I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

20266 *Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.*

I

L'article 47 de la Constitució espanyola consagra el dret de tota la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, gaudir-ne i romandre-hi. Així mateix, encomana als poders públics que promoguin les condicions i les normes pertinents per fer efectiu aquest dret i combatre l'especulació, en connexió amb l'article 9.2 de la norma fonamental. D'aquesta manera, es destaca la funció social de l'habitatge davant d'altres consideracions, ja que és la condició prèvia per gaudir d'altres drets fonamentals com la integritat física i moral, la protecció de la salut i el dret a un medi ambient adequat, així com la llibertat d'empresa i el dret de propietat.

Tot i que l'accés a l'habitatge constitueix un dret, no es pot obviar la seva dimensió econòmica, que en condiciona de manera decisiva l'exercici efectiu. A diferència d'altres aspectes econòmics, l'habitatge queda afectat per unes condicions de mercat imperfectes que requereixen una regulació des de la política pública per garantir el compliment del dret. En altres paraules, la llei de l'oferta i la demanda no garanteix per si mateixa les condicions mínimes i necessàries d'un dret efectiu d'accés a l'habitatge en els termes que recull la Carta Magna a l'article 47.

Durant les darreres dècades, Espanya ha passat per diverses crisis en matèria d'accés a l'habitatge que han afectat diferents generacions. Malgrat que totes han estat de naturalesa i origen diferent, coincideixen en el seu efecte: la restricció del dret a l'habitatge en condicions dignes i adequades per a amplis sectors de la població i, en particular, per a les classes mitjanes i treballadores.

La crisi actual és polièdrica i multicausal, però no es pot entendre sense remuntar-se a la crisi immobiliària anterior, la de l'any 2011. I que compleix totes les característiques per ser catalogada com una emergència habitacional. Tampoc no es pot obviar el seu clar impacte en la societat, ja que el problema de l'habitatge és una de les principals preocupacions de la ciutadania, tal com recullen els estudis del Centre d'Investigacions Sociològiques. Tampoc el seu impacte econòmic, amb efectes adversos potencials sobre el benestar, la mobilitat laboral i l'evolució, per tant, de l'economia a mitjà i llarg termini.

Aquesta situació implica una clara demanda social a favor de la regulació per garantir aquest dret i que té com a element d'inflexió el trist i dramàtic desnonament de Mari Carmen Abascal.

Mari Carmen Abascal no és només un número. Era una dona vulnerable de 87 anys, víctima d'una legislació masclista i retrògrada procedent d'una dictadura i de l'especulació més voraç, a qui li van impedir seguir vivint a la mateixa casa on havia residit els últims 70 anys, tot i no tenir una alternativa habitacional digna.

Aquesta dona és el símbol d'un dret vulnerat per unes administracions competents que no han donat ple compliment a la regulació vigent per garantir el seu dret a l'habitatge. Ni tan sols una sol·licitud expressa de suspensió del desnonament per part de l'Organització de les Nacions Unides va servir per paralitzar-lo. Sens dubte, aquest cas confirma per la via dels fets que hi ha deficiències que permeten que situacions així es produeixin i que és urgent esmenar legalment.

L'impuls que determina l'aprovació d'aquesta norma per fer front a l'emergència habitacional no és cap altre que no legitimar la desigualtat creixent que genera a la societat el problema d'accés i permanència a l'habitatge en condicions dignes i a preus

assequibles per a la majoria ciutadana. La concentració desmesurada del capital i del poder determinant les regles en què tenen lloc les transaccions i la influència, en definitiva, en increments dels preus estan totalment vinculats al malestar que recorren les democràcies des del començament del segle XXI.

La consolidació de l'habitatge com a cinquè pilar de l'Estat del benestar és una de les prioritats polítiques i de gestió del Govern d'Espanya. L'Executiu no només ha multiplicat els recursos destinats a les polítiques públiques d'habitatge, sinó que ha assumit per primer cop un rol protagonista en les competències en matèria d'habitatge gràcies a l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Una llei que ha dotat de capacitat d'actuació de l'Estat i l'encaix constitucional de la qual ha estat ratificat en els vuit recursos resolts pel Tribunal Constitucional.

Un problema multifactorial i global com el de l'accés a l'habitatge no es pot resoldre amb una sola mesura ni amb l'impuls d'una sola Administració, sobretot tenint en compte que hi concorren diferents competències, entre les quals destaca la que correspon a les comunitats autònomes.

El Govern i la gran majoria d'experts econòmics, acadèmics, socials i polítics comparteixen el diagnòstic per solucionar no només aquesta crisi de l'habitatge, sinó també per limitar la possibilitat que en el futur es pugui repetir una nova crisi d'accés a l'habitatge. Aquest diagnòstic inclou entendre l'habitatge com una infraestructura pública, com ho són les carreteres, els instituts i els col·legis per a l'educació, o els hospitals i els centres de salut per a la sanitat.

Actuar sobre la regulació per protegir la funció social i intervenir en l'oferta mitjançant la creació d'un parc públic d'habitatge protegit amb caràcter permanent i indefinit i amb prou capacitat per garantir aquest dret.

Aquest objectiu s'enfronta a dos grans reptes: la necessitat de mobilitzar recursos públics quantiosos i sostinguts en el temps, i els terminis que exigeix la promoció d'habitatge, que impedeixen obtenir a curt termini els resultats que es pretenen assolir.

Conscient d'aquesta complexitat, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha apostat per una política integral que ha suposat un canvi de paradigma en les polítiques públiques d'habitatge a Espanya. Ho ha fet mitjançant mesures estructurals, com ara la creació i la posada en funcionament de CASA 47, l'Entitat Estatal d'Habitatge, o l'aprovació del Pla estatal d'habitatge 2026-2030, que per primera vegada blinda l'habitatge públic, i mitjançant mesures d'efecte immediat, com ara la persecució dels habitatges turístics il·legals o la congelació dels lloguers a les zones tensionades.

Aquest canvi de paradigma no només afecta les disposicions d'àmbit estatal, sinó que també té una clara influència en les competències d'àmbit autonòmic i municipal. Sense necessitat d'entrar en detalls, n'hi ha prou d'esmentar que, a l'inici de la present legislatura, menys d'un terç de les comunitats autònomes protegien amb caràcter indefinit l'habitatge de promoció pública i que, *a priori*, aquesta legislatura finalitzarà amb una majoria de dos terços amb aquesta protecció aprovada i vigent.

Com a conseqüència de la crisi anterior, a Espanya s'ha generat un dèficit d'oferta d'habitatge, especialment a preus assequibles, a les àrees metropolitanes i les grans ciutats del país, a causa de la paralització del sector de la construcció, la concentració d'una demanda més elevada d'habitatge en aquests punts geogràfics i el creixement demogràfic inherent a un país amb un creixement econòmic, tant actual com projectat, tan positiu com el cas d'Espanya.

Aquest dèficit d'oferta i aquesta concentració de la demanda s'agreugen per l'absència d'un parc públic d'habitatge que posi a disposició de la ciutadania habitatges a preus assequibles. Aquesta situació no és conseqüència d'una manca de compromís pressupostari per part de les institucions públiques. Només en democràcia, a Espanya s'han construït més de dos milions d'habitatges protegits amb càrrec a l'esforç pressupostari públic, ja sigui directament, mitjançant la concessió de subvencions o l'alienació de sòl per un cost molt inferior al seu valor real de mercat, o indirectament, mitjançant bonificacions fiscals.

Actualment, a causa dels processos de desqualificació i pèrdua d'aquesta protecció, les administracions públiques són propietàries de poc més de 300.000 d'aquests habitatges. I, en el cas d'algunes administracions autonòmiques o municipals, a causa de la continuïtat de la vigència d'aquests règims, amb prou feines seran propietàries d'algun d'aquests habitatges o d'algun sòl durant les properes dècades.

A aquesta escassetat d'habitatge assequible i de propietat de les administracions s'hi afegeixen diferents canvis en els usos i les relacions socials que han provocat alteracions en les interaccions socials i econòmiques. Aquests canvis socials han comportat, al seu torn i per diverses circumstàncies, canvis en l'ús que les persones fan dels habitatges.

Des de la crisi immobiliària de 2011, el país ha absorbit l'excedent de producció d'habitatges que es va generar durant la primera dècada dels anys 2000. Durant els darrers quinze anys, a Espanya s'han creat més llars que habitatges produïts, com a conseqüència de la paralització total del sector arran de la crisi anterior. Així, entre els anys 2011 i 2020, el diferencial percentual acumulat entre construcció d'habitatges i creació de llars va ser de –1,2 %. Entre 2021 i 2025 aquest diferencial va ser de –3,9 %. D'aquesta manera, avui a Espanya cal produir 750.000 habitatges per atendre la creació de llars dels darrers quinze anys, segons el Banc d'Espanya.

Mai tants habitatges del parc edificat a Espanya no s'han destinat a l'ús residencial. N'hi ha prou d'assenyalar que el Banc d'Espanya ha apuntat que, entre els anys 2021 i 2025, 1,2 milions d'habitatges que anteriorment tenien un ús no residencial o estaven desocupats han passat a tenir un ús residencial per part de la ciutadania.

Mai abans no hi havia hagut tantes llars que residissin de lloguer a Espanya com en l'actualitat. Només en els darrers quinze anys, el percentatge de llars que viuen de lloguer ha augmentat en més de 4,5 punts. I la creació d'oferta i l'increment del parc d'habitatges de lloguer residencial han mantingut un ritme de creixement sostingut de 95.000 unitats anuals durant el període 2021-2025, tal com recull el regulador en el seu darrer informe anual.

En resum, la capacitat d'ús residencial del parc d'habitatges a Espanya es troba en màxims històrics.

Segons l'INE, l'índex de preus de l'habitatge ha passat de 53,7 a principis de 2015 a 107,5 el primer trimestre de 2026. En consultar les dades oficials de compravendes d'habitatges registrades del Consell General del Notariat, s'observa que, entre els anys 2014 i 2024, segons l'índex Case-Shiller –que permet mesurar l'evolució dels preus de l'habitatge en temps real a partir de les observacions de vendes repetides d'un mateix immoble–, els preus a la ciutat de València han augmentat durant aquesta dècada a una mitjana anual propera al 8 %; a Màlaga, superior al 7,5 %; a Madrid, del 6 %; a Barcelona, del 4,5 %; a Saragossa, del 4 %, i a Sevilla, del 3,75 %.

Aquest increment sostingut del preu real de l'habitatge segons aquest índex també s'ha produït a escala nacional, però amb una intensitat especialment acusada entre els anys 2022 i 2024. Mentre que el 2022 aquest increment va ser negatiu, l'any 2023 va pujar fins al 4 %. I, només un any més tard, aquest es va multiplicar fins a assolir una taxa de variació anual propera al 10 %. És a dir, en tot just dos anys, els preus van passar de registrar taxes de creixement negatives a augmentar a taxes anuals del 10 %, d'acord amb la metodologia d'aquest índex.

En síntesi, tot i que no s'han assolit nivells equivalents als de la crisi anterior, ni les causes que han conduït a l'actual són mínimament comparables, aquesta situació sí que obliga els poders públics a continuar adoptant mesures excepcionals per fer front a l'emergència habitacional existent. Perquè, com s'ha assenyalat, tot i que les causes i els factors són diferents, les conseqüències sempre coincideixen en unes limitacions evidents del dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne, romandre-hi i gaudir-ne.

Com s'ha esmentat a l'inici, els poders públics, com a màxima expressió del poder exercit pels representants de la sobirania, han de promoure les condicions necessàries i eliminar els obstacles que impedeixin o dificultin la participació de tota la ciutadania en la vida política, econòmica, cultural i social.

Aquesta justificació i la necessitat d'adoptar mesures per fer front a l'emergència habitacional i garantir el dret d'accés troben encaix en la mateixa configuració de l'Estat constitucional espanyol. Un Estat social i democràtic de dret en un mateix esglaó jeràrquic i sense una primacia del primer sobre el segon i viceversa.

La situació d'Espanya no és única ni exclusiva. El problema de l'accés a l'habitatge és una situació que afecta de manera generalitzada les economies dels països desenvolupats. Només a escala europea, els 27 països que actualment componen la Unió han registrat un augment dels preus en termes reals del 58,97 % entre els anys 2015 i 2026. Aquesta evolució entre els països que conformen la zona euro ascendeix a un increment del 62,14 %. Tot i que és cert que Espanya se situa per sota de les dues xifres, concretament en el 49,81 %, l'evolució de l'entorn, i més en una economia globalitzada, no fa del país un entorn aliè i impermeable a quedar afectat per aquests increments, tal com s'ha exposat anteriorment.

Per aquestes raons, la Comissió Europea ha dissenyat en l'actual legislatura un paquet normatiu que planteja una resposta integral d'àmbit supranacional davant la creixent crisi d'assequibilitat i disponibilitat de l'habitatge. Els documents coneguts, el Reglament i la Recomanació, articulen una estratègia multinivell orientada a tractar de manera simultània els factors d'oferta i de demanda en les àrees sotmeses a estrès residencial. Mentre el Reglament defineix els límits procedimentals i les salvaguardes reguladores, la Recomanació ofereix un catàleg de bones pràctiques per accelerar l'oferta efectiva d'habitatge, amb especial atenció a l'habitatge assequible i social per sota del preu de mercat.

