiento, en el que el propio contribuyente sea el contratante, asegurado y beneficiario salvo en caso de fallecimiento, y que cumple con los requisitos previstos en este apartado.

Con carácter previo a la oferta de contratación de un SIALP Financia Europa, la entidad aseguradora establecerá uno o varios conjuntos de activos que deberán reflejarse de forma separada en el balance de dicha entidad.

La determinación de los activos integrantes de cada uno de los distintos conjuntos de activos separados deberá corresponder, en todo momento, a la entidad aseguradora, quien, a estos efectos, gozará de plena libertad para elegir los activos en los términos que se establecen en este apartado.

Cada conjunto de activos en que se encuentren invertidas las provisiones matemáticas estará compuesto por:

a) 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;

b) participaciones o acciones de instituciones de inversión colectiva armonizadas o no armonizadas de carácter financiero, incluidos los fondos de inversión cotizados, que cumplan los requisitos previstos en el capítulo II del Real Decreto-Ley XXX, con excepción de los autorizados como fondos del mercado monetario de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 2017/1131 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.

c) instrumentos de renta fija emitidos por entidades públicas o privadas domiciliadas en el EEE con calificación crediticia mínima de BBB.

Reglamentariamente podrán desarrollarse los requisitos que deben cumplir los activos financieros a que se refieren las letras a), b) y c).

Adicionalmente, al menos el 30% del valor de cada conjunto de activos en los que se encuentren invertidas las provisiones matemáticas deberán corresponder directa o indirectamente a instrumentos de renta variable.

La inversión se efectuará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 89 del Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

Cuando, por causas no imputables al tomador o derivadas de la evolución de los mercados, operaciones societarias, o pérdida sobrevenida de elegibilidad, alguno de los activos incluidos en el SIALP Financia Europa deje de cumplir los requisitos de elegibilidad, la entidad aseguradora dispondrá de un plazo de subsanación de tres meses desde el incumplimiento. Reglamentariamente podrá establecerse un plazo distinto en atención a la naturaleza del incumplimiento.

La falta de subsanación en plazo de la situación de incumplimiento conllevará la extinción del SIALP Financia Europa y la inaplicación de la exención prevista en letra ñ) del artículo 7 de esta Ley.

Finalizado el plazo de subsanación sin haberse corregido la situación de incumplimiento, el seguro perderá la consideración de SIALP Financia Europa y no será de aplicación la exención establecida en el artículo 7.ñ) de esta ley, y la entidad aseguradora deberá comunicarlo al tomador sin demora.

El tomador del seguro únicamente podrá elegir, de acuerdo con los límites que se establezcan en las especificaciones de la póliza, entre los distintos conjuntos separados de activos expresamente designados en el contrato, en cuáles de dichos conjuntos de activos debe invertir la entidad aseguradora la provisión matemática del seguro. El tomador en ningún caso podrá intervenir en la determinación de los activos concretos integrantes de cada conjunto.

Las condiciones señaladas en este apartado deberán cumplirse durante la vigencia del contrato. La entidad aseguradora deberá incluir en la memoria anual de las cuentas anuales el desglose de los activos vinculados a cada uno de los conjuntos de activos y la información y documentación acreditativa del cumplimiento de lo dispuesto en esta disposición.

En el condicionado del contrato se hará constar de forma expresa y destacada que se trata de un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa y sus siglas (SIALP Financia Europa) quedan reservadas a los contratos que cumplan los requisitos previstos en esta ley celebrados a partir de la entrada en vigor del desarrollo reglamentario a que se refiere este apartado.

4. La Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo se configura como un contrato de depósito de dinero celebrado por el contribuyente con una entidad de crédito, con cargo a la cual se podrán constituir uno o varios depósitos de dinero, así como contratos financieros de los definidos en el último párrafo del apartado 1 del artículo segundo de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en cuyas condiciones se prevea que tanto la aportación como la liquidación al vencimiento se efectuará en todo caso exclusivamente en dinero. Dichos depósitos y contratos financieros deberán contratarse por el contribuyente con la misma entidad de crédito en la que se haya abierto la Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo. Los rendimientos se integrarán obligatoriamente en la Cuenta Individual y no se computarán a efectos del límite previsto en la letra c) del apartado 1 anterior.

La Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo deberá estar identificada singularmente y separada de otras formas de imposición. Asimismo, los depósitos y contratos financieros integrados en la Cuenta deberán contener en su identificación la referencia a esta última.

*5. Las entidades contratantes deberán informar, en los contratos, de forma expresa y destacada, de las condiciones financieras en que antes del vencimiento del seguro individual de vida, del depósito o del contrato financiero, se podrá disponer del capital resultante o realizar nuevas aportaciones. **Asimismo, en el caso de que el capital esté garantizado, deberán informar en los contratos, de forma expresa y destacada del importe y la fecha a la que se refiere la garantía.***

Las entidades contratantes deberán advertir en los contratos, de forma expresa y destacada, que los contribuyentes sólo pueden ser titulares de un único Plan de Ahorro a Largo Plazo de forma simultánea, que no pueden aportar más de los límites señalados en la letra c) del apartado 1 al año al mismo, según corresponda, ni disponer parcialmente del capital que vaya constituyéndose, así como de los efectos fiscales derivados de efectuar disposiciones con anterioridad o posterioridad al transcurso de los cinco años desde la primera aportación.

*6. Reglamentariamente se desarrollarán las condiciones para la movilización íntegra de los derechos económicos del SIALP y del **SIALP Financia Europa** y de los fondos constituidos en una Cuenta Individuales de Ahorro a Largo Plazo, sin que ello implique la disposición de los recursos a los efectos previstos en la letra ñ) del artículo 7 de esta Ley.*

En ningún caso un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa podrá movilizarse a un Plan de Ahorro a Largo Plazo que no sea otro Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.

*7. En caso de que con anterioridad a la finalización del plazo previsto en la letra ñ) del artículo 7 de esta Ley se produzca cualquier disposición del capital resultante o se incumpla el límite de aportaciones previsto en la letra c) del apartado 1 de esta disposición o **se produzca la extinción del plan a que se refiere el apartado 3 de este artículo**, la entidad deberá practicar una retención o pago a cuenta del 19 por ciento sobre los rendimientos del capital mobiliario positivos obtenidos desde la apertura del Plan, incluidos los que pudieran obtenerse con motivo de la extinción del mismo.*

8. Los rendimientos del capital mobiliario negativos que, en su caso, se obtengan durante la vigencia del Plan de Ahorro a Largo Plazo, incluidos los que pudieran obtenerse con motivo de la extinción del Plan, se imputarán al período impositivo en que se produzca dicha extinción y únicamente en la parte del importe total de dichos rendimientos negativos que exceda de la suma de los rendimientos del mismo Plan a los que hubiera resultado de aplicación la exención.»

Siete. Se modifica el apartado 6 de la disposición adicional quincuagésima, que queda redactado de la siguiente forma:

*«6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, 5 y **6** del artículo 68 de esta ley.»*

Ocho. Se modifica el apartado 5 de la disposición adicional quincuagésima octava, que queda redactado de la siguiente forma:

«5. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 68 de esta ley.»

Nueve. Se modifica el apartado 6 de la disposición adicional sexagésima segunda, que queda redactado de la siguiente forma:

«6. El importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 68 de esta ley.»

Diez. Se introduce una nueva disposición adicional sexagésima cuarta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional sexagésima cuarta. Exención por transmisión de vivienda para fomentar la oferta de vivienda.

1. La ganancia patrimonial obtenida en la transmisión onerosa de una vivienda realizada desde la entrada en vigor del Real decreto-ley XX/2026, de XX de junio de 2026, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda para dar respuesta a la emergencia habitacional, hasta el 31 de diciembre de 2027, a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, cuya finalidad es la promoción y la gestión de vivienda social y asequible, siempre que el valor de transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000 euros estará exenta:

a) En un 100 por ciento, siempre que dicho valor de transmisión sea igual o inferior a 200.000 euros.

b) Si el referido valor de transmisión es superior a 200.000 euros e inferior a 800.000 euros en el porcentaje, expresado con dos decimales, resultante del cociente obtenido de dividir la diferencia entre 800.000 euros y el valor de transmisión y 600.000 euros.

