



Boletín semanal

Boletín nº40 20/10/2026

NOTICIAS

La Inspección de Trabajo "persigue" y sanciona el fraude en los contratos fijos-discontinuos y en los temporales

Los contratos fijos-discontinuos concentran ya el 54,5% de las regularizaciones realizadas por la Inspección entre esta modalidad y la contratación temporal.

Ya es oficial el calendario laboral: consulta todos los festivos de cada comunidad autónoma

Nuestra herramienta reúne información de las distintas comunidades autónomas para facilitar la planificación de las jornadas laborales, los turnos y las vacaciones.

Casi un tercio de las viviendas en España se venden a pérdidas.

SuperContable.com 19/10/2026

El IPC de septiembre mantiene la rebaja fiscal de los carburantes en noviembre, pero no activa la de la luz ni del gas.

SuperContable.com 16/10/2026

FORMACIÓN

Curso de Reciclaje Fiscal y Contable

COMENTARIOS

Para trabajadores que necesiten formarse en contabilidad y fiscalidad con la nueva casuística actual

JURISPRUDENCIA

STS Nº 773/2026. Descuento plus productividad por absentismo.

Se considera discriminatorio retirar el complemento a trabajadores en situación de incapacidad temporal como medida contra el absentismo.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

JEFATURA DEL ESTADO - Medidas urgentes (BOE nº 255 de 14/10/2026)

Real Decreto-ley 30/2026, de 13 de octubre, por el que se aprueban medidas extraordinarias y urgentes de apoyo financiero a la Ciudad de Ceuta.

CONSULTAS TRIBUTARIAS

Tributación y exención por reinversión de compensación económica por liquidación del 50% de la vivienda en gananciales.

Consulta DGT V5664-26. En 2006 abandona vivienda como consecuencia de la sentencia de divorcio. En 2024 se formaliza liquidación de la sociedad de ...

Novedades en el IRPF del RD-ley 29/2026. Afectan a renta 2026

El RD-ley de vivienda ha introducido varias modificaciones en las deducciones y reducciones aplicables en la declaración de renta, que afectan a 2026.

ARTÍCULOS

¿Qué liquidaciones trimestrales de la AEAT puedo aplazar? ¿Cómo puedo solicitar el aplazamiento?

Guía para saber qué deudas tributarias puede aplazar y cuáles no, además del procedimiento para hacerlo.

CONSULTAS FRECUENTES

¿Cuándo debo registrar y declarar una factura recibida fuera de plazo?

Analizamos el plazo general de registro y declaración de una factura recibida y las posibles alternativas cuando se ha recibido pasado el periodo de liquidación en que se devengó el IVA.

FORMULARIOS

Denegación de permiso por falta de justificante de acreditación por parte del trabajador.

Modelo de carta de denegación de permiso por falta de justificante de acreditación por parte del trabajador.

La mejor **AYUDA** para el **Asesor y el Contable**: contrata nuestro **SERVICIO PYME**



Todo lo que necesitas
en un mismo sitio
POR MENOS DINERO

Manuales	Formación
Contratos	Herramientas de Cálculo...
Jurisprudencia	Formularios
Legislación	Casos Prácticos

PRUÉBALO
1 MES GRATIS

Prueba YA la mejor ayuda para el **Asesor y el Contable** por sólo **31€ + IVA**

MÁS INFORMACIÓN

SuperContable.com

Boletín nº40 20/10/2026

La Inspección de Trabajo "persigue" y sanciona el fraude en los contratos fijos-discontinuos y en los temporales

#usuarioContenido, #autorContenido - 19/10/2026

- Las actuaciones se enmarcan dentro del **Plan Estratégico de la Inspección de Trabajo para el periodo de 2025 a 2027**, aprobado en Septiembre de 2025.
- Los contratos fijos-discontinuos concentran ya el 54,5% de las regularizaciones realizadas por la

Inspección entre esta modalidad y la contratación temporal.



Fuente: [Inspección de Trabajo](#) y [SuperContable](#)

La Inspección de Trabajo y Seguridad Social -ITSS- continúa reforzando sus actuaciones de control, dentro del marco de su [Plan Estratégico 2025-2027](#), que coloca al organismo inspector como agente clave para garantizar el cumplimiento de los cambios normativos de los últimos años en los [contratos temporales](#) y, especialmente, en los [contratos fijos-discontinuos](#).

No debemos olvidar que el control sobre estos contratos se produce durante todo el año, aunque es en los meses en los que su uso se incrementa cuando la ITSS aumenta la vigilancia.

El pasado mes de julio arrancó el ***I Plan de Choque contra el fraude*** en la contratación temporal y fija-discontinua, dirigido a detectar empresas que utilizan estas modalidades de forma indebida cuando la relación laboral debería ser indefinida ordinaria.

En total, se remitieron **20.049 comunicaciones**, que afectaban a **31.545 contratos**: **14.071 temporales** y **17.474 fijos-discontinuos**.

Esta campaña de vigilancia se une a la regulación vigente para **proteger a los trabajadores frente a las olas de calor**. Además, la ITSS continúa siendo muy activa **controlando los contratos temporales**, el **registro de la jornada**, el **fraude en los contratos fijos discontinuos**, los **despidos en periodo de prueba** o **cercanos a la jubilación del trabajador**.

La dinámica de actuación consiste en remitir cartas a las empresas, identificando específicamente aquellos contratos en los que el organismo inspector aprecia **posibles irregularidades**.

En estas comunicaciones, la Inspección indica los cambios o regularizaciones que deben realizarse, **concediendo un plazo máximo de un mes** para revisar y, en su caso, transformar los contratos. Asimismo, advierte de que puede incoar actas de infracción y/o liquidación si las empresas no llevan a cabo las regularizaciones y persisten en las conductas infractoras.

Pero la Inspección no se limita a requerir la transformación de los contratos: **también sanciona a las empresas que utilizan indebidamente esta modalidad contractual**.

Multa de 1.000 euros por utilizar un contrato fijo-discontinuo para un trabajo continuado.

Un ejemplo reciente lo encontramos en una sentencia del **Tribunal de Instancia de Guadalajara**, que ha confirmado una sanción de 1.000 euros impuesta por la Inspección de Trabajo a una empresa por utilizar un contrato

fijo-discontinuo para cubrir un puesto de trabajo estable y continuado.

En este caso, el trabajador había sido contratado inicialmente mediante contratos temporales y, posteriormente, pasó a tener un contrato fijo-discontinuo vinculado a una contrata mercantil.

Sin embargo, **prestó servicios durante 551 días consecutivos, realizando las mismas funciones administrativas y sin periodos reales de inactividad.**

La empresa alegó que la existencia de una contrata mercantil justificaba esta modalidad contractual, pero el órgano judicial rechazó el argumento, al considerar que no existía la intermitencia exigida para utilizar el contrato fijo-discontinuo.

Por ello, confirmó la infracción grave prevista en el **artículo 7.2 de la LISOS** y la sanción de **1.000 euros**.

No debemos olvidar que el contrato fijo-discontinuo, regulado en el artículo 16 del Estatuto de los Trabajadores, está previsto para actividades estacionales o de prestación intermitente, y puede utilizarse en determinadas contratas mercantiles, pero no para cubrir necesidades laborales permanentes y continuadas sin verdadera intermitencia.

Los fijos-discontinuos concentran ya más de la mitad de las regularizaciones.

La especial vigilancia sobre esta modalidad contractual también se refleja en los últimos datos conocidos de la Inspección de Trabajo.

Según su memoria anual, en 2025 se regularizaron **61.655 contratos fijos-discontinuos frente a 51.526 contratos temporales**, lo que supone que los primeros representan el **54,5% de las regularizaciones efectuadas**

entre ambas modalidades.

Se trata del segundo año consecutivo en el que los contratos fijos-discontinuos superan a los temporales en número de regularizaciones, lo que evidencia la importancia que ha adquirido su control tras la reforma laboral.

Por tanto, las empresas deben prestar especial atención a los trabajadores contratados como fijos-discontinuos que permanecen en alta durante periodos muy prolongados o prestan servicios prácticamente todo el año, pues estas circunstancias pueden motivar una actuación inspectora.

La utilización fraudulenta de contratos fijos-discontinuos constituye una infracción grave, que puede sancionarse con multas de **1.000 a 10.000 euros por cada trabajador afectado**, conforme a los artículos 7.2 y 40 de la LISOS.

Por ello, si su empresa tiene trabajadores con contratos fijos-discontinuos que desarrollan su actividad de manera estable y continuada, **conviene revisar si esta modalidad contractual es la adecuada y, en su caso, proceder a su regularización.**

La Inspección de Trabajo no solo está persiguiendo estas irregularidades, sino que también está imponiendo sanciones económicas por su utilización indebida.

*Prepárate para una inspección de trabajo consultando el manual gratuito elaborado por SuperContable sobre **Cómo actuar ante si un inspector visita tu empresa**, o con nuestro **Programa Asesor de Inspecciones de Trabajo**.*



Ya es oficial el calendario laboral: consulta todos los festivos de cada comunidad autónoma

Equipo de Redacción, SuperContable.com - 15/10/2026

- Su publicación permite a las empresas y a sus trabajadores empezar a organizar el próximo año con todos los días festivos encima de la mesa.
- Nuestra **herramienta reúne la información de las distintas comunidades autónomas** para facilitar la planificación de las jornadas laborales, los turnos y las vacaciones.



La publicación de la resolución que establece el calendario de fiestas laborales marca un momento importante para la organización del próximo año. Con los festivos ya definidos, **empresas y trabajadores pueden empezar a anticipar cómo se distribuirán las jornadas de trabajo**, qué días serán no laborables y qué posibilidades ofrece el calendario para organizar los periodos de descanso.

Para consultar esta información de forma sencilla, contamos con una **herramienta que permite conocer los festivos correspondientes a las distintas comunidades autónomas**. Un recurso práctico tanto para quienes necesitan organizar sus **vacaciones** como para las empresas que deben planificar su actividad, gestionar sus equipos y ***preparar sus calendarios laborales***.

Una herramienta útil para planificar el trabajo y las vacaciones

Conocer los festivos con antelación es importante para ambas partes de la relación laboral. Para las empresas, disponer de esta información facilita la elaboración de calendarios de trabajo, la organización de turnos, la previsión de necesidades de personal y la planificación de los periodos de mayor o menor actividad. En sectores que requieren una cobertura continua, anticiparse a los días no laborables resulta especialmente relevante para garantizar la organización de los equipos.

Los departamentos de recursos humanos también pueden utilizar el calendario como punto de partida para coordinar las solicitudes de **vacaciones**, revisar la distribución de las jornadas y facilitar la comunicación interna sobre los días de descanso.

