

VIVIENDA

11/26

04.02.26

CM

REAL DECRETO-LEY 2/2026, DE 3 DE FEBRERO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL, EN MATERIA TRIBUTARIA Y RELATIVAS A LOS RECURSOS DE LOS SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TERRITORIAL

El BOE núm.31 de 4 de febrero de 2026 ha publicado el ***Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial que entrará en vigor al día siguiente de su publicación.***

El contenido de este Real Decreto-ley, es similar (aunque con matices que luego se explicaran) en materia de vivienda al derogado *Real Decreto-ley 16/2025, de 23 de diciembre, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, y se adoptan medidas urgentes en materia tributaria y de Seguridad Social* (para más información ver Circulares núm.103/25 de 24 de diciembre de 2025, núm.002/26 de 8 de enero de 2026 y 010/26 de 28 de enero de 2026).

Centrándonos ya en el *Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial* en la presente Circular mencionaremos algunas de las más relevantes en materia de vivienda y del ámbito tributario con afectación directa con el sector inmobiliario:

Medidas en materia de vivienda

El capítulo I de este real decreto-ley incorpora medidas en materia de vivienda.

Se extienden nuevamente las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas en el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, y siguientes.

En particular, **se extiende hasta el 31 de diciembre de 2026 la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos; y, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2027 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario** recogida en el *Real Decreto ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.*

En relación con la ampliación de la suspensión de los desahucios y lanzamientos hasta el 31 de diciembre de 2026, los artículos 1 y 1 bis del *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*, se extienden hasta el 31 de diciembre de 2026, **pero con un matiz respecto de las prórrogas**

CIRCULARS

APCE, més de 50 anys al servei del sector

acordadas con anterioridad. Así, se introduce como novedad en el artículo 1 y en atención a la posible situación de vulnerabilidad a crear en los arrendadores, que esta suspensión de los lanzamientos no se aplicará a aquellos arrendadores que sean propietarios de dos o menos viviendas.

En consonancia con lo anterior, se amplían las referencias de plazo del *Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del *Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, posibilitando la financiación de las compensaciones con los recursos de dicho plan. Por último, se establece que la referencia al 31 de diciembre de 2025 que se realiza en la disposición transitoria tercera de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, se entenderá hecha al 31 de diciembre de 2026.

Medidas en materia tributaria

El capítulo IV, referido a las medidas tributarias, **destacamos la prórroga de los límites cuantitativos que delimitan en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el ámbito de aplicación del método de estimación objetiva.**

También en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se abordan las siguientes medidas: se incentiva la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, ampliando su ámbito temporal de aplicación; se mantiene el porcentaje de imputación de rentas inmobiliarias con objeto de evitar un incremento de la tributación derivado de la tenencia de inmuebles en 2025 respecto de la tributación que, en relación con tales inmuebles, se aplicó en 2024.

Se adjunta como ANEXO de la presente Circular el texto completo del ***Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social, en materia tributaria y relativas a los recursos de los sistemas de financiación territorial*** publicado en el BOE.