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

A la ganancia patrimonial no exenta conforme con lo anterior, se le podrá aplicar la exención por reinversión en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financiera Europa a que se refiere la disposición adicional XX de esta Ley, en caso de 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 la Cuenta de Ahorro e Inversión.

Cuando el importe reinvertido sea inferior a dicho 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.

2. A efectos de lo establecido en esta disposición adicional, constituye requisito ineludible para la aplicación de la exención que la vivienda transmitida haya permanecido desocupada, de forma continuada y sin causa justificada, durante los dos

años inmediatamente anteriores a la fecha de la transmisión. Se considerarán causas justificadas de la desocupación, y únicamente a tal efecto, las enumeradas a estos efectos en el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. La desocupación durante dicho periodo se acreditará por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y, en particular, mediante los datos del padrón municipal y los consumos de los servicios de suministro.

Se entenderá por vivienda, cualquier inmueble que tenga tal consideración conforme a la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

La cantidad máxima total que podrá reinvertirse en la cuenta XX será de 800.000 euros.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en esta disposición adicional y en el artículo XX de esta Ley, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, 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.»

Once. Se modifica la disposición transitoria trigésima octava, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima octava. Reducción aplicable a determinados arrendamientos de viviendas.

1. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2021.

2. A los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieran celebrado entre las fechas de entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y el 1 de octubre de 2026, se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2025.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, con independencia de la fecha en que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento, la reducción del 80 por ciento a que se refiere el apartado 2 del artículo 23 de esta Ley para los supuestos en los que se prorrogue tácitamente el contrato de arrendamiento de vivienda será de aplicación a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de dicha prórroga, siempre que el plazo mínimo de cinco años previsto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se produzca con posterioridad al 1 de octubre de 2026.»

Tercero. Con efectos desde 1 de enero de 2027, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el artículo 24, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 24. Rendimiento en caso de parentesco.

*Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de aplicar **el porcentaje medio efectivo a que se refiere el párrafo siguiente al valor catastral del inmueble. Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.***

El porcentaje medio efectivo será el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la renta imputada resultante de la aplicación del artículo 85 por la suma de los valores catastrales de los inmuebles. A estos efectos, se deberán computar, además de los inmuebles a los que se refiere el citado artículo, los inmuebles a los que se refiere el presente artículo.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 85, que queda redactado de la siguiente forma:

*«1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada **la cantidad que resulte de aplicar a la suma de los valores catastrales de los inmuebles a los que se refiere este apartado, los porcentajes que se indican en la siguiente escala:***

<i>Suma de valores catastrales</i>	<i>Imputación de rentas</i>	<i>Resto de la suma de valores catastrales</i>	
–	–	–	–
<i>Hasta euros</i>	<i>Euros</i>	<i>Hasta euros</i>	<i>Porcentaje</i>
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	500.000,00	1,5
500.000,00	7.500,00	1.000.000,00	2

1.000.000,00	20.000,00	En adelante	3
---------------------	------------------	--------------------	----------

El valor catastral correspondiente a cada inmueble se determinará de forma proporcional al número de días que corresponda en cada período impositivo.

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el valor del inmueble a computar para la aplicación de la escala anterior será el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.»

Artículo 7. Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se modifica la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, de la siguiente manera:

Uno. Con efectos desde el 1 de octubre de 2026, se modifica el artículo 20.Uno.23º, letra e') que queda redactado de la siguiente forma:

«e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias:

– El arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

– Su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches y no se produzca en el apartamento o vivienda arrendada en la que el arrendador tenga su residencia habitual.»

Dos. Con efectos desde el 1 de octubre de 2026, se modifica el artículo 91.Uno.2.2º que queda redactado de la siguiente forma:

«2.º Los servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario.

También los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados a que se refiere el artículo 20.Uno.23º, letra e') de esta Ley.»

Tres. Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y vigencia indefinida, se modifica el artículo 91.Uno.2, número 10º, con la siguiente redacción:

«10.º Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) 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.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios o cuando se trate de viviendas destinadas a su arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador.

La aplicación del tipo reducido queda condicionada a que el importe de la contraprestación de las ejecuciones de obras haya sido satisfecho mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito a favor de los sujetos pasivos que las realicen.

b) 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.

c) 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 por ciento de la base imponible de la operación».

Cuatro. Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, se modifica el artículo 91.Dos.1, número 6º con la siguiente redacción:

«6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, **así como las viviendas protegidas sujetas a calificación permanente o indefinida**, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.

Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 49 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.»

Artículo 8. Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y con vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 72:

Uno. El título del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 72. Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente y de alojamientos de uso turístico.»

Dos. El apartado 4 del artículo 72 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

El recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán aumentar el porcentaje de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente en hasta 50 puntos porcentuales adicionales en caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de municipios ubicados en una zona de mercado residencial tensionado según lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto para los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente, aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que

establezca la ordenanza fiscal, pudiendo modularse en función del período de tiempo de desocupación. En el caso de titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial, este recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

En todo caso se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.

La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren destinados a alojamientos de uso turístico, identificados de acuerdo con la normativa de cada comunidad autónoma, y que se encuentren situados en municipios ubicados en una zona de mercado residencial tensionado según lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.

Este recargo podrá ser de hasta el 100 por ciento de la cuota líquida del impuesto cuando se trate de titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial destinados a alojamientos de uso turístico.

El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos. La ordenanza fiscal regulará los aspectos materiales y formales para la aplicación de este recargo.»

Artículo 9. Modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la siguiente manera:

Uno. Con efectos para los períodos impositivos que iniciados a partir del 1 de enero de 2026 no hubiesen concluido a la entrada en vigor de este real decreto ley, se da nueva redacción a los apartados 4 y 5 del artículo 9 y, se renumera el actual apartado 5 como apartado 6, de la siguiente forma:

«4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial previsto en el párrafo anterior será del 25 % cuando el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución derive del ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas, en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como de cualquier otro arrendamiento o cesión de uso de inmuebles de uso residencial, cualquiera que sea su modalidad o duración, incluidos los destinados a alojamiento u hospedaje, fines turísticos o de corta duración.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

5. El gravamen especial del 25 por ciento previsto en el apartado anterior, se reducirá:

- en un 50 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento, o***
- en un 100 por ciento siempre y cuando, tratándose de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible representen más del 80 por ciento del parque total de viviendas destinadas al arrendamiento y el importe de los beneficios obtenidos en el***

ejercicio que no sea objeto de distribución se reinvierta, en el plazo de tres años, en viviendas destinadas al alquiler a precio asequible.

A efectos de lo dispuesto en el presente apartado, se entenderá por viviendas destinadas al alquiler a precio asequible, aquellas que tengan la consideración de vivienda asequible así como las que tengan la consideración de vivienda protegida conforme al artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, tanto en la modalidad de vivienda social como de vivienda de precio limitado.

Asimismo, a efectos del cómputo del porcentaje del 80 por ciento se tomará en consideración el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

A los solos efectos del cálculo de los porcentajes de vivienda establecidos en el presente apartado, sólo se tendrá en consideración el parque de vivienda en alquiler que posea la entidad en territorio español.

6. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 10, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de esta Ley.

Asimismo, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 10 de esta Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, salvo aquellos a los que resulte de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»

Dos. Se introduce una nueva disposición transitoria cuarta, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria cuarta. Aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI durante los años 2026, 2027 y 2028.

1. A los períodos impositivos que iniciados dentro del año 2026 no hubiesen concluido a la entrada en vigor del Real Decreto-ley XX/2026, de XX de junio de 2026, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda para dar respuesta a la emergencia habitacional, no les será de aplicación el porcentaje del 80 por ciento a que se refiere el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley, si bien las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible deberán representar más del 60 por ciento del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento para que resulte de aplicación la

reducción del 50 o del 100 por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley.

2. A los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2027, no les será de aplicación el porcentaje del 80 por ciento a que se refiere el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley, si bien las viviendas destinadas al alquiler a precio asequible deberán representar más del 70 por ciento del parque total de viviendas destinadas a arrendamiento para que resulte de aplicación la reducción del 50 o del 100 por ciento prevista en el apartado 5 del artículo 9 de esta Ley.»