Es tracta de dues propostes normatives en la línia de les polítiques que han adoptat el Govern d'Espanya i el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana en els darrers anys. Segons la proposta, la Comissió Europea planteja que les administracions competents tinguin capacitat per activar mesures excepcionals que prioritzin l'ús com a residència habitual dels habitatges i del sòl disponible a les zones tensionades. Aquest assumpte constitueix una prioritat que Espanya ha defensat a través del seu Govern per preservar el caràcter residencial dels habitatges davant de l'especulació.

A més, la proposta de la Comissió estableix que, a les zones sotmeses a estrès residencial, les administracions competents poden limitar els lloguers turístics si demostren que aquests han contribuït a encarir l'accés a l'habitatge.

En la seva «Recomanació sobre habitatge assequible i accessible a les zones sotmeses a estrès residencial», la Comissió Europea advoca per adoptar plans d'acceleració de l'habitatge a les zones tensionades (per accelerar l'oferta) i per impulsar la construcció industrialitzada. A Espanya, la Llei d'habitatge estableix l'obligació d'aprovar plans específics per revertir la situació d'estrès en els preus de l'habitatge a les zones tensionades. Recentment, el Govern ha sotmès a informació pública un reial decret que permeti dotar de finançament addicional les administracions amb zones de mercat residencial tensionat perquè duguin a terme aquesta acceleració de l'increment de l'oferta disponible a preus assequibles.

Aquesta situació econòmica i social justifiquen, per tant, l'aprovació d'un reial decret llei amb caràcter urgent que adapti l'ordenament jurídic i el mandat a què estan sotmesos els poders públics per fer front a la realitat de la crisi d'accés a l'habitatge que s'afronta l'any 2026.

Aquesta funció de garantia bàsica del dret a gaudir d'un habitatge digne és la que ha d'exercir l'Estat en l'exercici de les seves competències sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica. Tot i que la majoria de les competències en matèria d'habitatge corresponen a les comunitats autònomes i a les entitats locals, la doctrina constitucional és clara a afirmar que existeix un deure de cooperació recíproca entre l'Estat i les comunitats autònomes que no cal justificar en preceptes concrets, ja que és inherent al model d'organització territorial que estableix la Constitució.

La part dispositiva del Reial decret llei conté un total de 20 articles, distribuïts en sis títols, que, en conjunt, estableixen les condicions necessàries per garantir el dret de la

ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, romandre-hi i gaudir-ne de manera permanent i en condicions d'assequibilitat.

La primera de les mesures que introdueix aquest Reial decret llei és la protecció de l'ús residencial de l'habitatge davant de l'activitat especulativa.

La ciutadania que necessita un habitatge ha de competir en un mercat amb diferents perfils d'estalvi —des de famílies estalviadores fins a fons d'inversió especulatius destinats únicament a obtenir la màxima rendibilitat econòmica de l'habitatge. Aquesta situació fa que, per poder competir en igualtat de condicions per accedir a un habitatge, calgui disposar d'una situació econòmica molt favorable. Atès que aquesta no és la situació generalitzada de la majoria social a Espanya, la conseqüència directa d'aquesta situació és la impossibilitat d'aquestes persones d'accedir a un habitatge en condicions dignes i assequibles, o el desplaçament d'aquest accés.

L'article 1 del Reial decret llei estableix la prohibició de la compra especulativa d'habitatges per part de qualsevol entitat, amb personalitat jurídica o sense, que inclogui en el seu objecte social l'adquisició d'immobles, i limita l'adquisició d'un immoble, a títol gratuït o onerós, a un preu inferior al setanta per cent del seu valor de taxació de mercat. Per garantir-ne la proporcionalitat, d'acord amb la doctrina del Tribunal Constitucional, aquesta limitació té una vigència temporal fins al 31 de desembre de 2028.

Els desnonaments de milers de famílies van ser el símbol més dramàtic de les conseqüències de la crisi financera de 2011. Segons les dades del Consell General del Poder Judicial, la mitjana anual de llançaments derivats d'execucions hipotecàries s'ha reduït gairebé un 70 % en el període 2019-2025 respecte del període 2013-2018. Una cosa semblant succeeix amb els llançaments derivats de la Llei d'arrendaments urbans: el seu pes sobre el total de contractes de lloguer vigents ha disminuït gairebé un 50 % entre tots dos períodes, en un context en què el nombre mitjà de contractes vigents ha augmentat en més de 600.000.

Tot i que és cert que els desnonaments han disminuït de manera significativa des de 2019 gràcies a les mesures del Govern d'Espanya, tant la nostra condició d'Estat social i democràtic de dret com els compromisos internacionals assumits per Espanya, en els termes que estableix el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, exigeixen una protecció més gran per evitar qualsevol desnonament d'una persona que no disposi d'una alternativa habitacional. Més encara quan les administracions competents per proporcionar-la incompleixen de manera manifesta les seves funcions.

El Reial decret llei, en matèria de desnonaments, estableix dos grups de mesures, el primer dels quals se subdivideix, al seu torn, en dos:

En primer lloc, se suspenen els procediments de desnonament en què la persona afectada no disposi d'una alternativa habitacional quan l'habitatge sigui propietat d'un fons voltor. Aquesta suspensió s'ha de mantenir fins al 31 de desembre de 2030. No es preveuen compensacions i la suspensió té caràcter indefinit mentre subsisteixin les causes que la van motivar. Addicionalment, s'estableix un règim aplicable quan no sigui procedent l'enervació extraordinària que s'indica més endavant i els demandants no estiguin inclosos en el grup anterior dels fons voltor. En aquest supòsit, es preveuen compensacions quan els demandants siguin persones físiques o jurídiques que es dediquin al lloguer assequible.

En segon lloc, es recull una enervació extraordinària de l'acció amb caràcter estructural. L'enervació és una acció que pot exercir el llogater quan hi ha un procediment de desnonament i es deuen quantitats. Mitjançant l'enervació, el llogater paga les quantitats degudes i posa fi al procediment judicial, de manera que el contracte continua vigent amb normalitat.

Mitjançant aquesta nova regulació, quan les comunitats autònomes no ofereixin una alternativa habitacional, estan obligades a enervar l'acció en un termini de dos mesos. Durant aquests dos mesos el procés ha de quedar suspès. En cas d'enervar-se, es posa fi al procés judicial. En cas que no s'enervi l'acció en el termini de dos mesos, la

suspensió s'ha de mantenir fins que l'Administració competent compleixi la seva obligació. D'acord amb les estadístiques, aquesta regulació és aplicable a la immensa majoria dels casos de desnonament, mentre que per a la resta s'ha d'aplicar la regulació de les suspensions esmentades anteriorment.

L'Administració General de l'Estat ha de compensar les comunitats autònomes, incloses la Comunitat Autònoma del País Basc i la Comunitat Foral de Navarra, pel cost que els suposi el compliment d'aquesta obligació, excepte els interessos de demora que, si escau, es puguin generar pel compliment tardà per part de la comunitat autònoma.

Espanya no només compleix així els pronunciaments de l'ONU, sinó que també estableix una mesura de justícia social, d'acord amb els valors de la societat que conforma el país i jurídicament proporcionada en la relació entre les persones residents a l'habitatge i els propietaris.

Aquest títol també introdueix una modificació profunda i ambiciosa de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, amb una regulació molt específica per posar fi al frau que els lloguers de temporada i d'habitacions generen en relació amb el lloguer d'habitatge habitual.

El motiu principal és evitar que els lloguers de temporada i d'habitacions s'utilitzin per eludir l'aplicació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Molts contractes de temporada encobreixen en realitat necessitats d'habitatge permanent, però sense oferir al llogater la seguretat i els drets que li correspondrien legalment.

En els darrers anys, les noves realitats socials han propiciat noves modalitats de lloguer d'habitatges. En particular, aquest ús del lloguer de temporada i d'habitacions sobre el lloguer residencial. Tot i que actualment no es disposa d'una base de dades sòlida que permeti quantificar el pes d'aquests lloguers de curta durada, el Banc d'Espanya ja ha advertit que aquests arrendaments limiten la capacitat d'incrementar l'oferta d'habitatge per a ús residencial.

Aquests contractes no només tenen una durada més curta, sinó que impliquen l'absència total de drets, deures i mecanismes de garantia. A tot això s'hi afegeix que, com a mecanisme per generar rendibilitats desmesurades en el lloguer, hi ha un nombre important d'habitatges els contractes dels quals es renoven constantment amb forts increments dels preus, gràcies a l'absència de garanties en les actualitzacions anuals i en la durada dels contractes.

En desviar un nombre creixent d'immobles del mercat d'habitatge habitual al de temporada, es redueix dràsticament l'oferta disponible per als residents permanents, com ara famílies, treballadors amb ocupació estable o estudiants de llarga durada, fet que incrementa artificialment els preus i dificulta l'accés a una llar estable.

Cal respondre a aquest repte en sintonia amb el recent Pla europeu d'habitatge, així com amb el Reglament i la Recomanació elaborats per la Comissió Europea, que estableixen el suport mitjançant mesures legislatives i no legislatives a les zones sotmeses a pressió residencial, amb l'objectiu de limitar els lloguers de temporada a les zones amb una elevada pressió habitacional i de protegir i promoure l'assequibilitat dels habitatges en aquestes àrees.

Aquest Reial decret llei estableix una definició del que es considera un lloguer de temporada i un lloguer d'habitacions, i atorga als llogaters unes garanties i als propietaris unes obligacions que, fins ara, no es reconeixien.

D'aquesta manera, tot contracte de lloguer temporal o d'habitacions que no tingui una causa expressa que motivi la necessitat real i acreditada d'un habitatge amb caràcter temporal per part de l'arrendatari es converteix automàticament en un contracte d'habitatge habitual.

També s'estableix el límit que la suma dels preus dels lloguers de l'habitatge per habitacions no pot superar l'import de la renda del contracte d'arrendament de l'habitatge complet. A més, s'hi afegeixen garanties per limitar-ne el preu a les zones de mercat residencial tensionat.

Per salvaguardar les competències autonòmiques en la matèria, les previsions d'aquest Reial decret llei relatives als lloguers de temporada o d'habitacions no

impedeixen en cap cas l'aplicació de les regulacions que hagin dictat o dictin les comunitats autònomes per aplicar-les en els seus territoris respectius.

Així mateix, es regulen altres mesures importants, com ara la prohibició d'imputar als llogaters les despeses de gestió immobiliària per a la formalització del contracte de lloguer o els impostos associats a l'habitatge. Igualment, es reforcen les garanties dels llogaters quan l'habitatge presenta desperfectes que n'afecten l'habitabilitat, així com les condicions en què s'ha de lliurar un habitatge un cop finalitzat el contracte.

D'altra banda, s'amplia i es reforça el dret d'adquisició preferent de l'habitatge arrendat per part de l'arrendatari.

Aquestes modificacions normatives proporcionen més seguretat als llogaters, eviten increments de preus descontrolats any rere any i garanteixen que, si la necessitat d'habitatge és permanent, el contracte es regeixi per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, i per les garanties que estableix aquest text normatiu.

Després de l'inici del conflicte a Ucraïna, la inflació va arribar a situar-se en el 10,8 % i la subjacent, en el 7,6 %, els anys 2022 i 2023. Aquesta situació va fer que el Govern establís una limitació extraordinària de l'actualització de les rendes dels contractes de lloguer i una pròrroga extraordinària dels contractes.

Un dels aspectes que caracteritzen actualment el mercat del lloguer d'habitatge a Espanya és la forta sobreexposició financera de les llars al pagament del lloguer. Segons les darreres dades d'Eurostat, el 26,8 % de les llars que residien de lloguer a preus de mercat el 2025 al nostre país destinaven més del 40 % dels seus ingressos al pagament del lloguer. Tot i que s'ha reduït de manera significativa des del 39,4 % del 2022, encara se situa uns 8 punts per sobre de la mitjana de la Unió Europea, on el 18,6 % de les llars que viuen de lloguer a preus de mercat estan subjectes a una sobrecàrrega financera.

A això s'hi afegeix l'impacte particular de les dinàmiques de creixement dels preus de l'habitatge que, segons les darreres dades de l'Institut Nacional d'Estadística corresponents al quart trimestre de 2025, han assolit un increment interanual del 12,9 %, molt per sobre de la variació interanual de l'índex de preus de consum en aquest mateix període, situada en el 4,9 % en l'indicador avançat del mes de setembre de 2026.

Actualment, amb el conflicte al Pròxim Orient, la inflació encadena sis mesos amb un increment interanual superior al tres per cent i la situació internacional i econòmica no apunta a cap millora en aquest sentit.