Para los trabajadores, conocer los festivos permite organizar con tiempo sus vacaciones, estudiar posibles puentes y coordinar los días libres con familiares o compañeros. Contar con las fechas de referencia desde el principio ayuda a tomar decisiones con mayor margen y a evitar imprevistos cuando llega el momento de solicitar los días de descanso.

La planificación, por tanto, beneficia a ambas partes: las empresas pueden anticipar sus necesidades organizativas y los trabajadores disponen de más información para distribuir sus **vacaciones**. En todo caso, la aplicación concreta del calendario deberá tener en cuenta la normativa laboral y el convenio colectivo que corresponda.

A los festivos nacionales y autonómicos hay que sumar los dos locales

A la hora de consultar el calendario laboral, hay un aspecto que no conviene pasar por alto: a los festivos nacionales y autonómicos que correspondan hay que ***añadir los dos festivos locales de cada municipio***.

Estas dos jornadas también deben tenerse en cuenta al preparar los calendarios laborales y organizar los **periodos de descanso**. Para las empresas, conocer los días festivos de las localidades en las que tienen centros de trabajo ayuda a planificar la actividad y los recursos disponibles. Para los trabajadores, permite identificar todas las fechas no laborables que les corresponden y valorar mejor las opciones para organizar sus vacaciones.

Por eso, no basta con revisar únicamente los festivos comunes a todo el territorio o los establecidos por cada comunidad autónoma: también es importante comprobar las fiestas locales aprobadas para el municipio correspondiente.

Anticiparse al calendario, clave para organizar el próximo año

La publicación del calendario laboral ofrece a empresas y trabajadores una referencia para empezar a preparar el próximo ejercicio. Revisar las fechas con tiempo ***permite estudiar cómo se distribuyen los festivos, anticipar necesidades de personal, coordinar vacaciones y valorar las posibilidades que ofrece el calendario para organizar la actividad y los descansos***.

Nuestra herramienta facilita esta consulta al reunir la información de las distintas comunidades autónomas en un mismo espacio. Una forma de tener los festivos localizados y disponer de una referencia útil para la planificación laboral, tanto desde la perspectiva empresarial como desde la de los trabajadores.

Consulta el calendario laboral de tu comunidad autónoma y empieza a planificar el próximo año con toda la información disponible.

Casi un tercio de las viviendas en España se venden a pérdidas.

Equipo de Redacción, SuperContable.com - 19/10/2026

- *La última estadística del IRPF publicada por la Agencia Tributaria revela que el 30,1% de las viviendas transmitidas se cerraron por un precio inferior al de adquisición.*
- *Las viviendas compradas durante la burbuja inmobiliaria son las que más pérdidas acumulan, con más de la mitad de operaciones negativas, mientras que en las adquiridas antes del 1999 apenas llegan al 3%.*



La Agencia Tributaria ha publicado la [Estadística de viviendas transmitidas en el IRPF](#), en este caso correspondiente al ejercicio 2024, en el que analiza las ventas de vivienda de segunda mano a partir del apartado de ganancias y pérdidas patrimoniales por transmisión de inmuebles del Modelo 100, cruzado con la información del Catastro. En este año se contabilizaron **379.301 viviendas transmitidas**, de las cuales 265.290 (69,9%) generaron una

ganancia y 114.011 (30,1%) una pérdida, con el 96% de las operaciones onerosas y el 4% lucrativas, es decir, donaciones. Por su parte, la superficie media de las viviendas transmitidas fue de 100,3 metros cuadrados.

Los valores medios dibujan un mercado con revalorización, pero con matices. El valor de transmisión medio fue de 171.594 euros, frente a un valor de adquisición medio de 133.444 euros, lo que supone una **revalorización media del 28,6%**. Sin embargo, los valores se invierten si vislumbramos solo las viviendas vendidas con pérdidas, con un valor de transmisión medio de 138.855 euros después de haberse adquirido por 170.199 euros.

En el siguiente enlace puede ver [cómo tributa la compraventa de inmuebles](#).

La burbuja inmobiliaria sigue pasando factura.

El año de adquisición es la variable que mejor explica el resultado. Entre las viviendas compradas de 2006 a 2009, el **54,3% se transmitió con pérdidas** (31.095 de 57.289 operaciones), con máximos en las adquiridas en 2007 y 2008. De hecho, las compradas en esos dos ejercicios se vendieron, de media, por menos de lo que costaron, **con una revalorización media del -3,2%** y del -1,3%, respectivamente. La propia AEAT apunta a las adquisiciones realizadas en el periodo de burbuja como las asociadas a la mayor presencia de transmisiones con pérdidas.

A medida que la fecha de compra se aleja de ese pico, el porcentaje de pérdidas cae con rapidez. Entre las viviendas adquiridas de 1999 a 2005 el 19,6% se transmitió con pérdidas y, entre las compradas hasta 1998, **solo el 3,0%, con una revalorización media del 256,6%**. Tras la crisis la proporción también desciende: 45,1% en las compradas en 2010, 38,0% en 2011 y hasta el 19,7% en las de 2016.

En el siguiente enlace puede ver [cómo se liquidan las ganancias y pérdidas patrimoniales](#).

Llama la atención el comportamiento de las compras más recientes. **De las viviendas adquiridas en 2024 y vendidas ese mismo año, el 47,7% cerró con pérdidas**, y en las compradas en 2023 la cifra fue del 44,9%, con revalorizaciones medias de apenas el 3,2% y el 3,9%. En conjunto, entre las adquiridas desde 2016, que suponen el 42% del total de transmisiones, el 33,8% generó pérdidas.

Fuertes diferencias entre comunidades autónomas.

El territorio introduce grandes contrastes. La revalorización media alcanzó el **68,7% en Baleares**, el 37,8% en Canarias y el 35,9% en la Comunidad de Madrid, todas por encima de la media del 28,6%. En el otro extremo, **Castilla-La Mancha se quedó en el 7,2%**, La Rioja en el 8,8% y Castilla y León en el 11,9%.

Los precios por metro cuadrado confirman esa brecha. El valor de transmisión medio fue de 1.710 euros por metro cuadrado en el conjunto del ámbito de la estadística, pero ascendió a **3.301 euros en Madrid** y a 3.100 euros en Baleares, y se redujo a 913 euros en Castilla-La Mancha y a **784 euros en Extremadura**.

En el siguiente enlace puede ver las [novedades en los contratos de alquiler y en los desahucios](#).

En este sentido conviene tener presente el alcance de los datos. La estadística solo recoge las viviendas ubicadas en el territorio de régimen fiscal común y las declaradas por contribuyentes de ese territorio, por lo que **no incluye País Vasco ni Navarra**, y se limita a inmuebles con referencia catastral y no afectos a una actividad económica. No es un censo de todas las compraventas, aunque sí recoge la mayor parte de las ventas de segunda mano. Además, al comparar valores declarados, no descuenta el efecto de la inflación.



Si desea conocer todos los impuestos que gravan las operaciones inmobiliarias le emplazamos a realizar nuestro **SEMINARIO Fiscalidad de la compraventa y alquiler de inmuebles**, en donde se analizan las distintas figuras impositivas aplicables según cada situación con mención de las retenciones, declaraciones y plazos a tener en cuenta.

El IPC de septiembre mantiene la rebaja fiscal de los carburantes en noviembre, pero no activa la de la luz ni del gas.

- *La inflación de septiembre mantiene en 20 céntimos por litro la rebaja del Impuesto sobre Hidrocarburos en noviembre, al superar con holgura el umbral del 15%.*
- *En cambio, no se activan las rebajas del IVA de la electricidad y del gas natural ni del Impuesto Especial sobre la Electricidad: sus precios subieron "solo" un 11,4% y un 4,3%, respectivamente.*



El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha confirmado que el IPC de septiembre se situó en el **4,9% interanual**, su nivel más alto desde febrero de 2023 y seis décimas por encima del dato de agosto. Más allá de la cifra general, el dato es relevante para los contribuyentes porque el Real Decreto-ley 25/2026 condiciona la aplicación de varias rebajas fiscales de noviembre y diciembre a la evolución de determinados índices de precios, con un **umbral del 15% sobre el mismo mes del año anterior**.

El Real Decreto-ley 25/2026, de 29 de septiembre, en vigor desde el 1 de octubre, es el **tercer paquete de medidas** del Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio. Sustituye la aplicación automática de los tipos reducidos por un sistema de **cláusulas de salvaguarda**: el Impuesto sobre Hidrocarburos se retira de forma gradual y los tipos reducidos de IVA y del Impuesto Especial sobre la Electricidad solo se recuperan si los precios se encarecen lo suficiente.

En el siguiente enlace puede ver los **tipos de IVA aplicables por productos y su variación histórica**.

Carburantes: la rebaja se mantiene en 20 céntimos por litro en noviembre

Para la gasolina sin plomo y el gasóleo, el decreto fija una rebaja del Impuesto sobre Hidrocarburos de 20 céntimos por litro en octubre, 13 en noviembre y 6 en diciembre. Sin embargo, si el IPC de septiembre de la gasolina o del gasóleo supera en más de un 15% el del mismo mes de 2025, la reducción de noviembre se mantiene en 20 céntimos y la de diciembre sube a 13. Ambos productos superan ampliamente ese listón.

Los datos del INE confirman la activación: en septiembre **el gasóleo se encareció un 34% y la gasolina un 27,5%** en tasa interanual. En consecuencia, el Ministerio de Economía ha confirmado que la rebaja de **20 céntimos se mantendrá a partir del 1 de noviembre**, siete céntimos más que en la senda ordinaria. En diciembre la rebaja partirá de 13 céntimos y podría volver a 20 si el IPC de octubre, que el INE publicará el 13 de noviembre, supera de nuevo el umbral del 15%.

En el siguiente enlace puede ver la [deducción de gastos relacionados con los vehículos](#).

Electricidad y gas natural: sin rebaja del IVA ni del Impuesto Especial en noviembre

En el caso de la electricidad, la condición es la misma, pero medida sobre el IPC de la electricidad: la rebaja del IVA del 21% al 10% y la del Impuesto Especial sobre la Electricidad, del 5,11% al 0,5%, solo se aplicarían en noviembre si ese índice de septiembre superara en más de un 15% el de un año antes. La tasa interanual se quedó en el **11,4%**, por lo que, según ha precisado Economía, **no se producirán rebajas** y la electricidad seguirá tributando a los tipos generales.