Artículo 10. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto ley, los importes máximos de los coeficientes a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor a que se refiere el apartado 4 del artículo 107 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, serán los siguientes:

<i>Periodo de generación</i>	<i>Coeficiente</i>
<i>Inferior a 1 año.</i>	<i>0,17</i>
<i>1 año.</i>	<i>0,16</i>
<i>2 años.</i>	<i>0,16</i>
<i>3 años.</i>	<i>0,17</i>
<i>4 años.</i>	<i>0,17</i>
<i>5 años.</i>	<i>0,19</i>
<i>6 años.</i>	<i>0,21</i>
<i>7 años.</i>	<i>0,23</i>
<i>8 años.</i>	<i>0,24</i>
<i>9 años.</i>	<i>0,25</i>
<i>10 años.</i>	<i>0,22</i>
<i>11 años.</i>	<i>0,18</i>
<i>12 años.</i>	<i>0,14</i>
<i>13 años.</i>	<i>0,12</i>
<i>14 años.</i>	<i>0,11</i>

<i>Periodo de generación</i>	<i>Coficiente</i>
<i>15 años.</i>	<i>0,11</i>
<i>16 años.</i>	<i>0,11</i>
<i>17 años.</i>	<i>0,11</i>
<i>18 años.</i>	<i>0,13</i>
<i>19 años.</i>	<i>0,20</i>
<i>Igual o superior a 20 años.</i>	<i>0,30</i>

TÍTULO III

Medidas para el incremento y la protección del parque público de vivienda

Artículo 11. Modificación de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se modifica la disposición adicional vigésima de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactada de la siguiente manera:

«Disposición adicional vigésima. Régimen patrimonial de *CASA 47 Entidad Pública Empresarial*.

1. El régimen patrimonial de *CASA 47 Entidad Pública Empresarial* se regirá por lo establecido en sus normas de creación o de organización y funcionamiento. En lo no previsto en ellas será de aplicación lo dispuesto en esta ley.

2. En la enajenación de viviendas titularidad de *CASA 47 Entidad Pública Empresarial*, o promovidas en solares de uso residencial enajenados por la Entidad, el precio de venta no podrá superar la cantidad resultante de aplicar a la superficie registral de la vivienda el módulo más alto de los contemplados en la legislación en materia de vivienda protegida de la comunidad autónoma en la que se ubiquen las viviendas y que se encuentre vigente en el momento de la transmisión.

Esta limitación se extenderá a las sucesivas transmisiones, debiendo incorporarse en los pliegos que rijan la enajenación y en las escrituras públicas o títulos correspondientes, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En el caso de viviendas que sean calificadas con algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación autonómica aplicable, dicha limitación comenzará a regir finalizado el plazo de protección.»

Artículo 12. Cesión de inmuebles públicos a Casa 47.

1. Los términos en que se realizará la aportación a Casa 47 de inmuebles del Patrimonio del Estado y de la Seguridad Social para destinarlos a la política de vivienda asequible son los regulados en este artículo.

Esta aportación otorgará a Casa 47 una plena capacidad de disposición sobre todos ellos a fin de permitir que la Entidad pueda desarrollar sus actuaciones, y tendrá en cuenta, como elemento sustancial que determina la necesidad de establecer especialidades sobre el régimen general, el carácter masivo del traspaso.

2. La aportación de inmuebles se realizará por la vía prevista en el artículo 132.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, si bien se exceptuará la necesidad de valorar con carácter previo los inmuebles que van a ser aportados. Además, la operación tendrá carácter traslativo y se producirá la subrogación de la Entidad en las relaciones jurídicas que tengan por objeto esos bienes.

3. La aportación se producirá por Orden ministerial, que determinará la transferencia de la titularidad de los activos a Casa 47, así como el traspaso de su posesión, constituyendo título suficiente para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad

4. Todos los inmuebles del patrimonio del Estado y de la Seguridad Social que sean o puedan ser en el futuro susceptibles de destinarse a la política de vivienda, serán aportados a la Entidad para el cumplimiento de sus fines.

Entre ellos se incluyen los inmuebles puestos a disposición de Casa 47 por el Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para el desarrollo e implementación de la política de vivienda asequible, y que Casa 47 considere aptos para este fin. Estos inmuebles no serán objeto de la compensación prevista en el artículo 71.6 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Tampoco serán objeto de compensación los inmuebles puestos a disposición de Casa 47 por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado (Giese), con la mencionada finalidad y que Casa 47 considere aptos para este fin. En el caso de la Tesorería General de la Seguridad Social, respecto a los inmuebles que se consideren aptos para el traspaso, la contraprestación prevista podrá realizarse mediante condonación de la deuda por el Ministerio de Hacienda por cantidad igual al valor de los inmuebles traspasados.

Respecto de los inmuebles integrados en el denominado Fondo Especial de MUFACE, así como en los Reales Patronatos administrados por el Consejo de Administración de Patrimonio Nacional, dado el régimen especial al que están sujetos, se prevé que Casa 47 podrá gestionar los mismos y dedicarlos al desarrollo de la política de vivienda asequible del Gobierno, mediante negocios de naturaleza patrimonial que otorguen el uso de los mismos, manteniendo MUFACE y los Reales Patronatos su titularidad.

TÍTULO IV

Medidas para el fomento de la promoción de vivienda asequible

Artículo 13. Fondo de Vivienda de Impacto Social.

De conformidad con lo previsto en el artículo 137 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se crea el Fondo de Vivienda de Impacto Social, con el objetivo de financiar proyectos que generen un impacto social positivo, atrayendo inversión privada en proyecto innovadores en materia de vivienda.

El fondo será carente de personalidad jurídica, con duración indefinida, adscrito al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dotado a través de su presupuesto y regido por lo dispuesto en esta norma, su desarrollo reglamentario y resto de normas que resulten de aplicación.

Artículo 14. Regulación del concepto de vivienda asequible.

Tendrá consideración de vivienda asequible aquella cuyas condiciones de precio de venta o alquiler, incluidos todos los gastos asociados al mismo, no supere el treinta por ciento de la renta mediana de la unidad de convivencia habitual del municipio en el que se ubique el inmueble. Los gastos asociados a los anejos no podrán suponer un incremento del precio de alquiler respecto al determinado para la vivienda de acuerdo con este artículo.

Artículo 15. Modificación de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

Se modifica el artículo 12 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, que queda redactado como sigue:

«Artículo doce.

Únicamente podrán ser hipotecados:

Primero. Los establecimientos mercantiles.

Segundo. Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular.

Tercero. Las aeronaves.

Cuarto. La maquinaria industrial.

Quinto. La propiedad intelectual y la industrial.

Sexto. El conjunto de componentes industrializados destinados a la construcción industrializada de edificios, fabricados en entorno controlado para su posterior transporte, recepción, montaje y ensamblaje en obra.

No podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes comprendidos en los artículos cincuenta y dos, cincuenta y tres y cincuenta y cuatro.»

Artículo 16. Modificación del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.

El Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 86, que queda redactado del siguiente tenor:

«Artículo 86. Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación, con fondos provenientes de la Adenda del Mecanismo de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como para mejorar el parque de vivienda ya existente destinado a alquiler social o asequible.

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera parcial para la realización de proyectos dirigidos a incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda ya existente destinado a alquiler social o asequible, se autoriza al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que, mediante convenio o convenios con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta treinta y cinco años, se desarrolle una línea de avales de hasta 2.000 millones de euros que ofrezcan cobertura parcial del Estado, para la financiación a promotores públicos y privados en forma de préstamo dentro de la Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social o con cargo a la estrategia de inversión definida en España CRECE.

2. Los importes correspondientes a la ejecución de los avales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a la financiación concedida a promotores públicos y privados en virtud de lo establecido en este artículo se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca en el convenio o convenios de la línea de avales al que se refiere el apartado anterior. Este crédito tendrá el carácter de ampliable, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, en lo relativo a los avales otorgados en virtud de este artículo.

3. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará en los términos que se establezcan en el convenio o convenios de la línea de avales citados en los apartados anteriores.

4. Los términos y condiciones aplicables a los préstamos que puedan ser objeto del aval en virtud de lo dispuesto en este artículo, serán los que se establezcan en el convenio o convenios a formalizar entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, como entidad decisora, y el Instituto de Crédito Oficial, como entidad ejecutora, para la instrumentación de la «Facilidad ICO MRR para Promoción de Vivienda Social» con fondos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea y para la inclusión de las financiaciones que se aprueben con cargo a la estrategia de inversión definida en España CRECE.