Per afrontar les conseqüències econòmiques i socials d'aquests increments inflacionaris com a conseqüència dels conflictes internacionals, el Reial decret llei estableix una pròrroga extraordinària dels contractes de lloguer d'habitatge i una limitació extraordinària de l'actualització de les rendes dels contractes de lloguer fins al 31 de desembre de 2027. Que funciona d'acord amb les condicions següents: no s'actualitza la renda quan el preu del lloguer de l'habitatge sigui superior al límit màxim de l'índex de preus de referència i, quan aquest preu no sigui superior, es pot actualitzar fins a un dos per cent, si no hi ha pacte entre l'arrendador i l'arrendatari.

Finalment, es modifica la Llei pel dret a l'habitatge per introduir l'obligació d'acreditar al Registre de la Propietat la condició de gran tenidor d'habitatge, d'acord amb els requisits que estableix la mateixa Llei o per la legislació autonòmica que la desplegui.

D'altra banda, s'estableix que els contractes d'arrendament en zones de mercat residencial tensionat que es van formalitzar abans de 2023 han de tenir les mateixes garanties pel que fa a les pròrrogues que els contractes formalitzats amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta regulació.

El títol II estableix un ampli paquet de mesures fiscals destinat a reorientar l'ús de l'habitatge cap a la seva funció social i residencial. Aquests instruments fiscals es justifiquen en la mesura que el parc públic d'habitatge adquireixi prou solidesa per garantir que el màxim nombre possible d'habitatges disponibles en el parc d'habitatge disponible tinguin un ús residencial i un preu assequible.

El Govern ha impulsat des de l'any 2018 diferents modificacions en matèria tributària per adequar la política fiscal a l'oferta d'habitatge del mercat a preus assequibles. D'aquesta manera, s'han reorientat els impostos en matèria de lloguer i de compra per

garantir una fiscalitat més beneficiosa per a totes les pràctiques que tinguin com a finalitat l'ús residencial dels habitatges.

La Llei d'habitatge va introduir una novetat: a diferència de les normes anteriors que van modificar el tractament dels ingressos derivats de l'arrendament d'habitatges, per primera vegada es va incentivar el lloguer a preus assequibles amb reduccions que arribaven fins al 90 per cent dels rendiments del lloguer d'habitatge habitual.

El Govern ha introduït noves reduccions, en continuïtat amb aquesta línia de política fiscal orientada a reduir les rendes dels lloguers, fomentar l'ús residencial de l'habitatge i afavorir l'estabilitat dels contractes, mitjançant aquest Reial decret llei.

Aquest nou sistema estableix quatre supòsits per aplicar aquestes reduccions: quan el mateix arrendador formalitzi un nou contracte d'arrendament de l'habitatge; quan l'habitatge es llogui per primera vegada; quan l'habitatge es llogui a una administració pública o entitat sense ànim de lucre perquè el destini al lloguer a preus assequibles o socials, i quan l'habitatge hagi estat rehabilitat durant els dos anys anteriors.

Els joves, les famílies amb rendes mitjanes i baixes i les llars monoparentals destinen una part creixent dels seus ingressos al lloguer, en molts casos per sobre del llindar de sobrecàrrega financera. Així, s'introdueix una deducció de fins al 10 per cent de les quantitats satisfetes pel lloguer de l'habitatge habitual, amb límits en la renda de les persones beneficiàries.

Tot i que, tal com s'ha exposat anteriorment, el nombre de llars subjectes a sobrecàrrega financera s'ha reduït de manera significativa durant la present legislatura, la introducció d'una deducció alleuja directament aquesta càrrega i n'augmenta la renda disponible. A més, es pretén que aquesta deducció sigui un instrument per reduir l'edat d'emancipació dels joves, amb efectes positius sobre la natalitat, la mobilitat laboral i l'autonomia personal.

Un dels problemes més acusats que pateix el parc residencial espanyol és la seva antiguitat, que fa cada vegada més necessari dur a terme actuacions en matèria de rehabilitació amb la finalitat d'assegurar la disponibilitat de l'oferta d'habitatges ja construïts.

El Govern ha disposat nombrosos instruments destinats a incentivar-ne la renovació mitjançant diferents ajudes públiques. Aquestes ajudes no han estat objecte de tributació, amb la finalitat d'incentivar-ne la sol·licitud i l'execució d'aquestes actuacions.

De la mateixa manera, es van ampliar aquests incentius fiscals, que permeten una desgravació important del cost que han d'assumir les persones físiques propietàries dels immobles que s'han de rehabilitar. Amb un resultat de gairebé 300.000 actuacions de rehabilitació beneficiades entre els anys 2021 i 2025 i un estalvi per a les famílies de 853,9 milions d'euros.

A més, el Govern ha inclòs les ajudes a la rehabilitació del Pla estatal d'habitatge 2026-2030 entre les que estan exemptes de tributació. També s'inclouen entre els supòsits que permeten aplicar la reducció de l'IVA al 10 per cent les rehabilitacions d'habitatges en què es duguin a terme aquestes actuacions amb la finalitat de destinar-los posteriorment al lloguer habitual, en coherència amb les línies d'ajut d'aquest Pla estatal i per incrementar l'oferta disponible.

Igualment, amb la finalitat d'evitar un increment del nombre d'habitatges buits, s'estableix que té la consideració d'habitatge habitual, a l'efecte de l'exempció prevista en l'IRPF per al guany patrimonial derivat de la seva transmissió, l'habitatge on residien les persones més grans de 65 anys que, per trobar-se en situació de dependència severa o de gran dependència, s'hagin de traslladar a una residència o a l'habitatge d'un familiar.

En el cas dels habitatges d'ús turístic, fins ara no disposen d'un règim fiscal específic i adequat al seu impacte innegable sobre l'ús residencial de l'habitatge. El darrer informe anual del Banc d'Espanya reflecteix que aquest tipus d'habitatges representa el 10 % del mercat del lloguer a tot Espanya. Tot i que els dos casos més dramàtics són els de Sevilla i Màlaga, on gairebé un de cada dos habitatges del total dels habitatges de lloguer dels seus centres històrics és d'ús turístic. També és important destacar que

existeixen almenys sis municipis a les Illes Canàries amb més places turístiques que habitants residint al mateix municipi.

L'entrada en vigor de la reforma de la Llei de propietat horitzontal, que dona més capacitat als veïns per fer front als habitatges d'ús turístic, i del registre únic de lloguers de curta durada han certificat que la seva regulació contribueix a reduir-ne la presència en el mercat.

Ara, s'introdueix un règim fiscal específic per a aquest tipus d'habitatges: d'una banda, l'obligació de tributar per l'impost sobre el valor afegit a un tipus del 10 per cent, de manera que tributin com el negoci que representen; i, de l'altra, s'habilita els ajuntaments i les entitats locals perquè puguin penalitzar en l'impost sobre béns immobles l'ús de l'habitatge diferent del residencial o els habitatges buits.

A més, amb l'objectiu de mobilitzar els habitatges d'ús no residencial cap a l'ús residencial, s'estableix un recàrrec en l'impost sobre béns immobles que s'ha d'aplicar als habitatges considerats buits.

A més, es modifica el règim fiscal de les SOCIMI en la seva activitat residencial mitjançant un tipus de gravamen incrementat sobre els beneficis no distribuïts procedents de l'arrendament d'habitatges. Amb això, s'incentiva que aquestes societats orientin la seva inversió cap al lloguer a preus assequibles, fet que ha de contribuir a ampliar a curt termini l'oferta d'aquest tipus d'habitatge assequible per facilitar l'accés a un nombre més gran de persones.

Entre els instruments que recull aquest Reial decret llei, destaca l'exempció de l'impost sobre el guany patrimonial derivat de la venda d'un habitatge quan el comprador sigui una administració pública o una entitat dependent que estableixi una protecció permanent i indefinida de l'immoble. Tot i que presenta característiques diferents en funció del valor de l'habitatge, aquesta exempció actua com un incentiu per a la incorporació ràpida d'habitatges al parc públic que tinguin una protecció permanent i indefinida. D'aquesta manera, l'habitatge privat objecte de compravenda té un atractiu evident per convertir-se en habitatge públic i respondre, a partir d'aleshores, a l'interès general de la ciutadania.

Així mateix, amb l'objectiu d'incrementar amb més agilitat el parc públic d'habitatge, s'estableix l'aplicació de l'IVA superreduït a l'habitatge de protecció oficial quan aquest tingui una protecció permanent i indefinida.

En tercer lloc, el bloc relatiu a les mesures per incrementar el parc públic d'habitatge i promoure habitatges a preus assequibles engloba els títols III i IV. El títol III se centra en la capacitat estatal de posar a disposició de la ciutadania habitatges de caràcter públic a preus assequibles, de manera supletòria a la competència que correspon a les comunitats autònomes.

L'Administració General de l'Estat ha promogut els canvis legals i administratius necessaris per proporcionar habitatges a preus assequibles a través de CASA 47, l'Entitat Estatal d'Habitatge. En allò substancial, s'ha transferit a aquesta Entitat la propietat de tots els habitatges estatals per posar-los a disposició de la ciutadania, amb especial protagonisme del paquet d'habitatges procedent de la SAREB.

Aquest elevat nombre d'habitatges procedeix del rescat bancari efectuat per l'Estat durant la crisi anterior, en detriment de milers de famílies espanyoles que van perdre la propietat dels seus habitatges i van ser tristament desnonades.

En defensa de l'interès general, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, juntament amb altres ministeris competents, ha reorientat la destinació d'aquests immobles per posar-los al servei de l'interès general.

Un cop adoptat i executat aquest instrument, només resta afegir una protecció patrimonial addicional a tots els immobles i sòls que han estat transferits, o que ho seran, a CASA 47. Com s'ha esmentat en els paràgrafs anteriors, Espanya ha despatrimonialitzat una gran part del seu parc públic d'habitatge, construït amb grans inversions dels diferents pressupostos públics de les diverses administracions. Aquesta manca de parc públic d'habitatge suposa un desavantatge evident per a les

administracions públiques a l'hora de fer front a la crisi d'accés a l'habitatge que afronta el país.

Per això, el Reial decret llei fixa la protecció permanent i indefinida de tots aquests immobles estatals, com a mesura addicional per blindar-ne el caràcter públic davant de qualsevol temptativa de privatització en el futur.

La protecció permanent dels habitatges propietat de les administracions públiques respon, sens dubte, als criteris d'eficiència i economia en l'execució dels recursos públics que estableix l'article 31 de la Constitució espanyola.

Aquest deure de les administracions públiques no es pot entendre en un context de despatrimonialització contínua dels habitatges i sòls de la seva propietat per destinar-los a usos que no necessàriament responen a la funció social de l'habitatge, sinó més aviat a finalitats especulatives. Una situació que ja s'ha produït en determinades ciutats, on habitatges construïts amb grans quantitats de recursos públics es van privatitzar a preus molt inferiors al seu valor real i ara estan provocant l'expulsió injusta de centenars de veïns i veïnes per destinar aquests mateixos habitatges a un ús no residencial.

El mateix passa amb els solars d'ús residencial, l'alienació a favor de mans privades dels quals no només suposa eliminar amb caràcter definitiu qualsevol oportunitat de l'Administració d'edificar-hi en benefici de l'interès general. També suposa una intervenció pública al mercat allunyada de qualsevol funció social que es pretengui atorgar a l'habitatge.

Totes aquestes dinàmiques, i les seves conseqüències, posen de manifest la necessitat d'establir una protecció amb rang de llei de tot el patrimoni públic immobiliari de l'Administració estatal per impedir-ne l'alienació amb caràcter indefinit.

El mateix títol III també regula amb caràcter definitiu l'últim traspàs d'immobles de titularitat pública estatal a CASA 47. En aquest cas, es tracta dels immobles propietat de la Seguretat Social que requereixen una disposició amb rang de llei per efectuar-ne el traspàs a favor de l'Entitat Estatal d'Habitatge.

Dins d'aquest bloc d'increment del parc públic d'habitatge i de promoció d'habitatges a preus assequibles, també s'inclou el títol IV, amb un conjunt de mesures per fomentar la promoció d'habitatges de nova construcció a preus assequibles.

Es dota de definició jurídica el concepte d'habitatge assequible que, si bé és cert que es considera recollit en dues definicions de la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, ha estat conscientment desvirtuat quan les administracions autonòmiques i municipals han ofert habitatges de protecció oficial a preus superiors als del mercat habitual en determinades zones. A més, hi han inclòs les despeses associades als annexos com a element per incrementar el preu del lloguer respecte de l'habitatge.

El preu de venda o de lloguer d'un habitatge assequible, tal com l'entén aquesta norma, no pot superar el trenta per cent de la renda mediana de la unitat de convivència habitual del municipi on estigui situat l'immoble. Tampoc, en el cas dels habitatges de lloguer, no es poden incloure les despeses associades als annexos per incrementar el preu de l'habitatge quan es tracti d'habitatge assequible.

Així mateix, es regula la creació d'un programa de finançament de projectes d'habitatge amb un impacte social positiu. De manera que s'articuli un instrument amb capacitat per finançar projectes que atreguin inversió privada a projectes innovadors en matèria d'habitatge, sempre que generin un impacte social positiu.