De haberse activado, el IVA reducido habría beneficiado a los suministros con potencia contratada de hasta 10 kW y a los perceptores del bono social eléctrico considerados vulnerables severos. El gas natural queda aún más lejos del

listón: su IPC avanzó un **4,3% interanual** en septiembre, de modo que el **IVA del gas natural, las briquetas, los pellets y la leña seguirá en el 21%** en noviembre. Se mantiene, eso sí, la limitación de la subida de la Tarifa de Último Recurso (TUR) del gas natural, que el decreto topa en el 35% para el término Cn en la revisión del 1 de octubre y en el 15% en la de enero de 2027.

En el siguiente enlace puede ver el **IVA en operaciones problemáticas (vehículos, inmuebles...)**.

No es la primera vez que las cláusulas dejan sin efecto las rebajas de la luz. El IVA de la electricidad y el Impuesto Especial sobre la Electricidad **volvieron a sus tipos generales el 1 de junio** al no alcanzar el umbral los precios de abril, y el Real Decreto-ley 18/2026 tampoco llegó a activarlas en agosto ni en septiembre.

El calendario sigue abierto. El IPC de octubre, que el INE publicará a mediados de noviembre, servirá de referencia para diciembre, con la misma regla del 15% tanto para los carburantes como para la electricidad y el gas. Por tanto, **el IVA y el Impuesto Especial sobre la Electricidad todavía podrían rebajarse en diciembre**, y el IVA del gas natural también, si sus índices de octubre superan el umbral.



Desde **SuperContable.com** ponemos a su disposición el **Servicio PYME** con el que podrá acceder a las bases de datos de consulta contable, fiscal y laboral, entre otras, que le permitirán resolver las dudas que se le presenten a la hora de llevar la gestión administrativa de su negocio o de los clientes.

Tributación y exención por reinversión de compensación económica por liquidación del 50% de la vivienda en gananciales.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V5664-26. Fecha de Salida: - 30/09/2026



Información complementaria de la consulta:

- Exención por reinversión en vivienda habitual cuando la vivienda no ha sido entregada
- ¿En que consiste la exención por reinversión en vivienda habitual?
- ¿Qué rentas están exentas y no sujetas al IRPF?
- Otras consultas vinculantes sobre exenciones en el IRPF.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante adquirió en 1992 bajo el régimen económico de sociedad de gananciales una vivienda que constituyó el domicilio familiar habitual. En 2006 tuvo que abandonar dicha vivienda como consecuencia de la sentencia de divorcio. En noviembre de 2024 se formalizó la liquidación de la sociedad de gananciales, adjudicándose al consultante una compensación económica correspondiente al 50 por ciento del valor de la vivienda. El consultante, que durante los años previos ha desarrollado su actividad profesional fuera de España, tiene intención de reinvertir el importe obtenido en la adquisición de una vivienda que constituirá su residencia habitual a su regreso definitivo a España.

CUESTIÓN PLANTEADA

Tributación de la operación y posibilidad de aplicar la exención por reinversión.

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 33.1 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 (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, establece que *“son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos”*.

El apartado 2 del mismo precepto dispone que *“Se estimará que no existe alteración en la composición del patrimonio:*

a) En los supuestos de división de la cosa común.

b) En la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación.

c) En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros.

Los supuestos a los que se refiere este apartado no podrán dar lugar, en ningún caso, a la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos”.

Conforme con lo dispuesto en el citado precepto, la disolución de una comunidad de bienes y la posterior adjudicación a cada uno de los comuneros de su correspondiente participación en la comunidad no constituye ninguna alteración en la composición de sus respectivos patrimonios que pudiera dar lugar a una ganancia o pérdida patrimonial, siempre y cuando la adjudicación se corresponda con la respectiva cuota de titularidad. En estos supuestos no se podrán actualizar los valores de los bienes o derechos recibidos, que conservarán los valores de adquisición originarios, y, a efectos de futuras transmisiones, las fechas de adquisición originarias.

Solo en el caso de que se atribuyesen a alguno de los comuneros bienes o derechos por mayor valor que el correspondiente a su cuota de titularidad, existiría una alteración patrimonial en el otro, generándosele una ganancia o pérdida patrimonial.

Así ocurre en el caso objeto de consulta, en el que el inmueble, cuya titularidad ostentan los excónyuges, va a ser adjudicado a uno de ellos (al exesposo), lo que originará a la exesposa una ganancia o pérdida patrimonial, independientemente de que exista o no compensación en metálico, cuyo importe se determinará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley del Impuesto, por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, valores que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la Ley del Impuesto, para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.

El artículo 35 dispone lo siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste”.

En lo que respecta al valor de mercado correspondiente a la vivienda, es el que correspondería al precio acordado para su venta entre sujetos independientes en el momento de la adjudicación. En cualquier caso, la fijación de dicho valor es una cuestión de hecho, ajena por tanto a las competencias de este Centro Directivo y que podrá acreditarse a través de medios de prueba admitidos en derecho, cuya valoración corresponderá efectuar a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

La exención por reinversión en vivienda habitual viene regulada en el artículo 38.1 LIRPF y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), en adelante RIRPF. Este último precepto establece lo siguiente:

"1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva

vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

(...).

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

(...).

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones.

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquella.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando declaración-liquidación 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".

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. La vivienda habitual del contribuyente se define en el apartado 1 del artículo 41 bis del RIRPF, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, como *“la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración del matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”.

Además, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF donde se establece lo siguiente:

“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”.

Conforme con tal regulación, **para que la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual;** debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación.

En cuanto a la consideración de la vivienda transmitida como vivienda habitual a efectos de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, el criterio de este Centro Directivo establecía que la vivienda habría dejado de tener la consideración de vivienda habitual para la consultante en el momento en el que abandona la misma como consecuencia de su divorcio, y por tanto, en el momento en el que se produjese la transmisión de la referida vivienda, no se cumpliría el requisito de que la vivienda hubiera tenido la consideración de habitual para la consultante en el momento de la venta o en cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de la transmisión, tal y como exige el artículo 41 bis.3 del RIRPF.

No obstante lo anterior, debe mencionarse la Sentencia del Tribunal Supremo nº 553/2023 1004/2020, de 23 de mayo, en la que se resuelve sobre la consideración de vivienda habitual en caso de divorcio en un supuesto de aplicación de la exención por reinversión. Así, en el Fundamento Jurídico Séptimo se fija la siguiente doctrina jurisprudencial:

“Como consecuencia de lo expuesto establecemos como criterio jurisprudencial interpretativo que, 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, que exige el apartado 3 del art. 41 bis del RLIRPF, se entenderá cumplido cuando tal situación concorra en el cónyuge que permaneció en la misma”.

En consecuencia, la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo lleva a modificar el criterio interpretativo que esta Dirección General había venido manteniendo al respecto y pasar a considerar que, a efectos de lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF, en los supuestos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio que determinen para uno de los cónyuges el cese de la residencia en la que había sido la vivienda habitual del matrimonio, se entenderá que este está transmitiendo la vivienda habitual cuando, para el cónyuge que permaneció en la misma 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.

Conforme a lo anterior, en el supuesto planteado, si en el momento de producirse la transmisión del porcentaje de participación de la vivienda objeto de consulta, esta tiene la consideración de vivienda habitual para el cónyuge que ha permanecido en la misma en virtud de la sentencia de divorcio, en el momento de dicha transmisión o dentro del plazo de los dos años anteriores a la misma, conforme al artículo 41 bis3 del RIRPF, se entenderá que está transmitiendo su vivienda habitual a los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto y, por tanto, tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, también tendrá dicha consideración para la consultante.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en el caso planteado, partiendo de la premisa de que la vivienda de la que el consultante pretende transmitir su porcentaje de participación tenga para su

excónyuge la consideración de vivienda habitual en el momento de transmisión o en cualquier día de los dos años anteriores, **para acogerse a la exención por reinversión, el consultante deberá destinar el importe obtenido en la transmisión del mencionado porcentaje de participación a la adquisición de una nueva vivienda habitual dentro de los dos años anteriores o posteriores a dicha transmisión.** En el presente caso, la adquisición jurídica de la nueva vivienda habitual deberá producirse dentro de los dos años posteriores a la transmisión de su participación indivisa sobre la vivienda adquirida en el año 1992. Por tanto, de cumplirse los requisitos señalados en los preceptos expuestos, el consultante podrá aplicar la exención por reinversión en función del importe que, del total obtenido en la enajenación que le corresponda por su respectiva participación indivisa, destine a adquirir de la nueva vivienda.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.



Compensación de bases imponibles negativas en régimen especial de aportaciones no dinerarias.



Información complementaria de la consulta:

- ¿Cómo se compensa las bases imponibles negativas de asociaciones adquiridas?
- ¿Qué operaciones se pueden acoger al régimen especial de aportaciones no dinerarias?
- ¿Cuál es el límite general a la compensación de bases imponibles negativas?
- ¿Cómo indicar correctamente en la declaración que me acojo al régimen especial?
- Otras consultas vinculantes sobre regímenes especiales tributarios en el IS.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La sociedad consultante A ha formalizado mediante escritura pública en 2021 una ampliación de su capital social que ha sido suscrita íntegramente por la sociedad B mediante la aportación de bienes de su activo que constituyen una rama de su actividad. Su valoración fiscal se trasladó directamente de la contabilidad de B a A. La propiedad de ambas empresas corresponde a la misma persona física. Conjuntamente con los activos se ha transferido también a la entidad A los trabajadores que gestionan la actividad transmitida.

La operación se ha realizado con sujeción al régimen especial de aportaciones de activos establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, en concreto se ajusta a lo definido en el artículo 76.3.

La entidad B arrastra bases imponibles negativas del Impuesto sobre Sociedades de ejercicios anteriores pendientes de compensación.

CUESTIÓN PLANTEADA

Cuál es el criterio de reparto de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en las operaciones societarias sujetas al régimen especial previsto en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

CONTESTACION-COMPLETA:

En primer lugar, cabe señalar que la presente contestación no entra a analizar la aplicación del régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), puesto que dicha cuestión no ha sido objeto de consulta. En consecuencia, a efectos de la presente contestación, este Centro Directivo partirá de la hipótesis de que el referido régimen de neutralidad fiscal ha resultado de aplicación.

En lo que respecta a la compensación de las bases imponibles negativas generadas por la sociedad B por parte de la sociedad A, beneficiaria de la aportación de rama de actividad, cabe señalar lo siguiente.

En el supuesto concreto planteado, se manifiesta que la sociedad consultante A formalizó mediante escritura pública, en el año 2021, una ampliación de su capital social, que fue suscrita íntegramente por la sociedad B mediante la aportación de bienes de su activo constitutivos de una rama de actividad. Junto con los activos correspondientes a dicha rama de actividad fueron asimismo transferidos a la entidad A los trabajadores encargados de la gestión de la actividad transmitida. Asimismo, se señala que la propiedad de ambas entidades corresponde a la misma persona física.