5. Los avales que se concedan en virtud de lo establecido en este artículo deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en los términos previstos en Real Decreto 130/2019, de 8 marzo, que regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.»

Segundo. Se añade un nuevo artículo 86 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 86 bis. Régimen de cobranza.

1. En caso de ejecución de los avales otorgados en virtud del artículo anterior, se seguirá para el conjunto del principal de la operación garantizada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no garantizada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la normativa aplicable al ICO de acuerdo con el artículo 1.6 del Real decreto-ley 12/2025, sin que en ningún caso sean de aplicación las normas previstas para los créditos de derecho público..

2. El deudor, y en su caso el fiador o los fiadores terceros, responden íntegramente por el conjunto de la deuda derivada de la financiación avalada conforme a las obligaciones asumidas tanto por la parte avalada por el Estado como por la parte no avalada siendo el ICO responsable de llevar a cabo cuantas actuaciones negociadoras, extrajudiciales o judiciales, sean necesarias para la recuperación íntegra de la deuda.

3. Con independencia de la ejecución del aval, corresponderá al ICO la formulación de reclamaciones extrajudiciales, el ejercicio de acciones judiciales o la ejecución de garantías, por cuenta y en nombre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para la recuperación de la totalidad de los importes impagados de las operaciones financieras objeto del aval.

4. Cualesquiera otras medidas de reestructuración de la deuda derivada del crédito avalado, así como la votación y/o adhesión a los planes de reestructuración y continuación o a los convenios concursales será efectuada por el ICO por el total del principal concedido tanto en la parte avalada como en la no avalada.

5. Los créditos derivados de los avales concedidos conforme a esta norma tendrán la consideración de crédito financiero, a los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, incluyendo la formación de clases y la exoneración del pasivo insatisfecho. Estos créditos tendrán el rango de crédito ordinario, sin perjuicio de las garantías otorgadas al crédito principal avalado, en que ostentará al menos el mismo rango en orden de prelación a los derechos correspondientes a la parte del principal no avalado.

6. En lo demás, en la medida en que sean compatibles con lo aquí previsto, le serán asimismo de aplicación las especialidades previstas en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la

Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia).»

Artículo 17. Aprobación de una línea de avales para la cobertura parcial, por cuenta del Estado, de la financiación otorgada por el ICO a fabricantes y/o promotores que presenten un proyecto con alto índice de industrialización dentro de la línea de financiación ICO CRECIMIENTO CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA.

1. Con el fin de impulsar la inversión en capacidad industrial productiva, y facilitar la financiación del circulante asociado a la fabricación industrializada de vivienda, se autoriza al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, se desarrolle una línea de avales que ofrezcan cobertura parcial del Estado para la financiación a pymes del sector, tanto empresas fabricantes como promotores que utilicen sistemas de construcción industrializada, dentro de la LÍNEA DE FINANCIACIÓN "ICO CRECIMIENTO CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA para inversión y circulante".

2. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá otorgar avales por un importe máximo de 280 millones de euros, hasta el año 2040. Este plazo podrá ser extendido por Acuerdo de Consejo de Ministros.

3. Los avales regulados en esta norma cumplirán con la normativa de la Unión Europea en materia de Ayudas de Estado.

4. Los importes correspondientes a la ejecución de los avales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a la financiación concedida a pymes del sector en virtud de lo establecido en este artículo se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca en el convenio de la línea de avales al que se refiere el apartado anterior. Este crédito tendrá el carácter de ampliable, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, en lo relativo a los avales otorgados en virtud de este artículo.

Artículo 18. Régimen de cobranza.

1. En caso de ejecución de los avales otorgados en virtud del artículo anterior, se seguirá para el conjunto del principal de la operación garantizada el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no garantizada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la normativa aplicable al ICO de acuerdo con el artículo 1.6 del Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de reactivación, refuerzo y prevención en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, sin que en ningún caso sean de aplicación las normas previstas para los créditos de derecho público.

2. El deudor, y en su caso el fiador o los fiadores terceros, responden íntegramente por el conjunto de la deuda derivada de la financiación avalada conforme a las obligaciones asumidas tanto por la parte avalada por el Estado como por la parte no avalada siendo el ICO responsable de llevar a cabo cuantas actuaciones negociadoras, extrajudiciales o judiciales, sean necesarias para la recuperación íntegra de la deuda.

3. Con independencia de la ejecución del aval, corresponderá al ICO la formulación de reclamaciones extrajudiciales, el ejercicio de acciones judiciales o la ejecución de garantías, por cuenta y en nombre del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para la recuperación de la totalidad de los importes impagados de las operaciones financieras objeto del aval.

4. Cualesquiera otras medidas de reestructuración de la deuda derivada del crédito avalado, así como la votación y/o adhesión a los planes de reestructuración y continuación o a los convenios concursales, será efectuada por el ICO por el total del principal concedido tanto en la parte avalada como en la no avalada.

5. Los créditos derivados de los avales concedidos conforme a esta norma tendrán la consideración de crédito financiero, a los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, incluyendo la formación de clases y la exoneración del pasivo insatisfecho. Estos créditos tendrán el rango de crédito ordinario, sin perjuicio de las garantías otorgadas al crédito principal avalado, en que ostentará al menos el mismo rango en orden de prelación a los derechos correspondientes a la parte del principal no avalado.

6. En lo demás, en la medida en que sean compatibles con lo aquí previsto, le serán asimismo de aplicación las especialidades previstas en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia).

TÍTULO V

Otras medidas en materia de vivienda

Artículo 19. Línea TU CASA.

1. Se crea el mecanismo de financiación para acceder a la primera vivienda habitual hipotecada (en adelante, "TU CASA").

2. El mecanismo TU CASA estará destinado a ofrecer préstamos a las personas que accedan a su primera vivienda habitual hipotecada, como complemento a la financiación privada que puedan obtener.

3. Los préstamos permitirán la financiación del valor inferior entre el 20 % del valor de la vivienda hipotecada, y 50.000 euros. Se concederán hasta 10 años, a un tipo de interés del cero por ciento y sin comisiones, con un período de carencia igual al del plazo de la hipoteca, y por un máximo de 30 años.

4. El objeto, beneficiarios, límites y otras características de la financiación, así como el importe inicial de la línea se desarrollará a través de un Acuerdo de Consejos de Ministros. Los requisitos y el procedimiento para la resolución de las solicitudes se ajustarán a lo que se determina en este artículo, en el citado Acuerdo de Consejo de Ministros, así como en el resto de las disposiciones, convenios u otros instrumentos que se adopten o formalicen.

5. El mecanismo TU CASA podrá reinvertir los recursos procedentes de los reembolsos de la financiación otorgada y los rendimientos que puedan generar las cantidades aportadas al mismo dentro de su periodo de vigencia, con el mismo objeto y fin y a los mismos beneficiarios; transcurrido éste los recursos retornarán al Tesoro.

6. El mecanismo TU CASA se financiará con el presupuesto del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que se establezca para financiar los préstamos previstos con cargo a este mecanismo, ello sin menoscabo de los incrementos que anualmente y con carácter acumulativo se consiguen en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

7. El mecanismo TU CASA será gestionado por el Instituto de Crédito Oficial y tendrá un régimen de administración específico y su gestión se realizará mediante una contabilidad separada y diferenciada de la correspondiente a los demás recursos de que el Instituto de Crédito Oficial disponga.

8. Los costes de gestión se imputarán directamente al presupuesto del mecanismo, que será liquidado con base en las cuantías dispuestas con cargo al mismo y se establecerá en el convenio que se suscriba al efecto entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial.

TÍTULO VI

Cuenta de ahorro e inversión Financia Europa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 20. Naturaleza de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

1. La «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa» constituye una relación contractual de prestación de servicios de inversión celebrado entre una persona física y una entidad proveedora, articulada mediante una cuenta de valores y una cuenta operativa asociada de conformidad con lo previsto en este real decreto ley.