Igualment, s'ha de tenir en compte la necessitat i l'oportunitat evidents d'introduir canvis en l'ordenament per impulsar la producció d'habitatges mitjançant tècniques d'industrialització de la construcció. La construcció industrialitzada permet incrementar el ritme de creixement de l'oferta d'habitatge. A més, per les seves característiques pròpies, els habitatges produïts amb aquestes tècniques doten els immobles d'una qualitat més elevada a uns costos de fabricació més assequibles.

El primer és una modificació de la Llei sobre hipoteca mobiliària per eliminar els obstacles a l'accés al crèdit per a la producció de components industrialitzats que posteriorment es transportin, es muntin i s'acoblin a l'obra.

A més d'aquesta mesura, la posada en funcionament d'una fàbrica d'elements industrialitzats per a la construcció requereix una inversió inicial que limita clarament les oportunitats i les iniciatives empresarials.

Per a això, l'Estat crea un sistema d'avals per oferir garanties que facilitin l'accés al finançament privat, de manera que les pimes fabricants i promotores utilitzin aquests sistemes d'industrialització en la construcció.

És imprescindible assenyalar que Espanya no disposa d'un teixit empresarial prou desenvolupat d'empreses que produeixin habitatges en aquests termes, fet que no només seria positiu per corregir el dèficit d'habitatge existent, sinó que també està generant un desavantatge competitiu per al sector espanyol i, per tant, per a l'economia del nostre país, respecte de la d'altres països del nostre entorn.

Es crea el mecanisme de finançament Casa Teva, pel qual es concedeixen préstecs de fins a 50.000 euros sense cost, amb un període de carència fins que finalitzi el pagament de la hipoteca o durant un màxim de 30 anys, i es disposa d'un termini de 10 anys per reintegrar-los, amb un tipus d'interès del 0 %. Un acord del Consell de Ministres en regula els objectius, els beneficiaris i els límits. Els habitatges adquirits queden subjectes permanentment a un preu màxim de transmissió.

També s'estableix que, en un termini màxim de sis mesos, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha de regular reglamentàriament la definició i el procediment de certificació o reconeixement de la figura dels proveïdors socials d'habitatge assequible. Aquesta definició ha d'incloure les cooperatives, prenent com a referent les Housing Associations, a fi de fer viable i fomentar la seva activitat des del punt de vista regulador i fiscal.

Aquest Reial decret llei s'adopta en un context de transformació accelerada de l'entorn econòmic i geopolític de la Unió Europea, que ha situat el reforç de la competitivitat i de l'autonomia estratègica oberta al centre de l'agenda europea. Els informes «Molt més que un mercat», presentat per Enrico Letta l'abril de 2024, i «El futur de la competitivitat europea», presentat per Mario Draghi el setembre de 2024, coincideixen a assenyalar que Europa afronta un dèficit estructural d'inversió que els seus mecanismes d'intermediació financera no estan en condicions de cobrir. L'informe Draghi quantifica aquest dèficit entre 750.000 i 800.000 milions d'euros anuals fins al 2030, una magnitud que exigeix mobilitzar a gran escala l'estalvi privat europeu, mentre que l'informe Letta proposa transformar la Unió dels Mercats de Capitals en una autèntica Unió d'Estalvis i Inversions al servei de les prioritats estratègiques europees.

Aquest dèficit contrasta amb l'abundància d'estalvi acumulat per les llars europees, una part molt significativa del qual, estimada en uns 10 bilions d'euros, roman immobilitzada i no es beneficia de les oportunitats d'obtenir una rendibilitat mitjançant la inversió en el mercat de capitals. Segons el Banc Central Europeu, es podrien reorientar cap a inversions en els mercats de capitals 8 bilions d'euros, un flux aproximat de 350.000 milions d'euros anuals. El desenvolupament decidit i urgent dels mercats de capitals europeus es configura, per tant, com un element essencial per corregir el desequilibri entre l'estalvi disponible i les necessitats d'inversió de la Unió, i contribuir així a canalitzar l'estalvi europeu cap a l'economia europea.

El 19 de març de 2025, la Comissió va adoptar la Comunicació relativa a la Unió d'Estalvis i Inversions, que articula un calendari d'actuacions per al bienni 2025-2026 i preveu una revisió intermèdia el 2027, i que el Consell Europeu va acollir favorablement en les seves conclusions de 20 de març de 2025. L'estratègia es basa en la corresponsabilitat dels estats membres, ja que bona part dels instruments més eficaços per mobilitzar l'estalvi minorista corresponen a l'àmbit competencial nacional, de manera que el seu èxit depèn que aquests actuïn amb rapidesa en els seus ordenaments respectius.

Dues fites posteriors han contribuït a convertir l'objectiu d'avançar cap a una integració financera més gran en un compromís específic perquè Espanya fomenti el desenvolupament de nous productes d'estalvi i inversió. En primer lloc, el 5 de juny de 2025, Espanya va subscriure, juntament amb França, Alemanya, Luxemburg, els

Països Baixos, Portugal i Estònia, l'acord de termes de l'etiqueta «Finance Europe», que estableix criteris comuns per identificar productes d'estalvi i inversió a llarg termini que destinin almenys el 70 % dels seus actius a l'Espai Econòmic Europeu. En segon lloc, el 30 de setembre de 2025, la Comissió Europea va adoptar la Recomanació (UE) 2025/2029, que insta els estats membres a incorporar als seus ordenaments comptes d'estalvi i inversió amb un tractament fiscal simplificat i avantatjós, amb vista a una revisió intermèdia prevista per al 2027. Ambdues iniciatives conformen així un marc europeu coherent, orientat a ampliar la participació dels estalviadors minoristes en els mercats de capitals i a canalitzar els seus estalvis cap a les prioritats estratègiques de la Unió.

En conclusió, aquest Reial decret llei és un ampli paquet de mesures de caràcter estructural que introdueixen nombrosos canvis en l'ordenament jurídic per oferir les garanties necessàries per fer efectiu el dret constitucional d'accés a l'habitatge i preservar així la seva funció social. Es tracta d'unes mesures que gaudeixen d'un suport social ampli i majoritari. Un suport que transcendeix els àmbits relacionats més estretament amb l'habitatge, ja siguin sindicats, associacions empresarials o organitzacions defensores del dret a l'habitatge.

Si les administracions públiques tanquen qualsevol perspectiva d'actuació sobre la redistribució, la justícia social i la modificació d'un ordenament jurídic que, tot i complir-se, suposa un fracàs social i institucional, com ha passat en el cas de Maricarmen Abascal, resulta del tot contradictori i incoherent afirmar que aquestes mateixes administracions compleixen els principis rectors de la política social i econòmica i les condicions que estableix l'article 9.2 de la norma fonamental de l'Estat.

Les XIV i XV legislatures del període democràtic actual han impulsat un nombre inapel·lable d'avenços en drets socials i en el reforç de l'Estat del benestar. En aquesta legislatura, l'acord i el suport social majoritari a la part dispositiva d'aquesta norma és incontestable.

II

El Reial decret llei consta d'una part expositiva i una part dispositiva estructurada en sis títols, amb vint articles, dues disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició derogatòria i onze disposicions finals. El títol VI conté la modificació de la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió, mitjançant la qual s'incorpora a aquesta Llei un nou títol XI, dividit en dos capítols, juntament amb les modificacions restants necessàries per regular el compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

Títol I. Mesures en matèria de protecció de la funció social de l'habitatge i davant de l'especulació.

L'article 1 estableix una limitació temporal de determinades adquisicions d'habitatge, des de la seva entrada en vigor fins al 31 de desembre de 2028. La mesura afecta les entitats, amb personalitat jurídica o sense, que tinguin en el seu objecte social l'adquisició d'immobles a títol onerós per un preu inferior al 70 % el valor de taxació de mercat.

Queden exclosos els ens i les entitats del sector públic la finalitat dels quals sigui la promoció i la gestió d'habitatge social i assequible. La limitació tampoc no s'aplica a les adquisicions destinades a habitatge habitual a preu assequible o social durant un mínim de cinc anys, a residències per a persones que necessitin atenció sociosanitària, a residències per a col·lectius vulnerables adquirides per entitats del tercer sector ni a la protecció de víctimes de violència de gènere. Es preserven les transmissions elevades a escriptura pública abans de l'entrada en vigor, encara que estiguin pendents d'inscripció, amb les restriccions de modificació o ampliació que preveu l'article.

L'article 2 estableix un règim temporal de suspensió de desnonaments de persones vulnerables sense alternativa habitacional. Fins al 31 de desembre de 2030, quan la

demandant sigui una de les entitats que exerceixen l'activitat que descriu l'apartat 1, el tribunal ha de suspendre el procés per interlocutòria, encara que hi hagi sentència, si encara no s'ha practicat el llançament, amb independència que hi hagi hagut una suspensió prèvia. D'altra banda, l'apartat 2 estableix un règim que és aplicable quan no sigui procedent l'enervació extraordinària i els demandants no estiguin inclosos dins de l'apartat 1. En aquest supòsit, es preveuen compensacions quan els demandants siguin persones físiques o jurídiques que es dediquin al lloguer assequible.

L'article 3 modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, per reforçar la protecció de les persones arrendatàries, aclarir les modalitats d'arrendament i evitar la utilització de fórmules contractuals que desvirtuïn la finalitat residencial de l'habitatge.

L'arrendament temporal requereix una causa real i acreditable de desplaçament des de l'habitatge habitual. La seva durada ha de superar els trenta-un dies i, com a regla general, no pot excedir els dotze mesos, tot i que s'admet que la causa de temporalitat subsisteixi posteriorment. La durada superior als dotze mesos sense justificació o la novació o successió de més de dos contractes consecutius entre les mateixes parts i sobre el mateix habitatge en determinen la consideració com a arrendament habitual des del primer d'aquests contractes.

La regulació incorpora un límit vinculat a l'índex de referència d'arrendaments d'habitatge —IRAH— per a l'increment percentual anual de la renda dels contractes temporals successius sobre un mateix habitatge i manté aquest índex com a límit de l'actualització anual de la renda. Reforça, a més, les regles sobre les despeses repercutibles, les reparacions, les garanties addicionals i la constància de l'estat de l'habitatge un cop finalitzat el contracte. En les vendes conjuntes es preserva el dret d'adquisició preferent de la persona arrendatària quan l'habitatge sigui jurídicament individualitzable, amb imputació del preu mitjançant criteris objectius, i s'impedeix la renúncia a aquest dret.

L'article 3 inclou expressament l'arrendament parcial d'habitacions o estances en les modalitats d'arrendament d'habitatge habitual i temporal, atenent la necessitat residencial que satisfacin. Així mateix, estableix que la suma de les rendes dels contractes parcials vigents simultàniament sobre un mateix habitatge no pot excedir la renda del contracte d'arrendament unitari de l'habitatge complet. En les zones de mercat residencial tensionat, la renda del contracte unitari o, si no n'hi ha, la suma de les rendes dels contractes parcials ha de respectar les limitacions que preveuen els apartats 6, 7 i 8 de l'article 17 de la Llei d'arrendaments urbans.

Queden excloses de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei les cessions d'habitacions o estances efectuades per entitats del tercer sector d'acció social, sense ànim de lucre, en programes d'acollida, inclusió o allotjament de persones vulnerables i durant la seva durada. La regulació incorpora, a més, una salvaguarda de les disposicions autonòmiques sobre arrendaments temporals i d'habitacions dictades en exercici de les seves competències.

La reforma es completa amb mecanismes per garantir el compliment de les obligacions de les plataformes de lloguer de curta durada en matèria d'informació i intercanvi de dades, en connexió amb la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i el Reglament (UE) 2024/1028, així com amb les previsions corresponents de control i règim sancionador.

L'article 4 modifica la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. En primer lloc, cal l'acreditació de la condició de gran tenidor mitjançant una certificació registral i el còmput de les unitats susceptibles d'ús residencial integrades en una mateixa finca, encara que no hi hagi divisió horitzontal inscrita. Es mantenen els llindars de més de deu immobles urbans d'ús residencial o més de 1.500 metres quadrats de superfície construïda d'ús residencial, amb exclusió dels garatges i els trasters, i la possibilitat d'establir una particularització fins a cinc immobles o més en l'àmbit tensionat, mitjançant una motivació autonòmica.

En segon lloc, modifica la disposició transitòria quarta d'aquesta Llei per permetre que els contractes anteriors a la seva entrada en vigor es puguin acollir a les pròrrogues de l'article 10 de la Llei d'arrendaments urbans en la redacció que hi introdueix. Les actualitzacions queden subjectes al límit màxim de la disposició addicional onzena de la Llei d'arrendaments urbans. En els altres aspectes, conserven el règim vigent en formalitzar-se.

L'article 5 modifica l'article 685.2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil. La demanda d'execució hipotecària ha d'indicar si l'immoble constitueix l'habitatge habitual del deutor i si l'executant té la condició de gran tenidor. Quan es declari que no es compleix aquesta condició, s'ha d'adjuntar una certificació del Registre de la Propietat amb la relació d'habitatges a nom de la part actora.

A més, aquest article inclou l'enervació extraordinària de l'acció amb caràcter estructural. Mitjançant aquesta nova regulació, quan les comunitats autònomes no ofereixin una alternativa habitacional, estan obligades a enervar l'acció en un termini de dos mesos. Durant aquests dos mesos el procés ha de quedar suspès. En cas d'enervar-se, es posa fi al procés judicial. En cas que no s'enervi l'acció en el termini de dos mesos, la suspensió s'ha de mantenir fins que l'Administració competent compleixi la seva obligació.