La entidad B dispone de bases imponibles negativas del Impuesto sobre Sociedades, generadas en períodos impositivos anteriores a la realización de la referida operación, pendientes de compensación.

En relación con las bases imponibles negativas pendientes de compensación, el artículo 84.2 de la LIS establece:

“2. Se transmitirán a la entidad adquirente las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente, siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) La extinción de la entidad transmitente.

b) La transmisión de una rama de actividad cuyos resultados hayan generado bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente. En este caso, se transmitirán las bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas por la rama de actividad transmitida.

Cuando la entidad adquirente participe en el capital de la transmitente o bien ambas formen parte de un grupo de sociedades a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, la base imponible negativa susceptible de compensación se reducirá en el importe de la diferencia positiva entre el valor de las aportaciones de los socios, realizadas por cualquier título, correspondiente a la participación o a las participaciones que las entidades del grupo tengan sobre la entidad transmitente, y su valor fiscal.”

Por tanto, la entidad A podría subrogarse en la aplicación de las bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas en la entidad B, de conformidad con lo establecido en el artículo 84.2 de la LIS, debiendo distribuirse dichas bases en función de la actividad o de las actividades que las hayan generado.

Este criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo, entre otras, en las consultas V4452-16, de 17 de octubre de 2016, V1129-18, de 30 de abril de 2018, V3312-23, de 28 de diciembre de 2023, y V0299-26, de 12 de febrero de

2026, en relación con la transmisión de bases imponibles negativas con ocasión de operaciones en las que se transmiten ramas de actividad.

Sentado lo anterior, siguiendo lo dispuesto en el artículo 84.2 de la LIS, en aquellos supuestos en que no pueda determinarse qué actividad ha generado las bases imponibles negativas pendientes de compensación, cabría admitir otro criterio razonable de distribución, como podría ser una distribución proporcional en función del valor de mercado o contable del conjunto patrimonial transmitido respecto del patrimonio total de la entidad transmitente. En relación con lo anterior, este Centro Directivo se ha pronunciado entre otras, en las consultas vinculantes V1129-18 y V3312-23.

En consecuencia, partiendo de la hipótesis anteriormente señalada de que la operación realizada resulta acogida al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, **la entidad A podrá subrogarse en la aplicación de las bases imponibles negativas pendientes de compensación de la entidad B en la medida en que hubieran sido generadas por la rama de actividad transmitida**, con los requisitos y limitaciones que, en su caso, resulten de lo dispuesto en el artículo 84.2 y en la disposición transitoria decimosexta de la LIS.

En aquellos supuestos en que no pueda determinarse qué actividad ha generado dichas bases imponibles negativas pendientes de compensación, cabría admitir otro criterio razonable de distribución, en los términos anteriormente señalados.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por la consultante, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas y que pudieran tener relevancia en la determinación del objetivo principal

de la operación proyectada, de tal modo que podrían alterar el juicio de la misma, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.



Novedades en el IRPF del RD-ley 29/2026. Afectan a renta 2026

Jesús Pardo, Contable y Fiscal - 20/10/2026



La publicación en el BOE del **Real Decreto Ley 29/2026**, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible y propuesto a convalidación a la Diputación Permanente del Congreso de Diputados, ante la disolución de este, recoge, entre otras, medidas fiscales significativas que pasaremos a comentar y que **afectan de lleno al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**.

Clasificaremos las medidas adoptadas en el mencionado RD-ley según la fecha de efecto de las mismas y según la temática afectada, así, tendremos:

Fecha de efecto	Temática afectada	Artículos Ley 35/2006 afectados
01/01/2026	Imputación rentas inmobiliarias	Disposición Adicional 55ª
08/10/2026	Reducción rendimiento neto de arrendadores	Artículo 23.2
	Deducción por alquiler de la vivienda habitual	Artículo 68.6
	Tributación Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa	Artículo 95 ter
	Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión	Disposición Adicional 66ª
	Exención por transmisión de vivienda para fomento oferta	Disposición Adicional 65ª
	Fecha aplicación reducciones del arrendador	Disposición Transitoria 38ª
01/01/2027	Rendimiento del arrendamiento en caso de parentesco	Artículo 24
	Imputación de rentas inmobiliarias	Artículo 85.1

Veamos una a una estas modificaciones:

Imputación rentas inmobiliarias

Distinguiremos entre dos períodos:

- 1º. **Ejercicio 2026:** Se prorroga a este ejercicio la imputación de rentas aplicables en 2023, 2024 y 2025, esto es, el **1,1%** 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. En caso contrario, será el 2%.

- 2º. **Ejercicio 2027 y siguientes**, a declarar en 2028 y posteriores: Se incrementa, para valores catastrales > 100.000 euros y que estén revisados, la renta a imputar respecto a la anterior de 2026 y anteriores. Así, se imputarán rentas de los bienes inmuebles urbanos, 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, según la siguiente tabla:

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



En Supercontable puede consultar todo lo relacionado con la **imputación de rentas inmobiliarias**, como normativa, ejemplos prácticos, formularios y doctrina jurisprudencial.

Reducción rendimiento neto de arrendadores según fecha contrato

(6): Renovado una vez finalizado el plazo mínimo de cinco años o la última de las prórrogas.

(7): LIR = Límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia previsto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.

A los contratos que se hubieran celebrado con **anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023**, de 24 de mayo, les resultará de aplicación la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 en su **redacción vigente a 31 de diciembre de 2021** (60%). 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 y el 1 de diciembre de 2026**, se les aplicará la reducción prevista en el apartado 2 del artículo 23 en su redacción **vigente a 31 de diciembre de 2025**, esto es, la aplicable en **2024, 2025 y 2026** hasta la fecha indicada en el RD-ley 29/2026 (01/12/2026).



En Supercontable tiene a su disposición todo lo relacionado con la **reducción a los arrendadores del rendimiento neto** fruto de sus contratos de arrendamientos de vivienda habitual, como normativa, ejemplos prácticos, formularios y doctrina jurisprudencial.

Deducción por alquiler de la vivienda habitual

Se "resucita" la deducción existente hace años a los arrendatarios de un porcentaje de las rentas pagadas por el alquiler de su vivienda habitual, quedando estas deducciones como se especifican en la siguiente tabla:

Base imponible renta (BI)	Base máxima deducción	Deducción
$\leq 23.007,20\text{€}$	11.630€	10%
$23.007,20\text{€} > \text{BI} < 33.007,20\text{€}$	$11.630 - 1,163 \times (\text{BI} - 23.007,20)$	10%
$\geq 33.007,20\text{€}$	0	0

No obstante, recomendamos revisar [cómo deducir el alquiler de vivienda en el IRPF](#), pues esta nueva posibilidad abierta con efectos 1 de enero de 2026, tiene [requisitos](#) que es necesario conocer para su cumplimiento.

Tributación Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa

Los contribuyentes que sean titulares de una [Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa](#), **regulada en el título XI de la Ley 6/2023**, si se cumplen ciertos requisitos, no integrarán en su base imponible las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión o reembolso de los activos integrados en esta cuenta, en la parte proporcionalmente atribuible a aportaciones que hubieran permanecido ésta durante más de cinco años, según los importes siguientes:

- El **100%** de dicha ganancia patrimonial, hasta alcanzar una cuantía **máxima total de 10.000 euros** por contribuyente.
- El **20%** de la parte restante de la ganancia patrimonial a que se refiere el primer párrafo, una vez aplicado lo dispuesto en la letra a).

Modalidad de Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión

Tendrán la consideración de [Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa Reinversión](#) las Cuentas de Ahorro e Inversión Financia Europa que **se destinen exclusivamente a la reinversión de cantidades procedentes de**

la **transmisión de viviendas** en los términos previstos en la **Disposición Adicional 65ª**, esto es, las ventas que se realicen según lo dispuesto en el siguiente apartado.

A este tipo de cuentas, les será de aplicación el régimen previsto en párrafos anteriores, como si se tratara de una Cuenta de Ahorro e Inversión Financia Europa normal.

Exención por transmisión de vivienda para fomento de la oferta de viviendas en alquiler

La ganancia patrimonial obtenida en la transmisión onerosa de una vivienda **realizada desde el 08/10/2026 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.

Sepa que:

*Ciertas deducciones, como la del arrendatario por gastos de alquiler, entre otras, a pesar de entrar en vigor el 8/10/2026, **se podrán aplicar a todo el ejercicio 2026** puesto que la normativa que se aplica al IRPF es la vigente a fecha 31 de diciembre del año en cuestión (31/12/2026 en este caso), salvo indicación en contrario como el caso de las reducciones del arrendador.*



En Supercontable puede consultar todo lo relacionado con la **exención por transmisión de vivienda**, como normativa y ejemplos prácticos.

Fecha aplicación reducciones del arrendador

Modificación realizada en la **disposición transitoria 38ª**, de gran transcendencia, ya que determina **qué rendimientos del capital inmobiliario por arrendamientos se podrán acoger** a la modificación realizada por este RD-ley y más arriba reseñada.

Así, 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 (26 de mayo de 2023) y el 1 de diciembre 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**. Por tanto, **sólo se aplicarán las reducciones contempladas en este RD-ley a los rendimientos netos positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento de vivienda suscritos a partir del 01/12/2026**.

Rendimiento del arrendamiento en caso de parentesco

Con **efectos del 01/01/2027** se modifica la renta mínima a imputar por el arrendador de una vivienda a un arrendatario con parentesco con el primero de hasta tercer grado. Por supuesto, si la renta pactada entre ambos es superior a este mínimo, se cogerá esta primera.

Así pues, dicha renta mínima será el resultado de aplicar el porcentaje medio efectivo al valor catastral del inmueble, siendo ese porcentaje medio el resultado de multiplicar por 100 el cociente obtenido de dividir la renta imputada resultante de la aplicación del artículo 85 por el valor catastral del inmueble en cuestión.

¿Cómo imputar el rendimiento neto en caso de alquiler a un familiar?



En conclusión, conviene tener en cuenta de manera más significativa, **para la declaración de renta de 2026:**

- Se imputará el **1,1%** del valor catastral revisado de los inmuebles urbanos, distintos a la vivienda habitual, que estén a disposición de sus propietarios. En caso de no estar revisado, será el 2%.
- A los rendimientos de contratos de arrendamiento de vivienda **suscritos a partir del 01/12/2026**, se les aplicará las nuevas reducciones al arrendador. Para anteriores, se seguirá aplicando la anterior vigente.
- **Nueva deducción, por parte del arrendatario, por gastos de arrendamiento de vivienda habitual del 10%**, según lo explicado anteriormente.
- Estará exenta la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión onerosa de una vivienda realizada desde el 08/10/2026 a entes públicos territoriales y aquellos otros organismos públicos y empresas o sociedades mercantiles pertenecientes al sector público, siempre que el valor de

transmisión total de la vivienda sea inferior a 800.000 euros y se cumplan las condiciones mencionadas anteriormente.