2. La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se regirá por lo dispuesto en este capítulo y por lo dispuesto en la sección 8.ª del título XX de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, y por sus

normas de desarrollo, y, en lo no previsto expresamente, por la normativa sectorial aplicable en materia de mercados de valores, instituciones de inversión colectiva, servicios de inversión, seguros, protección del inversor, prevención del blanqueo de capitales, financiación del terrorismo y de la proliferación, obligaciones de información tributaria y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

3. Cuando las aportaciones provengan de la reinversión del importe obtenido por la transmisión de una vivienda en los términos previstos en la disposición adicional sexagésima de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y de acuerdo con los requisitos previstos en el artículo 95 sexies de la citada ley, la cuenta recibirá la denominación de «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión».

A los efectos de este real decreto-ley, las referencias realizadas a la «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa» comprenderán tanto a la «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa» como a la «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión», salvo que la referencia se efectúe expresamente a alguna modalidad de cuenta.

4. Las denominaciones «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa» y «Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión» quedan reservadas exclusivamente a los contratos que cumplan los requisitos establecidos en este real decreto-ley y en la sección 8.ª del título X de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

Artículo 21. Definiciones.

1. A efectos de este capítulo se entenderá por:

a) Entidad proveedora: entidades autorizadas para abrir, mantener y administrar Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa según lo previsto en el artículo 22.

b) Titular: persona física contribuyente por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que suscribe la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

c) Aportaciones: importes dinerarios aportados por el titular a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, realizados desde una cuenta de contrapartida definida en la letra g) de este apartado, cualquiera que sea su destino ulterior dentro de la misma.

d) Aportaciones pendientes de recuperación: de conformidad con el artículo 95 ter.4 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, los importes acumulados de las aportaciones efectuadas por el titular a la cuenta que no haya sido recuperado con ocasión de disposiciones anteriores.

e) Activos elegibles: instrumentos financieros que pueden afectarse a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa de acuerdo con el artículo 26.

f) Subcuenta operativa: cuenta de efectivo que forma parte de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, destinada exclusivamente a las operaciones de inversión y desinversión en los

activos elegibles, así como a la realización de aportaciones y disposiciones de importes con cargo o abono respectivamente en la cuenta de contrapartida definida en la letra g) de este apartado.

g) Subcuenta de valores: cuenta destinada al registro de los activos elegibles.

h) Cuenta de contrapartida: cuenta bancaria a nombre del titular, cuyos datos han sido proporcionados por el titular a la entidad proveedora y que la entidad proveedora ha aceptado para ser utilizada para pagos con la entidad proveedora como emisor y destinatario.

i) Disposición: cualquier retirada, reembolso o rescate de importes dinerarios de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa realizados desde la subcuenta operativa a la cuenta de contrapartida.

Artículo 22. Entidades proveedoras.

1. Podrán ser entidades proveedoras de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa las siguientes:

a) las entidades de crédito autorizadas conforme a la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y su normativa de desarrollo que estén habilitadas para prestar servicios de inversión de conformidad con el artículo 128.3 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión;

b) las empresas de servicios de inversión a que se refieren las letras a y b del artículo 128.1 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, autorizadas conforme a lo establecido en dicha Ley y su normativa de desarrollo.

c) Las entidades a que se refieren las letras a y b autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea que actúen en España en régimen de establecimiento o libre prestación de servicios.

Artículo 23. Estructura de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa y cuentas vinculadas.

1. La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa comprenderá:

a) una subcuenta operativa; y

b) una subcuenta de valores.

2. Se abonarán en la subcuenta operativa:

a) los importes de las aportaciones realizadas por el titular desde una cuenta de contrapartida;

b) los importes obtenidos por la transmisión o el reembolso de los activos elegibles integrados en la subcuenta de valores, así como de los obtenidos por reducciones de capital que tengan por

finalidad la devolución de aportaciones, por distribución de prima de emisión de acciones o participaciones o por la transmisión de derechos de suscripción o de asignación gratuita que correspondan a activos elegibles.

3. Se cargarán en la subcuenta operativa:

a) los importes correspondientes a la adquisición o suscripción de activos elegibles, incluida la adquisición de derechos de suscripción o de asignación gratuita originados por activos elegibles que se registren en la subcuenta de valores;

b) los gastos e impuestos indirectos soportados exclusivamente por la realización de las adquisiciones, suscripciones, transmisiones o reembolsos de los activos elegibles, incluidos los correspondientes a la liquidación y registro, en la medida en que no hayan sido computados en el importe de la adquisición o suscripción a que se refiere el apartado 2.b) o deducidos del importe de la transmisión o reembolso a que se refiere el apartado 3.a).

c) las disposiciones realizadas por el titular desde la subcuenta operativa a una cuenta de contrapartida.

4. La subcuenta operativa no podrá presentar, en ningún momento, saldo deudor.

El saldo de la subcuenta operativa no podrá ser superior a 1.500 euros, salvo cuando se produzcan los abonos previstos en el apartado 2. En tal supuesto, el titular dispondrá de un plazo de tres meses, contado desde la fecha de cada abono, para invertir el importe que exceda de 1.500 euros en la subcuenta de valores o para disponer del mismo. Transcurrido dicho plazo sin que el saldo de la subcuenta de efectivo descienda por debajo del umbral de 1.500 euros, se entenderá producida una disposición parcial por una cuantía equivalente al exceso sobre este umbral en la fecha en la que finalice el plazo de tres meses, para lo que la entidad proveedora transferirá este importe a la cuenta de contrapartida.

En el caso de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión, el umbral a que se refiere el apartado anterior será de 8.000 euros.

5. La subcuenta de valores quedará integrada exclusivamente por los activos a que se refiere el artículo 26.

6. La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa deberá estar vinculada a una cuenta de contrapartida.

7. Los importes en efectivo que correspondan a dividendos, primas de asistencia a juntas o distribución de beneficios generados por los activos elegibles registrados en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se abonarán en la cuenta de contrapartida, netos de los gastos que correspondan a dichas distribuciones y de la retención que pueda resultar aplicable de conformidad con la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Se cargarán en la cuenta de contrapartida todos los gastos que tengan su origen en el mantenimiento, administración o gestión de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, excluidos los previstos en la letra b) del apartado 3 anterior.

8. De conformidad con lo previsto en los artículos 95 quater.4 y 95 sexies.4 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, las aportaciones a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se efectuarán en efectivo con cargo a una cuenta de contrapartida de la que sea titular el inversor. Asimismo, las disposiciones de fondos se realizarán en efectivo, mediante su abono en la correspondiente cuenta de contrapartida.

Artículo 24. Apertura de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

1. La apertura de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa requerirá la celebración de un contrato escrito, en soporte papel o electrónico, entre el titular y la entidad proveedora.

2. Sin perjuicio del contenido mínimo exigido por la Ley 6/2023, de 17 de marzo, y por su normativa de desarrollo, en el condicionado del contrato se harán constar de forma expresa y destacada los siguientes extremos:

a) la posibilidad de que cada contribuyente pueda abrir múltiples Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa, siempre que no se supere el límite de aportaciones previsto en el artículo 28;

b) el límite de aportaciones;

c) el régimen de activos elegibles;

d) los servicios y actividades de inversión a que se refieren los artículos 125 y 126 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, que se ofrecen.

e) el régimen fiscal aplicable y las consecuencias fiscales y financieras de las disposiciones en función del plazo en el que se produzcan y de los incumplimientos con los requisitos de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa;

f) la inexistencia de garantía pública o privada de rentabilidad o de conservación del capital, salvo que se pacte expresamente y sea compatible con este capítulo.

Reglamentariamente se podrán desarrollar requisitos adicionales de información que deberá incluirse en los contratos.

Artículo 25. Comercialización de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

1. Las entidades proveedoras podrán ofrecer en el marco de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa los servicios de inversión a que se refieren las letras a), b), d) y g) del artículo 125.1 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo.

2. Las entidades proveedoras aplicarán todas las normas de conducta establecidas en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, y sus normas de desarrollo que resulten aplicables. En particular, las evaluaciones de idoneidad y conveniencia de los instrumentos financieros para el cliente, según corresponda, a que se refieren los artículos 203 y siguientes de la citada ley.

Artículo 26. Activos elegibles.