L'Administració General de l'Estat ha de compensar les comunitats autònomes, incloses la Comunitat Autònoma del País Basc i la Comunitat Foral de Navarra, pel cost que els suposi el compliment d'aquesta obligació, excepte els interessos de demora que, si escau, es puguin generar pel compliment tardà per part de la comunitat autònoma.

Títol II. Mesures fiscals i tributàries en matèria d'habitatge.

L'article 6 modifica la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, mitjançant mesures amb tres moments d'efectes: des de l'1 de gener de 2026, des de l'entrada en vigor del Reial decret llei i des de l'1 de gener de 2027.

Amb efecte des de l'1 de gener de 2026, s'estén a aquest exercici la regla d'imputació de rendes immobiliàries de l'1,1 % per als immobles situats en municipis els valors cadastrals dels quals, revisats, modificats o determinats mitjançant una valoració col·lectiva de caràcter general, hagin entrat en vigor des de l'1 de gener de 2012.

Amb efecte des de l'entrada en vigor del Reial decret llei, es reforma la reducció del rendiment net positiu derivat de l'arrendament d'habitatge. Per als nous contractes formalitzats pel mateix arrendador que no sigui gran tenidor, una reducció de la renda superior al 5 % permet aplicar percentatges del 100 %, 95 %, 90 %, 85 % o 70 %, segons que es compleixin les condicions previstes relatives a la continuïtat de l'arrendatari, una renda inferior a l'índex de referència, la ubicació en una zona tensionada i l'edat de l'arrendatari. El percentatge del 100 % es preveu per a la continuïtat amb el mateix arrendatari un cop finalitzats els terminis indicats o per a un altre arrendatari quan, a més, es compleixi el límit de renda exigit.

Si la renda inicial no supera la darrera renda del contracte anterior, actualitzada, si escau, la reducció és del 50 %. Si augmenta, els percentatges es graduen en el 40 %, 30 %, 25 %, 20 % o 15 %, en funció que l'increment sigui, respectivament, de fins al 5 %, superior al 5 % i fins al 10 %, superior al 10 % i fins al 15 %, superior al 15 % i fins al 20 %, o superior al 20 %.

Per als habitatges llogats per primera vegada per contribuents que no siguin grans tenidors, es preveuen reduccions del 100 %, 95 %, 90 %, 85 % o 50 %, en funció de la renda de referència, la ubicació i l'edat dels arrendataris. També es regulen reduccions del 70 % per als supòsits de lloguer social o de programes públics descrits i del 60 % per als habitatges rehabilitats durant els dos anys anteriors. Durant la pròrroga tàcita de l'article 10.1 de la Llei d'arrendaments urbans, es preveu una reducció del 80 % quan l'arrendador no sigui gran tenidor i es respecti el límit de renda de referència.

S'estableixen regles de manteniment dels requisits, d'aplicació del percentatge més elevat quan en concorrin diversos, de proporcionalitat en determinats casos amb

diversos arrendataris i d'exclusió dels rendiments no declarats o dels contractes que incompleixin les limitacions indicades. El règim transitori distingeix els contractes anteriors a la Llei 12/2023, de 24 de maig, els que es van formalitzar entre la seva entrada en vigor i l'1 de desembre de 2026 i l'aplicació de la reducció per pròrroga tàcita en les condicions previstes.

S'incorpora una deducció pel lloguer d'habitatge habitual per als contribuents amb una base imposable inferior a 33.007,20 euros. La deducció és del 10 % de les quantitats satisfetes, amb una base màxima d'11.630 euros quan la base imposable no excedeixi de 23.007,20 euros; entre aquesta xifra i 33.007,20 euros, la base màxima es redueix en el resultat de multiplicar per 1,163 la diferència entre la base imposable i 23.007,20 euros. S'ajusta la quota líquida estatal i l'ordre d'aplicació d'altres deduccions.

Durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuent ni els membres de la seva unitat familiar no poden ser titulars, individualment o conjuntament, de la totalitat del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un altre habitatge situat a menys de cinquanta quilòmetres de l'habitatge arrendat, excepte que una resolució administrativa o judicial n'impedeixi l'ús com a residència.

Així mateix, s'amplia la relació d'ajudes públiques que no s'integren a la base imposable de l'impost, i s'hi incorporen les que preveuen els programes de rehabilitació i altres actuacions identificades expressament en el precepte.

L'exempció per transmissió s'aplica als guanys patrimonials obtinguts per la venda d'habitatges als ens i les entitats del sector públic que es dediquen a la promoció i gestió d'habitatge social i assequible que preveu la norma, des de l'entrada en vigor del Reial decret llei fins al 31 de desembre de 2027, sempre que el valor total de transmissió sigui inferior a 800.000 euros i l'habitatge hagi estat desocupat de manera continuada i sense causa justificada durant els dos anys anteriors. L'exempció és total fins a un valor de 200.000 euros i decreix progressivament entre aquesta quantia i 800.000 euros. Es preveu la seva coordinació amb la reinversió en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa del valor de transmissió que correspongui proporcionalment al guany no exempt, en el termini de sis mesos, amb les especialitats temporals que es descriuen a continuació i amb un màxim total de reinversió de 800.000 euros. Es regulen l'acreditació de la desocupació, la cotitularitat i la regularització amb interessos quan s'incompleixin les condicions.

La reforma dels plans d'estalvi a llarg termini incorpora l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELTFE), amb aportacions de fins a 10.000 euros anuals, davant del límit de 5.000 euros dels altres instruments previstos. S'estableix un conjunt d'actius elegibles, una inversió mínima del 30 % en renda variable, regles d'esmena, informació i mobilització, i les conseqüències tributàries derivades de l'incompliment. Es manté l'exempció dels rendiments positius quan no es disposi del capital abans que finalitzi el termini de cinc anys des de l'obertura i es compleixin els altres requisits del pla. La garantia mínima del 85 % del capital es manté per a l'AIELT ordinària i el compte individual d'estalvi a llarg termini, però no s'exigeix per a l'AIELTFE.

Els actius de l'AIELTFE poden comprendre accions de societats de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, excepte les SOCIMI i les entitats estrangeres anàlogues; institucions d'inversió col·lectiva financeres elegibles, excepte les societats d'inversió de capital variable, i renda fixa d'entitats públiques o privades domiciliades a l'Espai Econòmic Europeu amb una qualificació creditícia mínima de BBB. Se n'exclouen els derivats. L'asseguradora determina els actius concrets i el prenedor només pot triar entre els conjunts d'actius que preveu el contracte. La mobilització d'aquesta assegurança només es pot fer a una altra AIELTFE. La manca d'esmena dels requisits d'elegibilitat determina la pèrdua d'aquesta consideració i de l'exempció tributària, amb les conseqüències d'imputació i retenció que preveu la Llei.

Es modifica la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques, per incorporar el règim fiscal del compte d'estalvi i inversió Finança Europa. Aquest règim difereix la tributació dels guanys o les pèrdues derivats dels actius integrats al Compte fins que se'n produeixi una disposició i estableix un incentiu fiscal

vinculat a la permanència de les aportacions. Així mateix, s'adapta el règim dels plans d'estalvi a llarg termini mitjançant la creació de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, amb un límit d'aportació específic i requisits propis d'inversió, i s'incorporen les disposicions addicionals seixanta-cinquena i seixanta-sisena, relatives a les mesures fiscals vinculades a la transmissió d'habitatge i al compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió.

El nou article 95 *ter* exigeix la titularitat d'un únic compte de la modalitat general, aportacions exclusivament dineràries i un màxim de 150.000 euros d'aportacions pendents de recuperació. Els guanys i les pèrdues derivats de la transmissió o el reemborsament dels actius integrats no s'incorporen a la base imposable fins que se'n produeixi una disposició total o parcial. Per als guanys proporcionalment atribuïbles a aportacions mantingudes durant més de cinc anys, s'exclou de gravamen el 100 % fins a una quantia màxima total de 10.000 euros per contribuent i el 20 % de la part restant. A aquests efectes, es consideren recuperades primer les aportacions més antigues.

Les pèrdues que resultin de disposicions parcials s'apliquen a minorar els guanys de disposicions posteriors i el saldo pendent s'integra quan es disposa totalment del compte. Els dividends i els altres rendiments del capital mobiliari compresos a l'article 25.1 de la Llei de l'impost tributen d'acord amb el règim general i no es consideren integrats al compte, amb les excepcions expressament previstes per a determinades devolucions d'aportacions i primes d'emissió. Així mateix, es regulen les conseqüències del decés, la pèrdua de la condició de contribuent, l'incompliment dels requisits i les obligacions d'informació de les entitats proveïdores.

La modalitat del compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió es configura com una especialitat del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, compatible amb la titularitat d'un compte de la modalitat general. Li són aplicables el règim financer i tributari d'aquesta i les disposicions respectives de desplegament, amb les especialitats que preveuen la disposició addicional seixanta-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, i la disposició addicional desena de la Llei 6/2023, de 17 de març. Aquestes especialitats responen a la seva vinculació amb l'exempció per reinversió de quantitats procedents de determinades transmissions d'habitatges i comprenen, entre altres aspectes, la procedència i els límits de les aportacions, l'exclusió de gravamen dels guanys patrimonials i les obligacions d'informació.

En la modalitat de reinversió, el límit de 800.000 euros s'aplica a l'import total acumulat de les aportacions efectuades pel contribuent i no es reprèn mitjançant les disposicions totals o parcials. El compte s'ha d'identificar separadament i les aportacions han de procedir exclusivament de les transmissions d'habitatges compreses en l'exempció i efectuar-se dins del termini de reinversió aplicable. La disposició abans que transcorrin cinc anys des de l'aportació corresponent determina la regularització de l'exempció per reinversió, excepte en cas de defunció del contribuent.

Als guanys del mateix compte de reinversió proporcionalment atribuïbles a aportacions que hi hagin romàs més de cinc anys els és aplicable l'exclusió de gravamen del 20 %, però no l'exempció del 100 % dels primers 10.000 euros que preveu la modalitat general. La determinació de guanys, pèrdues i aportacions pendents de recuperació es fa separadament per a cada compte. Les obligacions d'informació comprenen també la procedència dels fons i la seva vinculació amb les transmissions d'habitatges.

L'exempció per reinversió en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió s'aplica únicament als guanys patrimonials derivats de transmissions efectuades un cop transcorreguts trenta dies hàbils des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei. Quan la transmissió s'efectuï abans de l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que instrumenti el compliment de les obligacions d'informació del compte, el termini de sis mesos per efectuar la reinversió es computa des de la data d'entrada en vigor d'aquesta ordre. Per a les transmissions efectuades a partir d'aquesta data, es manté el termini general de sis mesos des de la transmissió. Aquestes previsions no afecten l'aplicació de l'exempció per transmissió d'habitatge que no requereix reinversió.

Finalment, des de l'1 de gener del 2027 es modifiquen el rendiment mínim en cas de parentiu i la imputació de rendes immobiliàries. S'introdueix una escala sobre la suma dels valors cadastrals dels immobles compresos en la regulació, amb percentatges de l'1,1 %, l'1,5 %, el 2 % i el 3 %, i regles sobre la proporcionalitat temporal, l'absència de valor cadastral i els immobles en construcció o no susceptibles d'ús per raons urbanístiques.

L'article 7 modifica la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit. S'exclouen de l'exempció els arrendaments d'apartaments o habitatges moblats quan l'arrendador presti serveis complementaris propis de la indústria hotelera o quan concorrin conjuntament les condicions relatives a una estada no superior a trenta nits i a un allotjament diferent de l'habitatge habitual de l'arrendador. Aquests arrendaments s'inclouen en el tipus reduït de l'article 91.U.2.2. Les dues modificacions tenen efectes des de l'1 de desembre de 2026.

S'amplia l'aplicació del tipus reduït a les obres de renovació i reparació d'habitatges destinats al lloguer habitual, amb independència de la condició de l'arrendador, sempre que es compleixin els requisits establerts. Entre aquests requisits figuren el pagament mitjançant els mitjans bancaris especificats, una antiguitat mínima de dos anys des de la construcció o rehabilitació i el límit del 40 % de la base imposable per als materials aportats.

Així mateix, s'incorpora expressament al tipus superreduït el lliurament pels seus promotors d'habitatges protegits amb qualificació permanent o indefinida, juntament amb les categories de protecció oficial de règim especial o de promoció pública. La regulació comprèn els garatges i els annexos transmesos conjuntament, amb un màxim de dues places de garatge.

L'article 8 modifica l'article 72 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. En els municipis situats en zones de mercat residencial tensionat també es permet establir un recàrrec de fins al 50 % de la quota líquida de l'IBI sobre els immobles residencials destinats a allotjaments turístics d'acord amb la normativa autonòmica. El recàrrec pot arribar al 100 % quan es tracti de titulars de dos o més immobles residencials destinats a aquest ús i al 150 % quan siguin titulars de quatre o més. El seu establiment i la seva regulació corresponen als ajuntaments mitjançant una ordenança fiscal.