¿Qué debo tener en cuenta si quiero alquilar mi vivienda por habitaciones tras el Real Decreto-ley 29/2026?

#usuarioContenido, #autorContenido - 02/03/2020

El **alquiler de viviendas por habitaciones** es una práctica cada vez más habitual, especialmente entre estudiantes, trabajadores desplazados y personas que buscan una alternativa más económica al alquiler de una vivienda completa. Hasta ahora, una de las principales cuestiones que debían tenerse en cuenta era que los **contratos de arrendamiento de habitaciones** no estaban sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), sino al Código Civil, por lo que existía una amplia libertad para pactar sus condiciones.

Sin embargo, **esta situación ha cambiado con el Real Decreto-ley 29/2026**, de 6 de octubre, en vigor desde el **8 de octubre de 2026**, que incluye expresamente los **arrendamientos de habitaciones en la LAU**, tanto cuando se destinan a vivienda habitual como cuando tienen una finalidad temporal.

Por tanto, si está pensando en **alquilar su vivienda por habitaciones**, debe tener en cuenta que **ya no puede establecer libremente todas las condiciones del contrato**, pues ahora existen determinadas obligaciones y limitaciones legales que deben respetarse.

Veamos cuáles son las cuestiones más importantes.

1.- Determine si el alquiler será habitual o temporal.

Esta es la primera cuestión que debe resolver, porque de ella dependerá el régimen jurídico aplicable al contrato.

Si la habitación se alquila para satisfacer la necesidad de vivienda habitual del arrendatario, resultarán aplicables las normas de la LAU correspondientes a esta modalidad.

Por el contrario, cuando se alquile por una necesidad temporal, como puede suceder con un estudiante desplazado durante un curso académico o un trabajador trasladado temporalmente a otra localidad, se aplicará el nuevo régimen de arrendamientos de vivienda temporal.

No olvide que...

No basta con denominar al contrato como «alquiler de temporada» o fijar una duración reducida. El artículo 7 de la LAU exige que se indique expresamente la causa de temporalidad, que deberá ser real y acreditable.

Si no se justifica esa temporalidad, el contrato quedará sometido al régimen de vivienda habitual.

2.- Formalice el contrato por escrito e identifique la habitación.

Aunque los contratos verbales siguen siendo válidos, el artículo 37 de la LAU establece que, cuando lo solicite el arrendatario, será obligatoria su formalización por escrito.

Es conveniente que el contrato identifique correctamente a las partes, la habitación que se alquila, su superficie, la duración, la renta y las demás condiciones aplicables.



También debe concretarse qué dependencias comunes podrá utilizar el arrendatario, como la cocina, el baño, el salón o la terraza, y qué servicios se incluyen en el alquiler.

Igualmente, conviene establecer las normas de utilización de las zonas comunes y las obligaciones relativas a la conservación de la habitación.

3.- Tenga en cuenta la nueva duración de los contratos.

Si la habitación se destina a vivienda habitual, resultarán aplicables los plazos mínimos de cinco años, o siete años cuando el arrendador sea persona jurídica, y las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10 de la LAU.

Si el arrendamiento es temporal, su duración deberá ser superior a treinta y un días y no exceder, como regla general, de doce meses, conforme al nuevo artículo 9 bis.

Cuando persista la causa que justificó la temporalidad, el contrato podrá prorrogarse en las condiciones legalmente previstas.

Además, cuando se sucedan contratos temporales sin justificación suficiente, podrán resultar aplicables las normas de los arrendamientos de vivienda habitual.

4.- Compruebe cuánto puede cobrar por las habitaciones.

Una de las principales novedades del Real Decreto-ley 29/2026 afecta al importe de las rentas.

*El nuevo artículo 17.9 de la LAU establece que la suma de las rentas de las habitaciones alquiladas simultáneamente **no podrá superar la renta correspondiente al arrendamiento de la vivienda completa.***

Por ejemplo, si la renta correspondiente al alquiler de una vivienda completa es de 900 euros mensuales, no será posible alquilar simultáneamente sus tres habitaciones por 400 euros cada una, pues la suma superaría ese límite.

Además, deberán respetarse las limitaciones adicionales que correspondan cuando la vivienda esté situada en una zona de mercado residencial tensionado.

En cuanto a la actualización de la renta, deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 18 de la LAU, sin que pueda pactarse libremente cualquier incremento.

5.- Revise la fianza y las garantías adicionales.

La nueva regulación también modifica las garantías que puede exigir el propietario.

Será obligatoria una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta, tanto en los arrendamientos de habitación destinados a vivienda habitual como en los temporales.

Además, podrán pactarse garantías adicionales, pero con determinados límites:

- En los arrendamientos de vivienda habitual de hasta cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, la garantía adicional no podrá superar dos mensualidades.
- En los arrendamientos temporales, el límite será de una mensualidad.

Asimismo, el artículo 36.5 de la LAU **prohíbe exigir al arrendatario la contratación de seguros de impago de renta** u otras coberturas similares.

6.- Regule adecuadamente los gastos y las reparaciones.

En el contrato debe establecerse cómo se abonarán los suministros de agua, electricidad, gas, internet y demás servicios compartidos por los ocupantes.

No obstante, **el artículo 20 de la LAU establece limitaciones a los gastos que pueden repercutirse al arrendatario**, impidiendo, entre otros, trasladarle los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato o los tributos asociados a la vivienda, salvo las excepciones legalmente previstas.

En cuanto a las obras y reparaciones, resultarán aplicables las disposiciones de la LAU.

El propietario deberá realizar las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.

Debe tenerse especialmente en cuenta que **en los arrendamientos de habitación de carácter temporal, las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario corresponden también al arrendador**, conforme al nuevo artículo 21 bis.

7.- Tenga presente que el arrendatario puede desistir anticipadamente.

Otra cuestión importante es la posibilidad de que el inquilino abandone la habitación antes de finalizar el contrato.

En los arrendamientos de vivienda habitual podrá desistir una vez transcurridos seis meses, comunicándolo con treinta días de antelación.

En los arrendamientos temporales podrá hacerlo una vez transcurrido un mes desde la formalización del contrato, con un preaviso mínimo de diez días.

En ambos supuestos, el artículo 11 de la LAU establece que el desistimiento ejercitado cumpliendo estos requisitos no generará derecho de indemnización a favor del arrendador.

Por tanto, esta circunstancia debe tenerse presente al calcular la rentabilidad prevista del alquiler.

8.- Documente el estado de la habitación al comenzar y finalizar el alquiler.

Si la habitación se alquila con mobiliario, es recomendable adjuntar al contrato **un inventario firmado por las partes**, acompañado de fotografías que permitan acreditar su estado de conservación.

Esta precaución resulta especialmente importante cuando existen zonas comunes compartidas por varios arrendatarios.

Además, el nuevo artículo 36.7 de la LAU exige que, al finalizar el contrato, las partes dejen constancia escrita del estado de la vivienda mediante un documento de finalización firmado por ambas.



Si no se firma ese documento o no se reflejan desperfectos, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vivienda fue entregada en adecuado estado de conservación.

¿Y qué ocurre con los contratos anteriores al 8 de octubre de 2026?

Los contratos de arrendamiento de habitaciones celebrados antes del 8 de octubre de 2026 no pasan automáticamente a regirse por la nueva regulación. En principio, mantienen el régimen jurídico que les resultaba aplicable cuando se celebraron.

Por tanto, habrá que determinar si el contrato estaba sujeto al Código Civil o a la Ley de Arrendamientos Urbanos, teniendo en cuenta las diferentes interpretaciones jurisprudenciales existentes hasta esa fecha.

En el caso de los contratos de temporada anteriores al 8 de octubre de 2026, la disposición transitoria octava de la LAU establece expresamente que los sometidos a dicha Ley conservarán su consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda y su régimen jurídico anterior hasta la finalización del plazo pactado, momento en el que quedarán extinguidos sin posibilidad de prórroga bajo ese régimen.

Si se renueva el arrendamiento temporal, deberá ajustarse a la nueva regulación de los arrendamientos de vivienda temporal.

En conclusión:

Si va a **alquilar ahora su vivienda por habitaciones**, no debería utilizar sin revisar **los modelos de contrato anteriores al 8 de octubre de 2026.**

La nueva regulación obliga a prestar especial atención a la finalidad del alquiler, la duración del contrato, el importe de las rentas, las garantías exigidas, los gastos que pueden repercutirse al inquilino y las condiciones de desistimiento.

Por ello, antes de formalizar un contrato, es recomendable comprobar que sus cláusulas se ajustan a la nueva regulación de la LAU, especialmente cuando el alquiler se presenta como temporal.

De esta forma podrán evitarse conflictos posteriores derivados de cláusulas que ya no resulten válidas o de contratos temporales que, por sus características reales, deban considerarse arrendamientos de vivienda habitual.



Desde **SuperContable.com** ponemos a su disposición el **Programa Abogado de Arrendamientos** con el que podrá resolver todas sus dudas sobre la operativa del alquiler, sea de corta o larga duración, así como ayudarle a redactar contratos y notificaciones.

¿Qué liquidaciones trimestrales de la AEAT puedo aplazar? ¿Cómo puedo solicitar el aplazamiento?

#usuarioContenido, #autorContenido - 14/04/2025

Finalizando el "*trimestre fiscal*" algunos contribuyentes se ven en la imposibilidad de hacer frente a los resultados (a ingresar) de las declaraciones y autoliquidaciones a presentar para cumplir con sus obligaciones tributarias. Una de las posibles soluciones a esta circunstancia puede ser la **solicitud a la propia AEAT del [aplazamiento / fraccionamiento de la deuda tributaria](#) surgida**, al tiempo que se presentan estas declaraciones y autoliquidaciones.



¿Qué modelos de los formalizados en el trimestre puedo aplazar?

Para ello, en primer lugar es importante distinguir aquellas deudas tributarias que pueden ser aplazadas/fraccionadas de aquellas otras cuyo aplazamiento / fraccionamiento está prohibido por la normativa vigente. También es importante conocer a estos efectos la **Instrucción 2/2023, de 3 de abril**, de la Directora del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), modificada por la **Instrucción 3/2025, de 23 de junio**, sobre gestión de aplazamientos y fraccionamientos de pago, pues en ella podremos conocer la aplicación práctica que realiza la AEAT de la normativa vigente así como diferenciar los procedimientos automáticos de los no automatizados.