1. Los activos que podrán afectarse a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa solo podrán ser los siguientes:

a) 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;

b) participaciones o acciones de instituciones de inversión colectiva armonizadas o no armonizadas de carácter financiero, incluidos los fondos de inversión cotizados, que cumplan los requisitos previstos en el capítulo II de este real decreto-ley, con excepción de los autorizados como fondos del mercado monetario de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 2017/1131 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017; y

Reglamentariamente podrán desarrollarse los requisitos que deben cumplir los activos financieros a que se refieren las letras a) y b).

2. La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa no podrá presentar saldo deudor ni permitir financiación, apalancamiento, préstamo de valores, derivados, ventas en corto ni operaciones equivalentes que incrementen el riesgo más allá del importe aportado por el titular.

Artículo 27. Pérdida sobrevenida de elegibilidad de los activos.

1. Cuando, por causas no imputables al titular o derivadas de la evolución de los mercados, operaciones societarias, o pérdida sobrevenida de elegibilidad, alguno de los activos incluidos en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa deje de cumplir los requisitos de elegibilidad, la entidad proveedora deberá comunicarlo al titular sin demora.

2. La comunicación deberá indicar:

a) la causa de la desviación;

b) las medidas necesarias para corregirla;

c) el plazo de subsanación;

d) las consecuencias de no corregir la situación.

3. Cuando el servicio de inversión consista en la recepción, transmisión o ejecución de órdenes por cuenta de clientes, el titular dispondrá de un plazo de subsanación de tres meses desde la comunicación del incumplimiento. El mismo plazo corresponderá a la entidad proveedora cuando se presten servicios de asesoramiento en materia de inversión o de gestión de carteras.

Reglamentariamente podrá establecerse un plazo distinto en atención a la naturaleza del incumplimiento.

4. Finalizado el plazo de subsanación sin haberse corregido la situación de incumplimiento, el proveedor de la cuenta deberá proceder a la venta de los activos que hayan perdido la elegibilidad, produciéndose una disposición de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, debiendo transferirse el importe de la venta a la cuenta de contrapartida.

Artículo 28. Límite de aportaciones

1. Las aportaciones a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa deberán realizarse exclusivamente desde la cuenta de contrapartida.

2. A efectos del control de los límites previstos en los artículos 95 quinquies.5 y 95 sexies.5 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, la entidad proveedora deberá exigir al titular, cada vez que efectúe una aportación, que aporte una declaración responsable, en caso de que éste sea titular de más de una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa simultáneamente, en la que declare que no supera los límites establecidos y conoce las consecuencias administrativas de su incumplimiento.

A efectos de facilitar la cumplimentación de esta declaración responsable, cada entidad proveedora pondrá a disposición del cliente en todo momento la información sobre el importe de las aportaciones pendientes de recuperación en la Cuenta Ahorro e Inversión Financia Europa.

Reglamentariamente, podrá establecerse un modelo de declaración responsable a efectos del cumplimiento de lo previsto en este apartado.

3. No computarán como aportaciones:

- a) el producto de la transmisión o reembolso de activos integrados en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europe, siempre que permanezca dentro de la misma;
- b) los importes procedentes de operaciones corporativas, siempre que deriven de activos ya integrados en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

Artículo 29. Cancelación de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

1. La Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se cancelará:

- a) por solicitud del titular;
- b) por incumplimiento no subsanado de los requisitos de este capítulo;

c) por fallecimiento del titular, en cuyo caso los instrumentos financieros afectos a la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se transmitirán a sus herederos conforme a la legislación civil y sucesoria aplicable

d) por pérdida sobrevenida de la condición de contribuyente por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en los términos que se establezcan reglamentariamente;

e) por cualquier otra causa prevista en el contrato o en la normativa aplicable.

2. La cancelación de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa se entenderá como una disposición total.

3. En caso de cancelación, la entidad proveedora deberá remitir al titular y a la Administración tributaria la información necesaria para determinar el régimen fiscal aplicable.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de las IICC elegibles para la cuenta de ahorro e inversión Financia Europa

Artículo 30. Requisitos de las IIC elegibles para la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

1. Únicamente podrán integrarse en la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa las acciones y participaciones de instituciones de inversión colectiva (en adelante, IIC) que hayan sido debidamente inscritas en el Registro de IIC Elegibles habilitado al efecto por la CNMV.

2. Las IIC que soliciten el reconocimiento de elegibilidad deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser una IIC elegible de conformidad con lo previsto en el artículo 26.

b) Cumplir el requisito geográfico de inversión mínima en el Espacio Económico Europeo establecido en el artículo 33.

c) Cumplir el requisito de inversión mínima en renta variable establecido en el artículo 34.

d) Prever en su folleto o documentación equivalente una mención expresa a su condición de IIC elegible para la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa, con advertencia expresa de que dicha condición no otorga incentivo fiscal alguno a inversores de otros Estados miembros de la Unión Europea, y que el titular solo podrá beneficiarse del incentivo fiscal en el marco de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa.

e) Presentar ante la CNMV una declaración responsable suscrita por la sociedad gestora, mediante la que se comprometa a cumplir los requisitos de elegibilidad de forma continuada.

Artículo 31. Procedimiento de inscripción en el Registro de IIC Elegibles.

1. Para la inscripción de las IIC españolas en el Registro de IIC Elegibles deberá remitirse a la CNMV la solicitud de inscripción acompañada de la siguiente documentación:

- a) El folleto de la IIC, actualizado y vigente, en el que conste la mención al cumplimiento de los requisitos de elegibilidad contemplados en este capítulo.
- b) La declaración responsable de la sociedad gestora a que se refiere el artículo 30.2.e).

2. La CNMV podrá denegar la inscripción cuando la documentación presentada no acredite el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad, cuando la declaración responsable no incluya el contenido mínimo exigido o cuando existan indicios fundados de incumplimiento de la normativa aplicable.

3. Las IIC autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo también podrán solicitar su consideración de IIC elegible siguiendo el siguiente procedimiento:

La IIC o la persona jurídica que esta designe al efecto solicitará a la CNMV su inscripción en el Registro de IIC Elegibles. La solicitud deberá efectuarse por vía telemática en el modelo establecido a tal efecto por la CNMV y deberá incluir la siguiente información:

- a) Datos identificativos de la IIC y en su caso, de los compartimentos o subfondos comercializados en España, que cumplan la condición de elegibilidad
- b) Códigos ISIN de la IIC, compartimentos o subfondos que cumplan la condición de elegibilidad y, en su caso, de sus clases de acciones o participaciones.
- c) Fecha de referencia de los datos comunicados.
- d) Declaración responsable de la IIC o de la persona física o jurídica que ostente su representación manifestando:

1.º Que la IIC cumple los requisitos de elegibilidad establecidos en este real decreto-ley.

2.º Que su folleto o documentación equivalente incluye la mención a la que se refiere el artículo 30.1.d).

3.º Que se compromete a cumplir los requisitos de elegibilidad de forma continuada.

4. La CNMV hará público el listado de entidades inscritas en el Registro de IIC Elegibles en su sitio web.

Artículo 32. Baja en el Registro de IIC Elegibles.

1. En el supuesto de baja de una IIC en el Registro de IIC Elegibles, tanto si esta deriva de una renuncia voluntaria de la sociedad gestora o de la IIC a la condición de elegible como si deriva de una resolución firme de la CNMV que acuerde la pérdida de la condición de elegible, las entidades proveedoras dispondrán de un período transitorio de tres meses desde la notificación para retirar de las carteras de las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa su inversión en la IIC.

3. Durante el período transitorio previsto en el apartado anterior, la tenencia de participaciones o acciones en la IIC que ha perdido la elegibilidad no determinará, por sí sola, el incumplimiento de los requisitos de inversión de la Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa. Transcurrido este periodo, será de aplicación lo previsto en el artículo 27.4.

Artículo 33. Requisito geográfico de inversión en el Espacio Económico Europeo.

1. Para obtener el reconocimiento de elegibilidad, las IIC deberán acreditar que, según su folleto, al menos, el 70% del valor total de su cartera de activos se encuentra invertido en activos emitidos por entidades cuyo domicilio social, administración central o lugar de actividad principal se encuentre en un Estado miembro del EEE o vinculados a la financiación de la economía productiva del EEE.