L'article 9 modifica la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, reguladora de les societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari. S'estableix un gravamen especial del 25 % sobre els beneficis no distribuïts procedents de l'activitat d'arrendament o cessió d'ús residencial que descriu la norma, inclosos els allotjaments turístics i de curta durada, en la part corresponent a rendes que no hagin tributat al tipus general de l'impost sobre societats ni estiguin acollides al període de reinversió previst.

El gravamen es redueix en un 50 % quan més del 80 % del parc d'habitatges en lloguer sigui assequible, o en un 100 % quan, a més, el benefici no distribuït es reinverteixi en un termini de tres anys en habitatges destinats al lloguer assequible. S'inclouen regles de còmput, consolidació i valoració i es limita el parc considerat al situat a Espanya. Transitoriàriament, s'exigeixen percentatges superiors al 60 % per als períodes iniciats el 2026 i no finalitzats en entrar en vigor, i superiors al 70 % per als iniciats el 2027.

L'article 10 fixa nous imports màxims dels coeficients aplicables al valor del terreny per determinar la base imposable de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, d'acord amb l'article 107.4 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. L'escala distingeix períodes de generació des de menys d'un any fins a vint o més anys.

Títol III. Increment i protecció del parc públic d'habitatge.

L'article 11 modifica la disposició addicional vintena de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

En l'alienació d'habitatges de la seva titularitat o promoguts en solars residencials alienats per l'entitat, el preu no pot superar el resultat d'aplicar a la superfície registral el mòdul més alt d'habitatge protegit vigent a la comunitat autònoma corresponent. La limitació s'estén a les transmissions successives, s'incorpora als plecs i als títols i es fa constar al Registre de la Propietat. Per als habitatges sotmesos a protecció pública, comença a aplicar-se quan finalitza el seu termini de protecció.

L'article 12 regula l'aportació a CASA 47 d'immobles del Patrimoni de l'Estat susceptibles de destinar-se a la política d'habitatge, així com dels habitatges que formin part del patrimoni de la Seguretat Social, degudament valorats. L'aportació s'articula per la via de l'article 132.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, sense valoració prèvia amb caràcter general, sense perjudici de la valoració expressament que es preveu per als habitatges de la Seguretat Social, amb caràcter translatiu i subrogació de l'entitat en les relacions jurídiques sobre els béns. L'ordre ministerial constitueix títol per inscriure la transmissió.

S'inclouen les especialitats dels immobles posats a disposició per l'INVIED, ADIF, la Gerència d'Infraestructures i Equipament de la Seguretat de l'Estat i la Tresoreria General de la Seguretat Social, amb les exclusions de compensació previstes per a l'INVIED, ADIF i GIESE. En el cas dels habitatges del patrimoni de la Seguretat Social, un cop valorats, la contraprestació es pot instrumentar mitjançant la condonació de deute pel Ministeri d'Hisenda per un import igual al valor dels habitatges traspassats. Per als béns del Fons Especial de MUFACE i dels Reials Patronats administrats per Patrimoni Nacional, es preveu la gestió mitjançant negocis patrimonials que atribueixin l'ús a CASA 47, tot conservant-ne la titularitat d'origen.

Títol IV. Foment de la promoció d'habitatge assequible.

L'article 13 crea el Fons d'Habitatge d'Impacte Social, sense personalitat jurídica, de durada indefinida i adscrit al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, a l'empara de l'article 137 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre. La seva finalitat és finançar projectes innovadors d'habitatge que generin un impacte social positiu i atraure inversió privada. S'ha de dotar amb càrrec al pressupost del Ministeri i s'ha de regir per aquest Reial decret llei, el seu desplegament reglamentari i les altres normes aplicables.

L'article 14 defineix l'habitatge assequible com aquell les condicions de preu de venda o lloguer del qual, incloses les despeses associades, no superin el 30 % de la renda mediana de la unitat de convivència habitual del municipi on estigui situat. Les despeses dels annexos no poden incrementar el preu del lloguer determinat per a l'habitatge d'acord amb aquesta regla.

L'article 15 modifica l'article 12 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió per incloure, entre els béns hipotecables, el conjunt de components industrialitzats destinats a la construcció d'edificis, fabricats en un entorn controlat per al seu transport, recepció, muntatge i acoblament posterior a l'obra. La mesura en facilita la utilització com a garantia en el finançament del procés productiu.

L'article 16 modifica l'article 86 del Reial decret llei 8/2023, de 27 de desembre, per regular una línia d'avals de fins a 2.000 milions d'euros, mitjançant convenis entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'ICO, per un termini de fins a trenta-cinc anys. La cobertura parcial abasta préstecs a promotors públics i privats destinats a incrementar o millorar el parc de lloguer social o assequible, en el marc de la Facilitat ICO MRR per a la promoció d'habitatge social o amb càrrec a l'estratègia d'inversió Espanya Creix.

Els convenis han de determinar les condicions dels préstecs, la verificació dels requisits i l'aplicació pressupostària per atendre les execucions, amb crèdit ampliable. Es preveu la publicació dels avals a la Base de Dades Nacional de Subvencions.

Així mateix, s'incorpora un article 86 *bis* que regula la recuperació del deute per part de l'ICO per al conjunt de l'operació, tant pel que fa a la part avalada com a la no avalada, sense que sigui aplicable el règim dels crèdits de dret públic. Inclou la

reestructuració i la intervenció concursal i atribueix als crèdits derivats dels avals caràcter financer i rang ordinari, sense perjudici de les garanties del crèdit principal.

L'article 17 autoritza una línia d'avals de cobertura parcial del finançament de l'ICO per a pimes fabricants o promotores que utilitzin sistemes de construcció industrialitzada, en el marc de la línia ICO CREIXEMENT CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA per a inversió i circulant. La seva finalitat és impulsar la capacitat industrial i el circulant associat a la fabricació d'habitatges.

L'import màxim d'avals és de 280 milions d'euros i se'n preveu l'atorgament fins al 2040, amb possibilitat de pròrroga per acord del Consell de Ministres. La regulació exigeix el compliment de les normes europees sobre ajuts d'Estat i preveu atendre les execucions amb càrrec a una aplicació del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que es concreti en el conveni, amb crèdit ampliable.

L'article 18 estableix el règim de cobrament d'aquest finançament per al conjunt de l'operació, amb l'actuació de l'ICO en nom i per compte del Ministeri pel que fa a la part avalada, la responsabilitat del deutor pel conjunt del deute i regles sobre reestructuració, garanties i tractament concursal coherents amb les que es preveuen per al finançament d'habitatge social i assequible.

Títol V. Altres mesures en matèria d'habitatge.

L'article 19 crea el mecanisme Casa Teva, gestionat per l'ICO, per complementar el finançament privat de les persones que accedeixin al seu primer habitatge habitual hipotecat. Els préstecs cobreixen l'import menor entre el 20 % del valor de l'habitatge i 50.000 euros, a interès zero i sense comissions. El text preveu un termini de fins a deu anys i un període de carència equivalent al termini de la hipoteca, amb el màxim de trenta anys que estableix el precepte.

Un acord del Consell de Ministres ha de desplegar l'objecte, els beneficiaris, els límits, les característiques i l'import inicial de la línia. L'articulat no estableix límit d'edat per accedir al mecanisme. El finançament procedeix del pressupost del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana; els reemborsaments i els rendiments es poden reinvertir durant la vigència del mecanisme i posteriorment retornen al Tresor. S'estableix una comptabilitat separada i la imputació dels costos de gestió al pressupost del mecanisme, de conformitat amb el conveni amb l'ICO.

Títol VI. Mesures per a la creació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

L'article 20 modifica la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió. Incorpora el nou article 309 *bis*, sobre les infraccions de les entitats proveïdores; un títol XI, integrat pels articles 341 a 356 i dividit en dos capítols, que regula el compte i les institucions d'inversió col·lectiva elegibles; i les disposicions addicionals desena i onzena, relatives a la modalitat de reinversió i a la normativa d'ordenació i disciplina.

Naturalesa i definicions.

El compte es configura com una relació contractual de serveis d'inversió entre una persona física i una entitat proveïdora, articulada mitjançant un compte operatiu i un compte de valors. Es regulen les definicions de titular, aportacions, actius elegibles, subcomptes, compte de contrapartida i disposicions, i es reserva la denominació als contractes que compleixin les condicions legals. La seva titularitat és individual i intransmissible, i un mateix contribuent només pot ser titular simultàniament d'un compte de la modalitat general, sense perjudici de la seva compatibilitat amb un compte de la modalitat de reinversió.

La modalitat de reinversió es vincula a les aportacions procedents de la transmissió d'un habitatge en els termes tributaris a què remet l'articulat. La regulació financera s'integra amb les normes dels mercats de valors, les institucions d'inversió col·lectiva, els

serveis d'inversió, la protecció de l'inversor, la prevenció del blanqueig de capitals i les obligacions tributàries.

Proveïdors, estructura, obertura i comercialització.

Poden actuar com a proveïdores les entitats de crèdit habilitades per prestar serveis d'inversió i les empreses de serveis d'inversió compreses en el precepte. S'inclouen les entitats autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea o en un tercer país que actuïn a Espanya mitjançant una sucursal.

Es diferencia un subcompte operatiu d'efectiu del subcompte de valors i del compte bancari de contrapartida. Les aportacions i les disposicions s'efectuen en efectiu a través d'aquest últim. Es regulen els abonaments derivats de transmissions i reemborsaments, les despeses de les operacions i el tractament dels dividends i altres rendiments distribuïts, que s'ingressen al compte de contrapartida. Les despeses de manteniment, administració, dipòsit, gestió i mobilització es carreguen al compte de contrapartida; únicament les despeses i els impostos indirectes vinculats exclusivament a les operacions d'adquisició, subscripció, transmissió o reemborsament d'actius elegibles es poden carregar al subcompte operatiu en els termes que es preveuen.

El compte operatiu no pot presentar saldo deutor. El límit d'efectiu és de 1.500 euros en la modalitat ordinària i de 8.000 euros en la modalitat de reinversió, amb un termini de tres mesos per invertir o retirar els excessos derivats dels abonaments permesos. Transcorregut aquest termini, l'excés es considera una disposició parcial i l'entitat proveïdora l'ha de transferir al compte de contrapartida. L'obertura requereix un contracte escrit, en paper o en suport electrònic, i informació destacada sobre la titularitat d'un únic compte, els límits d'aportació, els actius elegibles, les conseqüències fiscals i financeres de l'incompliment i l'existència, si escau, d'una garantia de rendibilitat o de conservació del capital. Abans de l'obertura, l'entitat ha d'exigir una declaració responsable que el titular no disposa de cap altre compte de la mateixa modalitat.

La comercialització queda subjecta a les normes de conducta de la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió, incloses les avaluacions d'idoneïtat o conveniència que corresponguin.

Actius, aportacions i cancel·lació.

Es permeten les accions negociades de societats vinculades a la Unió Europea o a l'Espai Econòmic Europeu i els seus drets de subscripció preferent, així com les participacions o accions d'institucions d'inversió col·lectiva de caràcter financer, inclosos els fons cotitzats, que compleixin les condicions establertes. S'exclouen les accions de SOCIMI i d'entitats estrangeres anàlogues i les participacions o les accions de societats d'inversió de capital variable. No es poden integrar contractes de derivats, els proveïdors no poden concedir crèdits o préstecs per efectuar operacions amb valors dins del compte i les operacions sobre els actius integrats es limiten a la seva adquisició, transmissió, subscripció o reemborsament.

La pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat s'ha de comunicar al titular sense demora, i indicar-ne la causa, les mesures necessàries per esmenar-la, el termini d'esmena i les conseqüències de no fer-ho. S'estableix, amb caràcter general, un termini de tres mesos des de la comunicació per esmenar-ho, que correspon al titular quan el servei consisteixi a rebre, transmetre o executar ordres, i a l'entitat proveïdora quan es prestin serveis d'assessorament o gestió de carteres. Si no se soluciona, procedeix la venda dels actius afectats i la transferència del seu import al compte de contrapartida, amb la consideració de disposició parcial.

Les aportacions pendents de recuperació no poden excedir els 150.000 euros en la modalitat general i l'entitat no pot acceptar aportacions que superin aquest límit. No computen com a noves aportacions els imports obtinguts per la transmissió o el reemborsament d'actius que romanguin dins del compte ni els procedents d'operacions

corporatives sobre actius ja integrats. En la modalitat de reinversió s'aplica el límit acumulat de 800.000 euros, amb les especialitats que es descriuen a l'apartat tributari.

Es regulen les causes de cancel·lació, entre les quals la sol·licitud del titular, l'incompliment dels límits d'aportació o de les obligacions derivades de la pèrdua d'elegibilitat, la mort i la pèrdua de la condició de contribuent per l'IRPF. La cancel·lació per sol·licitud, incompliment o una altra causa contractual o normativa comporta la disposició total i la liquidació dels actius. En cas de mort o pèrdua de la condició de contribuent, la relació contractual pot continuar amb els successors o amb el titular, respectivament, sense necessitat de liquidar els actius, encara que deixa d'estar subjecta al règim específic del compte.