Así, **NO podrán ser aplazadas o fraccionadas** las deudas referidas en el **artículo 65.2 de la Ley 58/2003 General Tributaria -LGT-**, es decir, las siguientes obligaciones:

- A. Aquellas cuya exacción se realice por medio de efectos timbrados.
- B. Las que deban cumplir el retenedor o el obligado a realizar ingresos a cuenta.
- C. Las que tengan la consideración de créditos contra la masa en una situación concursal.
- D. Las derivadas de la ejecución de decisiones de recuperación de ayudas de Estado.
- E. Las resultantes de la ejecución de resoluciones firmes desestimatorias dictadas en un recurso o reclamación económico-administrativa o en un recurso contencioso-administrativo que previamente hayan sido suspendidas durante la tramitación de éstos.
- F. Las derivadas de tributos que deban ser legalmente repercutidos salvo que se justifique debidamente que las cuotas repercutidas no han sido efectivamente pagadas.
- G. Las que deba cumplir el obligado a realizar pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades.

Recuerde:

*La **solicitud** de **aplazamiento o fraccionamiento sobre deudas inaplazables** se **inadmitirá**, se **considera como no presentada**, deviniendo la deuda como impagada entrando en período ejecutivo de recaudación.*

Si bien, para este comentario sintetizamos en el siguiente cuadro informativo las deudas que se pueden aplazar respecto de las obligaciones formales del trimestre:

TRIBUTO	CONCEPTO	MODELO AEAT	POSIBILIDAD DE APLAZAR	
			Deudas = 50.000 Euros	Deudas >50.000 Euros
IRPF	Retenciones e ingresos a cuenta sobre rentas de trabajadores, profesionales y otras actividades económicas.	Modelo 111	NO	

	Retenciones e ingresos a cuenta sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.	Modelo 115		
	Retenciones e ingresos a cuenta sobre rentas de capitales.	Modelo 123		
	Pago fraccionado del IRPF para empresarios en estimación directa.	Modelo 130	SI. Procedimiento "automático" por necesidades transitorias de tesorería (sin justificar) NO requiere aportación de garantías. Plazo Máximo concedido: 24 meses (personas físicas).	SI. Necesidades transitorias de tesorería que se deben justificar. No es automático (procedimiento ordinario). Requiere aportación de garantías. Plazo Máximo concedido: 60 meses (según garantía aportada).
	Pago fraccionado del IRPF para empresarios en estimación Objetiva ("Módulos").	Modelo 131		
Sociedades (IS)	Pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades	Modelo 202/222	NO	
IVA	Declaración – Autoliquidación de IVA	Modelo 303	SI. Procedimiento "automático", presumiéndose el impago de las cuotas repercutidas que se aplazan (sin justificar) NO requiere aportación de garantías. Plazo Máximo concedido: ● 24 meses personas físicas. ● 12 meses personas jurídicas.	SI. Se debe acreditar el impago de las cuotas repercutidas que se aplazan (no automático - procedimiento ordinario) Requiere aportación de garantías. Plazo Máximo concedido: 60 meses (según garantía aportada).

NOTA: Esta tabla responde a la práctica habitual de la AEAT, pues realmente la normativa (LGT) no contempla los “*automatismos*” y “*presunciones*” que se están aplicando en cuanto a las “dificultades transitorias de tesorería” y la “presunción del aplazamiento de cuotas repercutidas impagadas”.

Las deudas tributarias de importe igual o inferior a 50.000 euros pueden solicitarse en aplazamiento o fraccionamiento sin necesidad de aportar garantía, siempre que se cumplan los demás requisitos legales. Este **límite de 50.000 euros se aplicará a la totalidad de deuda aplazada por el contribuyente con la AEAT.** Ejemplo: Una empresa tiene aplazamientos por 34.000 Euros. En una nueva

solicitud solo podrá aplazar por el procedimiento automático y sin garantías hasta 16.000 euros más; el resto (si existe) se aplazará por el procedimiento ordinario, con las garantías y la acreditación que corresponda.

Por encima de dicho importe (50.000 €), la solicitud podrá igualmente presentarse, pero la AEAT podrá exigir la aportación de garantía y la justificación de la falta transitoria de liquidez. Conviene también [revisar los plazos máximos y cuotas en los aplazamientos y fraccionamientos](#).

Ahora bien, no obstante el cuadro anterior, se denegarán las solicitudes sobre deudas:

- Aplazadas anteriormente cuyo pago se incumplió.
- Superiores a 600 Euros no aplazadas cuya providencia de apremio ya haya sido notificada.

Recuerde:

*El tipo de **interés de demora** actual es del **4,0625%** (seguir vigencia).*

¿Cómo realizo el aplazamiento / fraccionamiento?

La solicitud de aplazamiento o fraccionamiento **se puede realizar al mismo tiempo que se presenta el modelo** de la AEAT cuyo importe se desea aplazar, seleccionando la opción “*Reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento*”, o **posteriormente** a través del [apartado de aplazamiento y fraccionamiento de deudas](#) de la sede electrónica de la AEAT.

En este sentido, sirviéndonos de distintas imágenes utilizadas por la propia AEAT en su página web podríamos

Recuerde:

[Revisar las actuaciones de la Administración en caso de impago del aplazamiento o fraccionamiento.](#)

establecer los pasos principales para realizar correctamente la solicitud de aplazamiento / fraccionamiento (*alguna ventana puede variar en función del importe de deuda a aplazar/fraccionar*):

1. Lo primero es presentar por los procedimientos habituales la autoliquidación cuyo pago quiere aplazar pero cuando nos pida seleccionar el tipo de declaración marcaremos la opción **“Reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento”** antes de *“Firmar y enviar”*:

The screenshot shows a software window titled "Formalizar Ingreso/Devolución". In the top right corner, there is a label "Resultado de la liquidación" followed by a small rectangular box. Below this, the text "Seleccione el tipo de Declaración:" is displayed. A list of declaration types is shown in a scrollable area. The first two items, "A ingresar" and "A ingresar", are highlighted in light blue. The third item, "Domiciliación del importe a ingresar", is in a light yellow background. The fourth item, "Reconocimiento de deuda con imposibilidad de pago", is in a light green background. The fifth item, "Reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento", is highlighted with a red rectangular border. The remaining items in the list are in a light grey background: "Reconocimiento de deuda con solicitud de compensación", "Reconocimiento de deuda con solicitud de pago mediante entrega de bienes del Patrimonio Histórico Español", "Reconocimiento de deuda y pago por transferencia", "Ingresos parciales", "Ingreso parcial y reconocimiento de deuda con imposibilidad de pago", "Ingreso parcial y reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento", "Ingreso y reconocimiento de deuda con solicitud de compensación", "Ingreso parcial y reconocimiento de deuda con solicitud de pago mediante entrega de bienes del Patrimonio Histórico Español", and "Ingreso a anotar en cuenta corriente tributaria".

2. Presentado el modelo objeto de liquidación (tras pulsar “Firmar y enviar”), si los datos introducidos son correctos y no existen errores que habremos de subsanar previamente, aparece la respuesta **"su presentación ha sido realizada con éxito"** junto a la **clave de liquidación correspondiente a la deuda que debe tramitar y un enlace para poder tramitarla (“Tramitar deuda”)**.

Como podemos observar en la imagen anterior, la presentación del modelo finaliza (debiendo guardar el pdf adjunto con la autoliquidación presentada); ahora bien, se abre el "trámite" para aplazar o fraccionar la deuda generada, debiendo continuar este proceso para que el aplazamiento se realice correctamente.

3. Para presentar la solicitud de aplazamiento / fraccionamiento "pinche" la opción de *"Tramitar Deuda"*, y en el ventana emergente posterior seleccione la opción "aplazar". **Si no le aparece la opción tramitar deuda o quiere dejar**

el trámite para más adelante, deberá acceder al [apartado de aplazamientos de la sede electrónica de la AEAT](#) y seleccionar la opción “[Solicitar aplazamiento o fraccionamiento de deudas](#)” para poder solicitar correctamente el aplazamiento.

The diagram illustrates the process of requesting a payment deferral or installment plan. It starts with a screenshot of the AEAT website's 'Solicitar aplazamiento o fraccionamiento de deudas' page. A blue arrow points from this page to a screenshot of the 'DETALLE DE LA LIQUIDACIÓN' (Liquidation Details) page.

Left Screenshot (Website):

- Header: Su presentación ha sido realizada con éxito.
- Section: AVISOS IMPORTANTES:
- Text: La declaración ha quedado presentada con importe PENDIENTE DE INGRESO de 18,00 euros, que ha sido registrado con clave de liquidación A33065 9015. Ha quedado su elección de solicitar un aplazamiento del pago.
- Text: QUEDA PENDIENTE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DEL APLAZAMIENTO. Puede realizar dicha presentación en este momento, pulsando en **Tramitar deuda**.
- Section: Nota: también puede acceder a presentar la solicitud desde “Sede ele “Aplazamiento y fraccionamiento de deudas”, “Presentar solicitud”.
- Section: Procedimiento: Aplazamiento y fraccionamiento de deudas.
- Buttons: Trámites, Ficha.
- Section: Trámites.
- Buttons: Presentar solicitud, Cancelar.
- Section: Tipo de acceso.
- Options: Con certificado electrónico de identificación o DNI electrónico, Con Código PIN (anexo MPD-6), Con número de referencia pre-cada.

Right Screenshot (Liquidation Details):

- Section: DETALLE DE LA LIQUIDACIÓN.
- Buttons: Aplazar, Compensar, Pagar.
- Section: Datos identificativos del deudor.
- Fields: NIF, Nombre: PRUEBAS, Domicilio.
- Section: Datos de la Clave de Liquidación A33065 9015.
- Fields: Objeto tributario: 1T 2015 130-RPF PAGO FRA EJER 2015 PER 1T, Fecha de liquidación: 29.04.2015, Fecha límite ingreso en voluntaria: 29.04.2015, Número de referencia: 130 062, Importe de la cuota: 18,00 euros.

4. Una vez pulsamos en el botón de **aplazar**, encontraremos una nueva ventana de la aplicación web que nos permitirá personalizar los datos del tipo de aplazamiento que deseamos realizar. Si bien hemos de comentar que dependiendo del importe y condiciones del contribuyente la ventana pudiera variar los datos mostrados.