2. A los efectos del cumplimiento del requisito geográfico, se computarán como activos del EEE:

a) Las acciones y demás instrumentos de renta variable emitidos por sociedades con domicilio social, administración central o lugar de actividad principal en un Estado miembro del EEE.

b) Los instrumentos de renta fija emitidos por entidades públicas o privadas domiciliadas en el EEE, dentro de los límites de inversión de la IIC.

c) Las participaciones o acciones de otras IIC elegibles conforme al presente artículo, computándose en este caso la exposición al EEE de acuerdo con el porcentaje que conste en el informe semestral de la IIC participada.

Artículo 34. Requisito de inversión en renta variable.

1. Para obtener el reconocimiento de elegibilidad, las IIC deberán acreditar que según su folleto, al menos el 50% del valor total de su cartera de activos computables se encuentra invertido directa o indirectamente en instrumentos de renta variable, entendiendo por tales las acciones y demás valores representativos del capital de las sociedades emisoras.

2. A los efectos del cumplimiento del requisito de inversión en renta variable, se considerarán instrumentos de renta variable:

- a) Las acciones admitidas a negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación.
- b) Las acciones no cotizadas de sociedades domiciliadas en el EEE.
- c) Las participaciones o acciones en otras IIC elegibles, computándose en este caso la exposición a renta variable de acuerdo con el porcentaje que conste en el informe semestral de la IIC participada.
- d) Los instrumentos financieros que otorguen una exposición económica equivalente a la renta variable, en los términos que se establezcan, mediante orden, por la persona titular del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

CAPÍTULO III

Sanciones administrativas

Artículo 35. Sanciones administrativas.

1. Esta norma está sujeta a las normas de ordenación y disciplina de los mercados de valores de acuerdo con la Ley 6/2023, de 17 de marzo, y su normativa de desarrollo.

Disposición adicional única. Habilitación normativa para la regulación de los proveedores sociales de vivienda y las cooperativas de vivienda asequible.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el plazo de 6 meses regulará reglamentariamente la definición y procedimiento de certificación o reconocimiento de la figura de los proveedores sociales de vivienda asequible, incluidas las cooperativas, con el referente de las Housing Associations, y a los efectos de viabilizar y fomentar regulatoria y fiscalmente su actividad. Esta certificación será exclusivamente a los efectos de la participación de estas entidades en programas, o en el acceso a financiación, ventajas o especialidades en relación con tributos o procedimientos estatales.

Disposición transitoria primera. Solicitudes de prórroga extraordinaria formuladas al amparo del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán.

Las solicitudes o comunicaciones de prórroga extraordinaria efectuadas por la parte arrendataria al arrendador al amparo del artículo 1 del Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, durante el periodo de vigencia de dicha norma, se tendrán por válidamente formuladas, sin necesidad de nueva comunicación, y sin perjuicio del derecho de desistimiento de la parte arrendataria.

Una vez finalizado el período de prórroga que fue solicitado con cargo al Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, si se solicitara una nueva prórroga, deberá ser de acuerdo con la regulación establecida en este real decreto-ley.

Disposición transitoria segunda. Ejecuciones y lanzamientos en curso.

El régimen previsto hasta el 31 de diciembre de 2028 en el artículo 2, será aplicable a las ejecuciones de resoluciones dictadas en los procedimientos a que se refiere el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, que se encuentren en curso a su entrada en vigor, siempre que no se hubiera practicado el lanzamiento.

La persona ejecutada podrá solicitar su aplicación, aunque el trámite previsto en dichos apartados hubiera sido resuelto con anterioridad o se hubiera agotado el plazo máximo de suspensión previsto en el apartado 6 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero. Presentada la solicitud, acompañada de la documentación justificativa de las circunstancias alegadas cuando no obra ya en las actuaciones, el letrado o letrada de la Administración de Justicia suspenderá provisionalmente la práctica del lanzamiento hasta que el tribunal resuelva mediante auto.

Disposición derogatoria única. Disposiciones que se derogan.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto-ley.

Disposición final primera. Modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Uno. El apartado 2 del artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

«2. La denominación "Instituciones de Inversión Colectiva" y sus siglas "IIC" y las específicas previstas en esta ley y sus normas de desarrollo serán privativas de las entidades inscritas en los registros correspondientes de la CNMV, no pudiendo ninguna otra entidad utilizar dichas denominaciones u otras que induzcan a confusión con ellas.

El Registro Mercantil y los demás registros públicos no inscribirán a aquellas sociedades cuya actividad u objeto social o cuya denominación contradigan lo dispuesto en esta ley, so pena de nulidad de pleno derecho, **ni a aquellas cuya denominación sea «Financia Europa», sus siglas «FE» o cualquier otra expresión o siglas que puedan inducir a confusión con las anteriores.**

Dicha nulidad no perjudicará los derechos de terceros adquiridos de buena fe, conforme al contenido de los correspondientes registros.»

Disposición final segunda. Modificación del Código Civil, publicado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

Se añade un nuevo artículo 1535 bis al Código Civil, publicado por Real Decreto de 24 de julio de 1889, con la redacción siguiente:

«Artículo 1535 bis.

1. Cuando una entidad financiera ceda en bloque o de forma global un conjunto de créditos, y entre estos haya créditos garantizados por una hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del deudor, el deudor tendrá derecho a extinguir su deuda mediante el reembolso al cesionario del precio efectivamente satisfecho para la adquisición de ese crédito concreto, incrementado con los intereses legales devengados desde el momento del pago y los gastos justificados de cesión.

2. Este mismo derecho se aplicará cuando la cesión del crédito garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual se realice de forma individualizada, siempre que el cesionario sea una persona jurídica que se dedique habitualmente o tenga como objeto social la adquisición de créditos.

3. En caso de que el precio efectivamente satisfecho por el crédito concreto no se haya determinado individualmente en una operación de cesión en bloque, se entenderá por este el que resulte de aplicar al precio global de la cesión la proporción existente entre el valor nominal del crédito afectado y la suma de los valores nominales de los créditos incluidos entre los de la misma categoría a la que pertenece el crédito afectado. A tal efecto, se considerarán dentro de una misma categoría el conjunto de los créditos cedidos con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

4. El cesionario deberá notificar al deudor, en un plazo máximo de quince días naturales desde la fecha de la cesión, el valor atribuido a su crédito, junto con la documentación justificativa correspondiente.

Si el precio efectivamente satisfecho por el crédito no se hubiera determinado de manera individual, el cesionario hará constar expresamente este hecho, e indicará el valor asignado a dicho crédito, de conformidad con el método de cálculo establecido en el apartado 3 de este artículo, incluyendo los valores nominales de todos los créditos incluidos en la categoría.

El incumplimiento de esta obligación suspenderá el cómputo del plazo para ejercer el derecho a extinguir el préstamo hipotecario mediante el pago del precio de cesión.

5. El deudor dispondrá de un plazo de noventa días naturales, desde la recepción de la comunicación indicada en el apartado anterior, para ejercer el derecho a extinguir el préstamo hipotecario mediante la consignación judicial o notarial del importe correspondiente.

6. El derecho a la extinción del crédito hipotecario regulado en este artículo es irrenunciable. Será nula de pleno derecho cualquier cláusula o pacto, incluida la incorporada a escritura hipotecaria o a cualquier otro documento contractual, por la que el deudor renuncie anticipadamente a este derecho.

7. Este derecho se aplicará independientemente de que el crédito se considere litigioso o no, y no quedará excluido por el hecho de que la cesión se realice sin individualizar el valor de cada crédito dentro del conjunto de los créditos con garantía sobre vivienda habitual cedidos.»

Disposición final tercera. Modificación del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 41.bis, que queda redactado como sigue:

*«3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión, **o en el supuesto de transmisión por personas mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia, hasta el momento en el que trasladó su residencia a un centro especializado o al domicilio de un familiar hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad, por razón de su edad o situación de dependencia.***

En las situaciones de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que hubieren determinado el cese de la ocupación efectiva como vivienda habitual para el cónyuge que ha de abandonar el domicilio habitual por tales causas, el requisito de ocupación efectiva de la vivienda habitual en el momento de la transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores a la misma, se entenderá cumplido cuando tal situación concorra en el cónyuge que permaneció en la misma.»

Dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 69, que queda redactado como sigue:

«3. Las entidades aseguradoras o de crédito que comercialicen Planes de Ahorro a Largo Plazo deberán remitir una declaración informativa en la que, además de sus datos de identificación, harán constar la siguiente información referida a quienes hayan sido titulares del Plan de Ahorro a Largo Plazo durante el ejercicio:

a) Nombre, apellidos y número de identificación fiscal.

b) Identificación del Plan de Ahorro a Largo Plazo del que sea titular.

c) Fecha de apertura del Plan de Ahorro a Largo Plazo. En caso de haberse movilizado los recursos del Plan, se tomará la fecha original.

d) Aportaciones realizadas al Plan de Ahorro a Largo Plazo en el ejercicio, incluyendo en su caso las anteriores a la movilización del Plan.

e) Rendimientos del capital mobiliario positivos y negativos obtenidos en el ejercicio.

f) En caso de extinción del Plan de Ahorro a Largo Plazo, se hará constar la fecha de extinción, la totalidad de los rendimientos del capital mobiliario positivos y negativos obtenidos desde la apertura del Plan, y la base del pago a cuenta que, en su caso, deba realizarse.

g) En el caso de Seguros Individuales de Ahorro a Largo Plazo Finance Europe, declaración responsable de que las provisiones matemáticas se encuentran invertidas por la entidad aseguradora de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional vigésima sexta de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

La presentación de esta declaración informativa se realizará en el mes de febrero de cada año en relación con la información correspondiente al año inmediato anterior.»

Tres. Se modifica la disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

«Conforme al apartado 5 de la disposición adicional vigesimosexta de la Ley del Impuesto, el titular de un Plan de Ahorro a Largo Plazo podrá movilizar íntegramente los derechos económicos del Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo y del Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa y los fondos constituidos en la Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo a otro Plan de Ahorro a Largo Plazo del que será titular, sin que ello implique la disposición de los recursos, a los efectos previstos en la letra ñ) del artículo 7 o en la letra b) del apartado 1 de la citada disposición adicional, en las siguientes condiciones que se señalan en esta disposición:

Los derechos económicos del Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa únicamente podrán movilizarse a otro Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa.

No será posible la movilización en aquellos casos en los que sobre los derechos económicos o sobre los fondos recaiga algún embargo, carga, pignoración o limitación de disposición legal o contractual.

Para efectuar la movilización, el titular del Plan de Ahorro a Largo Plazo deberá dirigirse a la entidad aseguradora o de crédito de destino acompañando a su solicitud la identificación del Plan de Ahorro a Largo Plazo de origen desde el que se realizará la movilización y la entidad de origen. La solicitud incorporará una comunicación dirigida a la entidad de origen para que esta ordene el traspaso, e incluirá una autorización del titular del Plan de Ahorro a Largo Plazo a la entidad de destino para que, en su nombre, pueda solicitar a la entidad de origen la movilización, así como toda la información financiera y fiscal necesaria para realizarlo. En concreto, la entidad de origen deberá comunicar la fecha de apertura del Plan de Ahorro a Largo Plazo, las cantidades aportadas en el año en curso y, por separado, el importe total de los rendimientos de

capital mobiliario positivos y negativos que se hayan producido desde la apertura, incluidos los que pudieran producirse con ocasión de la movilización.

La entidad de destino deberá advertir al contribuyente, de forma expresa y destacada, que, dependiendo de las condiciones específicas del contrato de seguro, de depósito o financiero en que se haya configurado el correspondiente Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo o Cuenta Individual de Ahorro a Largo Plazo, el importe de la movilización puede resultar inferior al importe garantizado por la entidad de origen.

Asimismo, en caso de que la movilización se efectúe de un Plan de Ahorro a Largo Plazo distinto de un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa a un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa, la entidad aseguradora de destino deberá advertir al contribuyente, también de forma expresa y destacada, si el Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa ofrece o no una garantía total parcial, así como de todos aquellos aspectos en los que Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa difiera del Plan de Ahorro a Largo Plazo de origen.

En el caso de que existan convenios o contratos que permitan gestionar las solicitudes de movilización a través de mediadores o de las redes comerciales de otras entidades, la presentación de la solicitud en cualquier establecimiento de éstos se entenderá realizada en la entidad de destino.

En el plazo máximo de cinco días hábiles desde que la entidad de destino disponga de la totalidad de la documentación necesaria, ésta deberá, además de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos reglamentariamente para dicha movilización, comunicar la solicitud a la entidad de origen, con indicación, al menos, del Plan de Ahorro a Largo Plazo de destino, entidad de destino y datos de la cuenta a la que debe efectuarse la transferencia.

En un plazo máximo de diez días hábiles a contar desde la recepción por parte de la entidad de origen de la solicitud con la documentación correspondiente, esta entidad deberá ordenar la transferencia bancaria y remitir a la entidad de destino toda la información financiera y fiscal necesaria para **la movilización el traspaso**.

No se podrán aplicar penalizaciones, gastos o descuentos al importe de esta movilización que se generen como consecuencia del propio traspaso de fondos. A estos efectos, tratándose de un Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo **o Seguro Individual de Ahorro a Largo Plazo Financia Europa**, los derechos económicos se valorarán por el importe de la provisión matemática o por el valor de mercado de los activos asignados, **respectivamente**.

En los procedimientos de movilizaciones a que se refiere esta disposición adicional se autoriza que la transmisión de la solicitud de **movilización traspaso**, la transferencia de efectivo y la transmisión de la información entre las entidades intervinientes, puedan realizarse a través del Sistema Nacional de Compensación Electrónica, mediante las operaciones que, para estos supuestos, se habiliten en dicho Sistema.»

Disposición final cuarta. Prórroga extraordinaria contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, vigentes en la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, en los que el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 finalice antes del 31 de diciembre de 2028, o finalice el periodo de prórroga tácita previsto en los artículos 10.1 y 10.2, o finalice, en su caso, el periodo de tácita reconducción producido conforme al artículo 1566 del Código Civil, **siempre y cuando la parte arrendataria se encuentre al corriente de pago del alquiler, y lo haya estado mensualmente durante los ocho meses anteriores**, se aplicará, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por plazos anuales y hasta un máximo de dos años adicionales. Durante esta prórroga se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor. La solicitud deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o que se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento, **o que el arrendador haya comunicado, en los plazos y condiciones del artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda para sí o para sus familiares, aun cuando la facultad de recuperar anticipadamente la vivienda por necesidad no hubiera sido expresamente prevista en el contrato, no siendo exigible dicho requisito, siempre que concurra causa real y acreditada de necesidad**. La prórroga extraordinaria regulada en este artículo es incompatible con la prevista en el artículo 10.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que, en su caso, se aplicará con carácter preferente.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando arrendador y arrendatario acuerden la renovación del contrato de arrendamiento, o la celebración de uno nuevo, con una renta inferior **en al menos un cinco por ciento** a la prevista en el contrato vigente.»

Disposición final quinta. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2027, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al dos por ciento.

Disposición final sexta. Salvaguarda de rango reglamentario.

Las previsiones incluidas en normas reglamentarias que son objeto de modificación por este real decreto-ley podrán ser modificadas por normas del rango reglamentario correspondiente a la norma en que figuran.

Disposición final séptima. Habilitación para desarrollo reglamentario.

Se habilita al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

Disposición final octava. *Títulos competenciales.*

1. El artículo 1, el artículo 15, la disposición transitoria primera, y la disposición final tercera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación civil. En lo relativo a su apartado cuatro, y al artículo 20, además, se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia para regular las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

2. El artículo 2, el 11, el 12, el 16, el 17, el 18 y el 19 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^ª y 13.^ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

3. El artículo 3 y la disposición transitoria segunda se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación procesal.

4. El título II y la disposición final segunda se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

5. El título III se dicta de la competencia del Estado para regular su propia organización.

6. El artículo 13 modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en virtud de los mismos títulos competenciales expresados en su disposición final segunda respecto de tales preceptos.

7. El artículo 14 se dicta al amparo del artículo 149.1.1.^ª y 6.^ª de la Constitución española, por el que se atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, y la legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas, respectivamente.

8. El título VI y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en las reglas 11.^ª y 13.^ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia

sobre bases de la ordenación del crédito, banca y seguros y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

9. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de:

a) Las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.^ª de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

b) El ejercicio de la competencia exclusiva que hayan asumido las comunidades autónomas en virtud del artículo 148.1.3.^ª de la Constitución en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Disposición final novena. *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

BOB