La mobilització del compte pot efectuar-se per la totalitat dels seus actius i efectiu, una vegada per any natural, a un altre compte de la mateixa modalitat a la mateixa o altra entitat. No constitueix una disposició ni una aportació nova i conserva l'antiguitat de les aportacions. La mobilització del compte de reinversió és independent del que es pugui efectuar respecte de la modalitat general. Es regulen la sol·licitud a l'entitat de destinació, l'intercanvi d'informació entre proveïdors, la seva execució i la continuïtat de les obligacions financeres i tributàries. L'entitat d'origen disposa d'un dia hàbil per verificar la sol·licitud i remetre la informació; un cop rebuda i verificada aquesta, la mobilització s'ha d'efectuar en un termini màxim de deu dies hàbils, excepte en cas de força major. Una ordre desplega la informació, els requisits tècnics i operatius i el límit de les comissions previstes.

Institucions d'inversió col·lectiva elegibles.

Les institucions d'inversió col·lectiva s'han d'inscriure en un registre específic de la CNMV, incorporar la informació exigida al fullet i presentar una declaració responsable de compliment continuat. S'estableix el procediment per a les entitats espanyoles i per a les autoritzades en altres estats de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, així com la publicitat de la llista i el règim de baixa. El reconeixement de l'elegibilitat també es pot referir a compartiments o subfons que compleixin els requisits exigits.

L'elegibilitat exigeix almenys un 70 % del valor total de la cartera en actius vinculats a l'Espai Econòmic Europeu, almenys un 50 % en renda variable i, addicionalment, almenys un 35 % del valor total de la cartera en renda variable computable com a actius d'aquest espai, d'acord amb les regles de còmput directe i indirecte previstes. En cas de baixa, els proveïdors disposen de tres mesos per retirar la inversió de les carteres dels comptes; durant aquest període, la tinença no determina per si sola un incompliment.

Les institucions elegibles no poden invertir directament ni indirectament en SOCIMI o entitats estrangeres anàlogues, institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries o entitats estrangeres anàlogues, ni en societats d'inversió de capital variable. S'exceptuen les inversions efectuades amb la finalitat exclusiva de replicar un índex de referència d'un mercat regulat quan aquestes accions formin part de la seva composició. El fullet ha d'advertir que l'elegibilitat no atorga incentius fiscals als inversors d'altres estats i que el titular només es pot beneficiar del règim fiscal en el marc del compte.

Disciplina i sancions.

El règim se sotmet a les normes d'ordenació i disciplina dels mercats de valors de la Llei 6/2023, de 17 de març, i la seva normativa de desplegament. El nou article 309 *bis* tipifica els incompliments de les entitats proveïdores. Són molt greus l'acceptació d'aportacions per sobre del límit, la inclusió d'actius no elegibles o l'incompliment de les restriccions relatives al finançament i a les operacions permeses, així com la manca d'alienació dels actius que hagin perdut l'elegibilitat i de transferència del seu import al compte de contrapartida quan la manca d'esmena sigui atribuïble al proveïdor. L'incompliment de les obligacions de declaració responsable, mobilització o comunicació de la pèrdua d'elegibilitat és molt greu quan no sigui merament ocasional o aïllat o afecti un gran nombre d'inversors, i greu en els altres casos.

La disposició addicional primera encomana al Govern que reguli, en un termini de sis mesos i a proposta del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, la definició i el procediment de certificació o reconeixement dels proveïdors socials d'habitatge assequible, incloses les cooperatives, prenent com a referent les Housing Associations. La certificació ha de tenir efectes exclusivament per a la participació en programes o l'accés a finançament, avantatges o especialitats relatives a tributs o procediments estatals.

La disposició addicional segona encomana a la CNMV la creació del Registre d'IIC Elegibles en el termini màxim de quatre mesos des de l'entrada en vigor del Reial decret llei i l'habilitació dels mitjans necessaris per sol·licitar la inscripció de les institucions que compleixin els requisits exigits.

La disposició transitòria primera conserva la validesa de les sol·licituds i comunicacions de pròrroga extraordinària formulades durant la vigència del Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, sense exigir una nova comunicació i sense perjudici del desistiment de l'arrendatari. Finalitzada la pròrroga sol·licitada, les noves sol·licituds s'han d'ajustar al règim del nou Reial decret llei.

La disposició transitòria segona aplica el règim temporal previst fins al 31 de desembre de 2030 a l'article 2 a les execucions en curs en què no s'hagi practicat el llançament, fins i tot si el tràmit previ ja s'ha resolt o s'ha exhaurit la suspensió anterior. La sol·licitud documentada de la persona executada determina la suspensió provisional del llançament pel lletrat o la lletrada de l'Administració de Justícia fins que el tribunal resolgui. La mateixa previsió s'estableix en relació amb l'article 5.Dos sobre les enervacions extraordinàries.

La disposició derogatòria única conté una clàusula general de derogació de les normes de rang igual o inferior incompatibles amb aquest Reial decret llei.

La disposició final primera modifica la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, mitjançant la incorporació d'un article 25 *bis* sobre la cessió dels drets. El prestatari conserva davant del nou titular les mateixes excepcions i defenses que davant del creditor originari, inclosa la compensació. Els drets reconeguts al prestatari pels codis de bones pràctiques als quals estigués adherida l'entitat continuen sent aplicables, i el prestador i el cessionari han d'acordar la manera menys onerosa de preservar-los. La cessió s'ha de comunicar al prestatari, llevat que el prestador original continuï prestant els serveis relatius al crèdit, de comú acord amb el nou titular.

Es prohibeix la cessió de préstecs hipotecaris vençuts el deutor dels quals estigui acollit a les mesures del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març. Quan se cedeixi un crèdit vençut garantit amb hipoteca sobre l'habitatge habitual, s'ha d'informar el deutor de la possibilitat d'acollir-se a aquestes mesures. Si acredita que compleix els requisits dins dels sis mesos següents a la comunicació, el cedent ha de readquirir el préstec pel mateix preu de la cessió i oferir les mesures sol·licitades, amb l'excepció que preveu el precepte per al seu oferiment mitjançant un acord. Totes les comunicacions s'han de remetre als titulars i als avaladors del crèdit.

La disposició final segona modifica la Llei 20/2015 sobre asseguradores.

La disposició final tercera modifica el Reglament de l'IRPF. A l'efecte de determinades exempcions, preserva la consideració d'habitatge habitual per a persones majors de 65 anys o en situació de dependència severa o gran dependència que traslladen la residència a un centre especialitzat o al domicili d'un familiar fins a tercer grau per consanguinitat o afinitat per aquestes raons. També preveu els supòsits de separació, divorci o nul·litat i adapta la informació i la mobilització dels plans d'estalvi a llarg termini, inclosa l'AIELT Finança Europa.

La disposició final quarta modifica el Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària.

La disposició final cinquena estableix, a sol·licitud de la persona arrendatària, una pròrroga extraordinària per anualitats fins a un màxim de dos anys addicionals per als contractes d'habitatge habitual vigents que compleixin les condicions establertes. Ha

d'estar al corrent del pagament del lloguer i haver-ho estat mensualment durant els vuit mesos anteriors. El text vincula expressament la finalització de la pròrroga obligatòria a una data anterior al 31 de desembre de 2028 i també preveu la finalització de les pròrrogues tàcites indicades al precepte i del període de tàcita reconducció d'acord amb l'article 1566 del Codi civil.

Durant la pròrroga es mantenen els termes del contracte. Es preveuen excepcions per acord de les parts, nou contracte o necessitat real i acreditada d'ocupació per part de l'arrendador o dels seus familiars en les condicions assenyalades. La pròrroga de l'article 10.3 de la Llei d'arrendaments urbans és preferent i incompatible amb aquesta mesura. Tampoc no és procedent quan s'acordi la renovació o un nou contracte amb una renda inferior, com a mínim, en un 5 % a la vigent.

La disposició final sisena estableix una limitació extraordinària de les actualitzacions anuals de la renda compreses entre l'entrada en vigor del Reial decret llei i el 31 de desembre de 2027. Quan la renda sigui superior al límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència, no és procedent cap increment. En els altres casos, l'increment ha de ser el que resulti del nou pacte entre les parts i, en absència d'aquest, no pot superar el 2 %.

La disposició final setena preserva el rang de les previsions reglamentàries modificades; la vuitena habilita el Govern per al desplegament i l'execució; la novena recull els títols competencials i incorpora una salvaguarda dels règims civils i tributaris forals i de les competències autonòmiques, i la desena fixa l'entrada en vigor l'endemà de la publicació, llevat que alguna de les disposicions d'aquest Reial decret llei estableixi una altra cosa.

La comercialització i contractació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa queden condicionades a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que instrumenti el compliment de les seves obligacions d'informació tributària. Les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa estan subjectes, igualment, a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial corresponent a les seves obligacions específiques d'informació.

Un cop complerta la condició corresponent a cada producte, tots dos es poden comercialitzar abans de la posada en funcionament del Registre d'IIC Elegibles utilitzant actius elegibles diferents de les participacions o accions d'institucions d'inversió col·lectiva. Aquestes últimes només es poden incorporar quan les institucions d'inversió col·lectiva corresponents hagin estat inscrites en aquest Registre. Per tant, la posada en funcionament del Registre condiciona la incorporació d'aquests actius, però no la comercialització dels productes amb la resta d'actius elegibles.

Les mobilitzacions de comptes d'estalvi i inversió Finança Europa entre entitats proveïdores no es poden efectuar fins a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que preveu l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març.

III

Aquest Reial decret llei respecta els límits establerts constitucionalment per a l'ús d'aquest instrument normatiu, ja que no afecta l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans regulats al títol I de la Constitució espanyola, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general. Cal assenyalar que les matèries que s'aborden han estat modificades anteriorment, atenent raons d'urgent necessitat, mitjançant aquest instrument. Entre aquests, es pot recordar el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, així com altres reials decrets llei, com l'1/2025, de 28 de gener, o el 16/2025, de 23 de desembre.

Les mesures recollides en aquesta norma reuneixen els requisits d'extraordinària i urgent necessitat que exigeix l'article 86 de la Constitució espanyola com a pressupòsits habilitants per a l'aprovació d'un reial decret llei.

L'article 86 de la Constitució espanyola habilita el Govern per aprovar reials decrets llei «en cas d'extraordinària i urgent necessitat», sempre que no afectin l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans regulats al títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general.

El Tribunal Constitucional ha declarat que aquesta situació d'extraordinària i urgent necessitat es pot deduir «d'una pluralitat d'elements», entre els quals hi ha els que es reflecteixen en l'exposició de motius de la norma (STC 6/1983, de 4 de febrer). D'altra banda, entre la situació d'extraordinària i urgent necessitat que habilita l'ús del Reial decret llei i les mesures que s'hi contenen hi ha d'existir una «relació directa o de congruència».

De la mateixa manera, l'extraordinària i urgent necessitat d'aprovar aquest Reial decret llei s'inscriu en el judici polític o d'oportunitat que correspon al Govern (STC 61/2018, de 7 de juny, FJ 4; 142/2014, d'11 de setembre, FJ 3), i aquesta decisió, sens dubte, suposa una ordenació de prioritats polítiques d'actuació (STC, de 30 de gener de 2019), centrades en el compliment i desplegament de mesures per garantir el dret d'accés a l'habitatge i regular-ne la funció social. Els motius d'oportunitat que s'acaben d'exposar demostren que, en cap cas, aquest Reial decret llei constitueix un supòsit d'ús abusiu o arbitrari d'aquest instrument constitucional (STC 61/2018, de 7 de juny, FJ 4; 100/2012, de 8 de maig, FJ 8; 237/2012, de 13 de desembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrer, FJ 5). Al contrari, totes les raons exposades justifiquen àmpliament i raonadament l'adopció d'aquesta norma (STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 111/1983, de 2 de desembre, FJ 5; 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3).

Per això, l'ús de la figura del Reial decret llei constitueix un instrument constitucionalment lícit, sempre que la finalitat que justifica la legislació d'urgència sigui, tal com ha exigit reiteradament el nostre Tribunal Constitucional (STC 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5; 11/2002, de 17 de gener, FJ 4; 137/2003, de 3 de juliol, FJ 3, i 189/2005, de 7 de juliol, FJ 3), fer front a una situació concreta, dins dels objectius governamentals, que per raons difícils de preveure requereixi una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via ordinària o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis, sobretot quan la determinació d'aquest procediment no depèn del Govern.

Perquè es produeixi el pressupòsit d'extraordinària i urgent necessitat, la jurisprudència constitucional exigeix, d'una banda, «la presentació explícita i raonada dels motius que ha tingut en compte el Govern per aprovar-lo», és a dir, el que s'ha anomenat la situació d'urgència; i, de l'altra, «l'existència d'una connexió necessària entre la situació d'urgència definida i la mesura concreta adoptada per fer-hi front» (STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3; 137/2003, de 3 de juliol, FJ 4, i 61/2018, de 7 de juny, FJ 4).