 **Agencia Tributaria**

ALTA SOLICITUD

Obligado

NIF:

NOMBRE: CERTIFICADO

Datos de la Deuda

Deuda: A Periodo: 0A Ejercicio: 2010 Descripción: 206-I.R. NO RESID.EJER.2010 PER.ANUAL

Tipo de Garantías Ofrecidas

Seleccione Modo a Garantizar:

☒ Dispensa Total

☐ Dispensa Parcial

☐ Exención

☐ Aval Bancario

☐ Fianza Personal y Solidaria

☐ Hipoteca Inmobiliaria

☐ Hipoteca Mobiliaria

☐ Prenda con Desplazamiento

☐ Depósito en Caja General

☐ Seguros de Caudón

☐ Anotación Preventiva de Embargo

☐ Otras Garantías

Cumplimente los datos de domiciliación bancaria (obligatoria desde 1/1/2010)

Código Entidad Código Sucursal Cuenta DC Código Cuenta

Propuesta de Pago

Nº Plazos

Periodicidad

☒ '' - No Procede (Si ha solicitado 1 plazo)

☐ A - Anual

☐ B - Bimestral

☐ M - Mensual

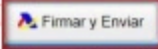
☐ S - Semestral

☐ T - Trimestral

☐ X - Aperiódico

Fecha Primer Plazo

Motivo de la Solicitud



5. Una vez pulsamos el botón "*Firmar y enviar*" obtendremos la confirmación de la presentación de la solicitud de aplazamiento. Con esto proceso habremos:

1. **Presentado el modelo y,**
2. **Solicitado el aplazamiento.**

Gestión de domicilios

Avisos

- Su solicitud de aplazamiento / fraccionamiento ha sido dada de alta correctamente en el sistema el día 29-04-2015 a las 13:39:42 horas.
- El código asociado a su expediente es el 032015000000001. Este código será de utilidad para futuras referencias.
- La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro Verificación (9857) en www.agenciatributaria.es

Datos Obligado

Nif: PRUEBAS

Datos Solicitud

Solicitud : 032015000000001 Estado de tramitación: Solicitud en trámite
 Tipo Solicitud: Aplaz/Fracc Forma de garantizar: EX Exención Fecha Presentación: 29-04-2015
 Importe Solicitado: 18,00
 Domiciliación grabada en el momento de la presentación de la solicitud: ES30-1-9857
 Motivo: Falta de liquidez

Relación de deudas

Deuda	Acuerdo	Importe solicitado	Nº Plazos	Periodicidad	Fecha primer plazo
A0306-15		18,00	1		20-05-2015



Desde **SuperContable.com** ponemos a su disposición el **Servicio PYME** con el que podrá acceder a las bases de datos de consulta contable, fiscal, laboral y mercantil, entre otras, que le permitirán resolver todas las dudas que se le presenten a la hora de llevar la gestión administrativa de su negocio.



NUEVO

Seminarios
por Videoconferencia

Soluciones contables
para **prevenir** inspecciones



VER

Compra de vivienda con el tercer hijo en camino: el Supremo permite aplicar el tipo reducido del ITP por familia numerosa.

Mateo Amando López, Departamento Contable-Fiscal de SuperContable.com - 16/10/2025



El Tribunal Supremo, en la [sentencia 1060/2026](#) de 24 de septiembre, ha fijado como doctrina que el **tipo reducido del 4% del ITPAJD** que la Comunidad de Madrid prevé para la compra de la vivienda habitual de una familia numerosa, frente al 6% general, es aplicable cuando en el momento del devengo el **tercer hijo está concebido pero aún no ha nacido**, siempre que posteriormente nazca con vida y completamente desprendido del seno materno, lo que nos puede servir para solicitar rectificaciones y devoluciones.

El caso se refiere a un matrimonio en régimen de separación de bienes que el **24 de junio de 2020 compró una vivienda por 545.000 euros**, adquiriendo cada cónyuge una mitad indivisa. Cada uno autoliquidó el impuesto al 6% sobre una base de 272.500 euros e ingresó 16.350 euros. En la fecha de la escritura la madre estaba embarazada del tercer hijo, que nació poco después, y **el 29 de septiembre de 2021 solicitó la devolución de ingresos indebidos por la diferencia con el 4%**. La Dirección General de Tributos de Madrid la denegó porque, al devengarse el impuesto, la familia solo tenía dos hijos nacidos, pero el TEAR de Madrid y el TSJ de Madrid dieron la razón a la contribuyente. En cifras, **la diferencia asciende a 5.450 euros por cónyuge, 10.900 euros en total, el 2% del precio**.

En el siguiente enlace puede ver la [fiscalidad de la compraventa de inmuebles](#).

El Supremo rechaza una lectura puramente literal del concepto de familia numerosa del artículo 2 de la Ley 40/2003 y opta por una **interpretación teleológica y protectora**, basada en el artículo 39 de la Constitución: las necesidades de vivienda de la familia surgen durante la gestación y no solo con el nacimiento. **Para computar al concebido acude al artículo 29 del Código Civil, que lo tiene por nacido para los efectos favorables si nace con vida**, y entiende que también es favorable que su familia soporte menos carga tributaria. Añade que el título de familia numerosa no es constitutivo, sino declarativo (artículos 5.1 y 7.1 de la Ley 40/2003, en línea con la STC 77/2015), que el devengo sigue fijado en la fecha de la escritura y que carece de relevancia que el nasciturus no sea sujeto pasivo.

Ahora bien, el Tribunal advierte de que su criterio **no redefine con carácter general el concepto de familia numerosa ni se proyecta automáticamente sobre otros tributos o situaciones**: lo vincula a un beneficio concreto y a un gravamen instantáneo y único, cuyo devengo se agota en un momento preciso, lo que permite integrar al concebido como un efecto retroactivo singular condicionado al nacimiento con vida. Aunque no lo ve igual el magistrado Rafael Toledano Cantero que formula **voto particular** en el que sostiene que el artículo 29 del Código Civil no sirve para atribuir un beneficio fiscal a un tercero, que ampliar el concepto de familia numerosa corresponde al legislador y que la doctrina podría proyectarse sobre los tipos reducidos de otras comunidades autónomas que remiten a la Ley 40/2003.



Qué pueden hacer contribuyentes y asesores:

Para las compras ya realizadas, esta doctrina permite **solicitar la rectificación de la autoliquidación y la devolución de ingresos indebidos** a quienes pagaron el 6% teniendo al tercer hijo concebido en la fecha de la

escritura y este ha nacido con vida. Conforme al artículo 66.c) de la Ley General Tributaria, la solicitud debe presentarse **dentro de los cuatro años siguientes al fin del plazo de presentación de la autoliquidación**, que en el ITP es de treinta días hábiles desde el devengo. Con este cómputo, y salvo interrupciones previas, estarían hoy en plazo de forma aproximada las **escrituras otorgadas desde septiembre de 2022**, y cada día que pasa deja fuera de plazo nuevas operaciones. En este sentido, cada adquirente que ingresó el impuesto debe presentar su propia solicitud, mientras que las reclamaciones o recursos pendientes pueden invocar directamente la doctrina.

En el siguiente enlace puede ver [modelos de rectificación de autoliquidaciones y devolución de ingresos indebidos](#).

No obstante, se debe advertir que la sentencia no elimina el resto de requisitos del beneficio: el comprador debe ser titular de una familia numerosa, el inmueble ha de ser su vivienda habitual y, en su caso, debe venderse la anterior vivienda habitual en el plazo de dos años antes o después de la compra. Además, el derecho depende de un hecho posterior: que el **concebido nazca con vida**. Como la normativa madrileña permite acreditar la condición con el título, el libro de familia u otro documento que pruebe que ya concurría en la fecha del devengo, parece prudente reunir un **informe médico que acredite el embarazo en la fecha de la escritura**, el certificado de nacimiento y el título de familia numerosa.

Por otro lado, en operaciones futuras en Madrid el escenario cambia con la **Ley 5/2026, de 7 de julio**, publicada en el BOCM el 10 de julio, que asimila el concebido al hijo nacido y crea la figura de la **familia asimilada a familia numerosa**. Mediante un certificado, que se podrá obtener a partir de la semana 14 de gestación y que surte efectos desde la solicitud, estas familias aplicarán por anticipado los beneficios de los artículos 29, 32 y 38 ter del texto refundido de tributos cedidos: el tipo reducido en TPO, los tipos reducidos de AJD y la bonificación en subrogaciones y modificaciones de préstamos hipotecarios. Esta figura entra en vigor a los seis meses de la publicación, es decir, hacia

enero de 2027, de modo que hasta entonces los asesores deberán decidir entre autoliquidar al 4% apoyándose en la doctrina del Supremo, con el riesgo de regularizar si el hijo no llega a nacer, o ingresar el 6% y pedir la devolución tras el nacimiento.

Su proyección a otras comunidades y a otros impuestos:

Fuera de Madrid, la doctrina es una referencia de peso. **Numerosas comunidades autónomas aplican tipos reducidos de ITP a la vivienda habitual de familias numerosas**, por ejemplo el 3,5% en Andalucía o el 3% en Galicia y Murcia, con límites de precio y renta, y muchas se remiten al concepto de la Ley 40/2003 que interpreta el Supremo. Sin embargo, **no es una extensión automática**: hay que revisar la redacción de cada norma autonómica, sus requisitos adicionales y si ya contempla expresamente al concebido, como ocurre en Galicia según recuerda el voto particular. En esos casos, la sentencia servirá de argumento principal en las solicitudes de rectificación y en los posibles recursos.

En el siguiente enlace puede ver el [manual del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales \(ITP\)](#).

Respecto a otros impuestos la prudencia debe ser mayor. **El Tribunal circunscribe su doctrina al ITPAJD, modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por su devengo instantáneo y no periódico**. Por ello no puede darse por sentada su aplicación a los tributos periódicos, como las bonificaciones de familia numerosa en el IBI o las [deducciones del IRPF](#), ni a la modalidad de actos jurídicos documentados en las comunidades que no tengan una norma expresa, aunque los argumentos de fondo puedan invocarse en reclamaciones concretas. En donaciones y sucesiones, además, el concebido ya cuenta con un régimen propio en el Código Civil. Los asesores deberán plantear estas pretensiones con cautela, sabiendo que la Administración puede oponer el carácter singular de esta doctrina.



Si desea conocer todos los impuestos que gravan las operaciones inmobiliarias le emplazamos a realizar nuestro **SEMINARIO Fiscalidad de la compraventa y alquiler de inmuebles**, en donde se analizan las distintas figuras impositivas aplicables según cada situación con mención de las **retenciones, declaraciones y plazos a tener en cuenta**.

¿Cuándo debo registrar y declarar una factura recibida fuera de plazo?

#usuarioContenido, #autorContenido - 20/10/2026

Una de las dudas más frecuentes sobre las facturas es el plazo en que se deben declarar, principalmente refiriéndose al **modelo 303** de autoliquidación del IVA pero también en las distintas declaraciones informativas (modelos 349, 390...), especialmente cuando es una **factura que se ha recibido pasado el periodo de liquidación mensual o trimestral** en que se devengó el IVA de la operación.

En este sentido, como destinatarios de las operaciones, debemos recordar que **para poder ejercitar el derecho a la deducción** del iva soportado, mediante su consignación en la declaración-liquidación del IVA (**modelo 303**), hay que cumplir unos requisitos:

- Que haya existido una **efectiva repercusión** del impuesto mediante factura,

- que se haya realizado el **apunte contable**, es decir, que se haya registrado la factura y la correspondiente cuota en el libro registro de facturas recibidas, y
- que no haya transcurrido el **plazo de prescripción de cuatro años** desde el nacimiento del derecho a deducir, esto es, desde el momento del devengo de las operaciones.

*Por tanto, las facturas recibidas, a efectos de deducirnos el iva soportado, se registrarán siempre a partir de la recepción de las mismas pero con anterioridad a la finalización del plazo para la presentación de la declaración-liquidación en la que se decida consignar y deducir las cuotas del impuesto previamente soportadas, que debe ser **la del periodo de recepción o cualquiera de las siguientes dentro de los cuatro años de prescripción.***

De forma gráfica, este sería el esquema a seguir para las declaración y deducción de las facturas recibidas, **incluso si corresponden a un ejercicio anterior:**



El problema puede venir cuando además de originarse el derecho a la deducción del IVA soportado, existe la obligación de declarar también un iva auto-repercutido por tratarse de una **adquisición intracomunitaria** o cualquier

otra operación con **inversión del sujeto pasivo**.

Mientras que para el iva soportado deducible las fechas a tener en cuenta son la de recepción de la factura y la de registro de la misma, **para el IVA repercutido las fechas de referencia son la del devengo de la operación y la de expedición de la factura**. Por consiguiente, si hemos recibido la factura fuera del plazo de liquidación en que se devengó la operación y se emitió la factura, se dará la paradoja de que ya debíamos haber declarado el IVA autorepercutido en la autoliquidación anterior, aun sin disponer de la factura en ese momento, pero el iva soportado no lo podemos deducir hasta la siguiente liquidación precisamente porque no disponíamos de la factura justificante del derecho a la deducción.

Ante esta tesitura, las vías de actuación y sus posibles consecuencias se resumen en el siguiente cuadro:

Decisión	Forma de actuación	Posibles consecuencias
Declarar el IVA autorepercutido en el periodo de devengo de la operación y el IVA soportado en el periodo de recepción de la factura	Tendríamos que presentar una autoliquidación rectificativa de la autoliquidación correspondiente al periodo de devengo incluyendo el iva autorepercutido pero no el soportado, que esperaremos a deducir en la próxima liquidación de IVA que presentemos.	Si bien es la alternativa que exige la normativa , tendremos que estar pendientes a las tensiones que se puedan producir en nuestra tesorería por hacer frente a un ingreso que no podremos deducir hasta la siguiente liquidación de IVA. Además está el recargo por presentación de declaración extemporánea.
Declarar tanto el IVA autorepercutido como el IVA soportado en el periodo de devengo de la operación	Tendríamos que presentar una autoliquidación rectificativa de los importes declarados en la autoliquidación correspondiente al periodo de devengo.	Puede ser que no se admita la solicitud de rectificación porque el iva soportado no es deducible en la liquidación que se pretende modificar. Y aun siendo aceptada la rectificación, en caso de comprobación o inspección de ese periodo de liquidación podrían echar para atrás el iva soportado deducido.
Declarar tanto el IVA autorepercutido como el IVA soportado en el periodo de recepción de la factura	Esperar a la próxima autoliquidación del IVA para incluir tanto el IVA autorepercutido como el IVA soportado.	Si bien a priori es la opción lógica , es obvio que se ha producido un retraso en la declaración del IVA devengado, con el riesgo de ser sancionado en caso de iniciarse un procedimiento de comprobación

tributaria, especialmente probable en caso de adquisiciones intracomunitarias por la discrepancia entre los modelos 349 y 303.

Tratándose de un asunto que puede acarrear además de un gran desembolso el **inicio de un procedimiento de comprobación o inspección** que destape otras irregularidades, sólo podemos aconsejar que sea el propio lector conocedor de su situación económica y tributaria el que decida sobre la opción a elegir.

Recuerde que...

*Las facturas se deben emitir en el momento de realizarse la operación o antes del día 16 del mes siguiente al devengo cuando el destinatario de la operación sea un empresario o profesional. Sabiendo esto, como medida para evitar recibir facturas fuera de plazo, **no olvide exigir factura a sus proveedores como muy tarde el día 15 del mes siguiente al que se realice la operación.***

¿Puede la empresa limitar a 5 días al año el permiso por hospitalización de familiares?

Pablo Belmar, Departamento Laboral de Supercontable - 16/10/2026

¿Qué ocurre si un trabajador ya ha disfrutado de cinco días de permiso por hospitalización de un familiar y vuelve a solicitarlo meses después? ¿Puede la empresa denegarlo alegando que el límite anual ya se ha agotado? Esta



cuestión ha generado controversia en la aplicación del artículo 37.3.b) E.T., que reconoce **cinco días de permiso retribuido por accidente o enfermedad graves, hospitalización o intervención quirúrgica sin hospitalización** que precise reposo domiciliario de determinados familiares o convivientes.

La duda no es menor para las empresas y sus departamentos de recursos humanos: **¿los cinco días constituyen un máximo anual por trabajador o el derecho vuelve a generarse cuando se produce**

un nuevo hecho causante?

El Tribunal Supremo aborda esta cuestión en su **STS 753/2026**, de 25 de septiembre (rec. 135/2025) y **rechaza que el permiso esté limitado a un único periodo de cinco días por año natural**. La resolución también se pronuncia sobre otra cuestión relevante para la gestión de estas ausencias: la posibilidad de continuar disfrutando del permiso después del alta hospitalaria cuando persiste la necesidad de cuidados.

El pronunciamiento obliga a prestar atención no solo a la duración del permiso, sino también a los criterios utilizados por la empresa para **tramitar, justificar y, en su caso, denegar nuevas solicitudes**.

¿Qué establece el Estatuto de los Trabajadores?

El artículo 37.3.b) del Estatuto de los Trabajadores reconoce **cinco días de permiso retribuido por accidente o enfermedad graves, hospitalización o intervención quirúrgica sin hospitalización** que precise reposo domiciliario de determinados familiares o convivientes.

La reforma introducida por el Real Decreto-ley 5/2023 amplió de dos a cinco días la duración del permiso, pero no estableció expresamente un límite máximo anual. Esta ausencia ha generado dudas sobre **si el trabajador puede volver a solicitarlo cuando se produce una nueva situación** que lo justifique.

¿Por qué surge la controversia?

La empresa defendía que el permiso debía limitarse a cinco días por trabajador y año natural, apoyándose en la Directiva (UE) 2019/1158, cuyo artículo 6 contempla cinco días laborables anuales de permiso para cuidadores.

Sin embargo, el Tribunal Supremo rechaza esta interpretación en su [STS 753/2026](#), de 25 de septiembre (rec. 135/2025).

La Sala recuerda que la Directiva establece un marco de protección mínima y permite a los Estados miembros mantener o introducir disposiciones más favorables. Por tanto, su transposición no obliga a restringir los derechos reconocidos por la legislación española.

¿Qué resuelve el Tribunal Supremo?

El Supremo confirma que **el permiso no está limitado a un único periodo de cinco días por año natural**. Su duración se vincula a cada hecho causante que reúna los requisitos legales, de modo que, si se produce una nueva hospitalización u otra circunstancia habilitante, puede volver a generarse el derecho.

La sentencia destaca que, cuando el legislador ha querido establecer un límite anual para otros permisos, lo ha indicado expresamente. No cabe, por tanto, introducir una restricción que no figura en el artículo 37.3.b) del Estatuto de los Trabajadores.

¿Qué debe tener en cuenta la empresa ante una nueva solicitud?

La empresa debe **comprobar que existe un nuevo hecho causante y que se cumplen los requisitos legales de aviso y justificación**. No puede denegar el permiso únicamente porque el trabajador ya haya disfrutado de cinco días durante ese año.

Por *ejemplo*, si un trabajador disfruta de cinco días de permiso en febrero por la hospitalización de su madre y en septiembre vuelve a solicitarlos porque su padre sufre una enfermedad grave que requiere cuidados, la empresa no puede rechazar la segunda solicitud alegando que ya se ha agotado el máximo anual. Si se cumplen los requisitos legales, el nuevo hecho causante puede generar un nuevo derecho al permiso.

En cambio, la mera prolongación de una misma hospitalización no genera automáticamente un nuevo permiso de cinco días: debe distinguirse entre una nueva contingencia que da derecho al permiso y la continuidad de la situación inicial.

Por tanto, la empresa debe valorar cada solicitud atendiendo al hecho causante y a los requisitos legales, no al número de días disfrutados previamente durante el año.

¿Qué ocurre si el familiar recibe el alta hospitalaria?

La sentencia también aborda la duración del permiso cuando el familiar recibe el alta hospitalaria antes de completar los cinco días.

El alta hospitalaria **no implica necesariamente que desaparezca la necesidad de cuidados**. Si el paciente precisa reposo domiciliario y continúa requiriendo atención, el trabajador puede mantener el permiso durante el tiempo restante, hasta completar los cinco días correspondientes.

Este criterio sigue la línea de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la finalidad del permiso, que no se limita al acompañamiento durante el ingreso hospitalario, sino que atiende a las necesidades de cuidado que justifican la ausencia.

Conclusión

La **STS 753/2026** aclara dos cuestiones relevantes para las empresas: el permiso de cinco días puede disfrutarse de nuevo ante cada nuevo hecho causante y el alta hospitalaria no determina automáticamente su finalización.

No obstante, su aplicación práctica plantea otras dudas sobre el momento de inicio, la posibilidad de interrumpir el disfrute y los requisitos de justificación.



Consulta nuestro **análisis completo del permiso retribuido de cinco días**, donde abordamos estas cuestiones y los principales criterios judiciales para su aplicación práctica.

LIBROS GRATUITOS



Prepárate para la Factura Electrónica

DESCARGAR GRATIS



Libro Cierre Contable y Fiscal para PYMES

DESCARGAR GRATIS



45 Casos Prácticos

DESCARGAR GRATIS

PATROCINADOR



NOVEDADES 2024

[Contables](#)
[Fiscales](#)
[Laborales](#)
[Cuentas anuales](#)
[Bases de datos](#)

INFORMACIÓN

[Quiénes somos](#)
[Política protección de datos](#)
[Contacto](#)
[Email](#)
[Foro SuperContable](#)

ASOCIADOS



Copyright RCR Proyectos de Software. Reservados todos los derechos.