Ambdues circumstàncies són la raó evident que justifica que s'implementin les mesures que es concreten en aquest Reial decret llei. Com que es tracta de modificacions legals, requereixen que s'apliquin mitjançant una norma d'aquest rang, i la mateixa situació d'urgència obliga a emprendre-les amb la màxima celeritat, la qual cosa no permet la tramitació d'una llei ordinària.

La limitació temporal de determinades adquisicions prevista a l'article 1 pretén evitar que, durant la tramitació d'una llei ordinària, es consolidin operacions de les entitats descrites al precepte que redueixin la disponibilitat d'habitatge habitual assequible i agreugin la pressió sobre els preus. La seva connexió amb la situació d'urgència rau a actuar sobre aquestes adquisicions des de l'endemà de la publicació, i preservar les transmissions ja formalitzades en escriptura pública i les finalitats residencials i socials exceptuades. La mesura es limita fins al 31 de desembre de 2028 i s'ha d'aplicar dins del seu àmbit subjectiu i objectiu específic.

Pel que fa a l'article 2 i a l'apartat dos de l'article 5, és extraordinàriament urgent i necessari protegir les persones vulnerables sense alternativa habitacional davant de llançaments que es podrien produir durant la tramitació d'una llei ordinària. Per això

s'estableix un règim temporal, aplicable també quan hagi recaigut sentència però no s'hagi practicat el llançament, amb entrada en vigor l'endemà de la publicació. La diferenciació segons la condició de la part demandant, la intervenció de les administracions competents i les regles de compensació, revisió i aixecament de la suspensió de l'apartat 2 delimiten la resposta a aquesta necessitat immediata. L'article 5 completa la identificació documental de la condició de gran tenidor en les execucions hipotecàries.

Les mesures que estableixen els articles 3, 4 i 5, vinculades a la situació greu exposada a l'inici de la part expositiva que persisteix en l'àmbit econòmic i social al qual continuen fent front les llars a Espanya, en un context caracteritzat per dinàmiques de creixement dels preus i una oferta insuficient d'habitatge assequible, justifiquen l'extraordinària i urgent necessitat de modificar la Llei 29/1994, de 24 de novembre, la Llei 12/2023, de 24 de maig, i la Llei 1/2000, de 7 de gener.

També s'ha de destacar, com s'ha exposat anteriorment, la difícil situació econòmica de moltes persones i famílies que resideixen en un habitatge en règim de lloguer al nostre país i es troben en situació de sobrecàrrega financera. Les dades observades al mercat, la seva evolució i l'impacte de les dinàmiques de creixement del preu de l'habitatge, exposades a l'apartat I, posen de manifest la necessitat d'adoptar mesures que pal·lïn un eventual increment de les llars exposades a situacions de sobrecàrrega financera.

D'acord amb tot això, és d'extraordinària i urgent necessitat garantir una major seguretat als llogaters, evitar augments de preus descontrolats any rere any i garantir que el contracte es regeixi per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, i per les garanties que es preveuen en aquesta norma, quan la necessitat d'habitatge sigui permanent. Les modificacions adoptades en les altres dues lleis esmentades estan relacionades pel que fa a alguns dels seus aspectes i també s'han d'adoptar per garantir l'eficàcia de la mesura.

D'altra banda, la regulació prevista té per objecte adoptar mesures contra l'especulació, tot això amb una vinculació clara amb la proposta legislativa que està tramitant la Unió Europea en el marc de l'Affordable Housing Act. És d'extraordinària i urgent necessitat poder adoptar regulacions que permetin posar fre a l'especulació de manera decidida, i assegurar i garantir que les nostres ciutats siguin el que veritablement han de ser: la llar de la ciutadania, i no un conjunt d'actius financers amb els quals obtenir únicament un rèdit econòmic. Tot això està vinculat a l'escenari exposat més amunt.

Pel que fa a l'article 3 i a la nova regulació dels desnonaments de l'article 5, és d'extraordinària i urgent necessitat donar resposta a una tragèdia social com són els desnonaments de persones vulnerables sense alternativa habitacional. En aquest sentit, és essencial garantir que al més aviat possible hi hagi una regulació proporcionada i respectuosa amb les demandes de l'Organització de les Nacions Unides, protectora dels drets de la ciutadania vulnerable.

Pel que fa a les mesures en matèria de fiscalitat que contenen el títol II i la disposició final segona, també es compleixen els pressupòsits d'extraordinària i urgent necessitat per la situació ja reiteradament descrita, atès que les mesures d'incentiu fiscal que s'aproven són actuacions d'eficàcia reconeguda a l'hora de promoure canvis de conducta de la ciutadania. Aquesta mesura, a més, representa un conjunt ordenat i coordinat amb les altres que s'adopten, i permet així adoptar una visió holística, tal com prescrivia el Banc d'Espanya en relació amb l'adopció de mesures en matèria d'habitatge.

D'altra banda, el títol III té per objecte incorporar mesures per incrementar i protegir el parc públic d'habitatge i, amb aquesta finalitat, permet facilitar la tasca de l'empresa pública estatal d'habitatge, Casa 47, a l'hora de complir la seva comesa d'oferir a la ciutadania un ampli parc estatal d'habitatge assequible, amb una protecció permanent i la garantia del respecte d'uns preus màxims en cas de venda dels béns de l'entitat. D'aquesta manera, es completa el cercle pel que fa a l'impuls de mesures que, de manera urgent i immediata, donin la resposta holística esmentada que el mercat de

l'habitatge necessita al nostre país, tot això en el context social i econòmic ja descrit anteriorment a l'exposició.

Pel que fa al títol IV, fa referència a les mesures per fomentar la promoció d'habitatge assequible. Com que una part essencial del problema és la manca d'oferta, especialment d'oferta assequible, és d'extraordinària i urgent necessitat adoptar aquest tipus de mesures en un context com el descrit anteriorment. Això es garanteix mitjançant la previsió de finançament per als proveïdors socials d'habitatge, però també mitjançant la regulació clara i manifesta del concepte d'habitatge assequible, o mitjançant la garantia de la seguretat jurídica dels planejaments urbanístics. També es desplega mitjançant la facilitació de l'expansió de la construcció industrialitzada mitjançant hipoteques mobiliàries, o a través de les dues noves línies d'avals de l'ICO.

Aquesta mateixa fonamentació i situació justifica el caràcter urgent d'adoptar una nova línia que faciliti el finançament de l'accés a la primera propietat d'habitatge per part dels ciutadans que, tot i poder pagar una hipoteca, no disposen dels estalvis necessaris per a l'entrada. D'aquesta manera, el mecanisme Casa Teva articula un finançament públic, complementari al finançament hipotecari privat, destinat a facilitar l'accés al primer habitatge habitual mitjançant préstecs sense interessos ni comissions de fins al 20 % del valor de l'habitatge, amb un màxim de 50.000 euros, gestionats per l'ICO.

Pel que fa al títol VI, la regulació descrita anteriorment és especialment rellevant i requereix una entrada en vigor immediata, per tal de permetre que al més aviat possible es redueixi la pressió inversora sobre el mercat de l'habitatge i, alhora, s'encamini l'estalvi preferentment cap a negocis establerts a la Unió Europea i no pas a tercers països. Aquesta mateixa necessitat s'aprecia en la disposició final primera, que hi està relacionada, o en la part corresponent de la disposició final segona.

Finalment, és d'extraordinària i urgent necessitat aprovar la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual que recull la disposició final tercera, a sol·licitud de l'arrendatari, atès que en els propers mesos finalitzarà la vigència d'un nombre important de contractes d'arrendament o de les seves pròrrogues obligatòries o tàcites. Aquesta pròrroga provocaria un increment rellevant de rendes que cal atendre amb màxima urgència a través d'aquesta norma en tramitació, a fi de salvaguardar el dret a un habitatge digne i adequat per part de les persones arrendatàries. Tot això en un context inflacionista i d'afectació econòmica negativa com a conseqüència de la guerra de l'Iran.

IV

Aquest Reial decret llei s'adequa als principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en particular, als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

Així, atenent els principis de necessitat i eficàcia, hi ha un interès general clar i evident que fonamenta les mesures que s'aproven en la norma, de manera que el Reial decret llei és l'instrument més immediat i eficaç per garantir-ne la consecució i donar resposta a la realitat descrita al llarg d'aquests paràgrafs. Així mateix, es respecta el principi de proporcionalitat, atès que conté la regulació estrictament imprescindible per assolir els objectius esmentats anteriorment.

Al seu torn, la norma és coherent amb l'ordenament jurídic vigent i, per tant, s'ajusta al principi de seguretat jurídica, atès que modifica cinc normes mitjançant una altra norma del mateix rang. I, finalment, pel que fa al principi de transparència, aquesta norma, si bé està exempta dels tràmits de consulta pública, audiència i informació pública pel fet de tractar-se d'un reial decret llei, tal com autoritza l'article 26.11 de la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern, defineix clarament els seus objectius, que es reflecteixen tant en la part expositiva com en la Memòria que l'acompanya. Finalment, en relació amb el principi d'eficiència, aquest Reial decret llei no imposa cap tipus de càrrega addicional rellevant a la ciutadania.

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara de:

1. L'article 1, a l'empara de l'article 149.1.1a, 8a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, la legislació civil i les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

2. Els articles 3, 4 i 15, la disposició transitòria primera i les disposicions finals cinquena i sisena, a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil.

3. Els articles 4, 13, 14, 16, 17, 18 i 19 i la disposició final segona, a l'empara de l'article 149.1.1a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals i sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

4. Els articles 2 i 5 i la disposició transitòria segona, a l'empara de l'article 149.1.6a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació processal, sense perjudici de les especialitats necessàries que en aquest ordre es derivin de les particularitats del dret substantiu de les comunitats autònomes.

5. El títol II, la disposició final tercera i la disposició final quarta, a l'empara de l'article 149.1.14a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria d'hisenda general.

6. El títol III, a l'empara de la competència de l'Estat per regular la seva pròpia organització.

7. El títol VI i la disposició final primera, a l'empara de l'article 149.1.11a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre les bases de l'ordenació del crèdit, la banca i les assegurances, i sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

8. El que disposa aquesta llei s'aplica sense perjudici de:

a) Les previsions dels règims civils, forals o especials en l'àmbit que els reserva l'article 149.1.8a de la Constitució, allà on n'hi hagi, així com dels règims tributaris forals de concert i conveni econòmic vigents, respectivament, als territoris històrics de la Comunitat Autònoma del País Basc i a la Comunitat Foral de Navarra.

b) L'exercici de la competència exclusiva que hagin assumit les comunitats autònomes en virtut de l'article 148.1.3a de la Constitució en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització continguda a l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta de la ministra d'Habitatge i Agenda Urbana; del ministre de la Presidència, Justícia i Relacions amb les Corts, del ministre d'Hisenda i del ministre d'Economia, Comerç i Empresa, i prèvia deliberació del Consell de Ministres en la reunió del dia 29 de setembre de 2026,

DISPOSO:

TÍTOL I

Mesures en matèria de protecció de la funció social de l'habitatge i davant de l'especulació

Article 1. *Protecció del mercat de l'habitatge davant de l'activitat especulativa.*

1. Des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2028, tota entitat, amb personalitat jurídica o sense, que inclogui en el seu objecte

social l'adquisició d'immobles, té limitada l'adquisició d'un habitatge, a títol gratuït o a títol onerós, per un preu inferior al setanta per cent del seu valor de taxació de mercat. La limitació afecta tant els habitatges en estat d'ús com els habitatges d'edificis construïts sobre sòl de qualificació residencial que compleixin els requisits per obtenir la cèdula d'habitabilitat, des que disposin del certificat de final d'obra.

2. La limitació de l'apartat anterior no és aplicable quan la transmissió es produeixi amb les finalitats següents:

a) Per destinar a habitatge habitual a preu assequible o social, durant un termini mínim de cinc anys.

b) Per destinar a residència de persones que necessitin atenció sociosanitària.

c) Per destinar a residència de persones pertanyents a col·lectius socialment vulnerables per part d'entitats del tercer sector d'acció social.

d) Per destinar a la protecció de les víctimes de violència de gènere, tant per a l'atenció com per a l'allotjament residencial, en qualsevol de les seves modalitats.

e) Tampoc no és aplicable quan la persona jurídica compradora acrediti la seva adhesió a un Codi de bones pràctiques acordat amb l'autoritat competent en matèria d'habitatge. Aquesta condició s'entén complerta pels ens públics territorials i pels altres organismes públics i empreses o societats mercantils pertanyents al sector públic, la finalitat dels quals sigui la promoció i la gestió d'habitatge social i assequible.

3. La previsió dels apartats 1 i 2 no s'aplica a les transmissions de propietat que, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'hagin formalitzat en escriptura pública, encara que aquestes encara no estiguin inscrites en el Registre de la Propietat corresponent. En aquest cas, la inscripció s'ha de fer d'acord amb el contingut de l'escriptura pública protocol·litzada davant la notaria corresponent en una data anterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sense que, una vegada hagi entrat en vigor aquesta Llei, l'escriptura es pugui modificar ni ampliar mitjançant una addenda.

4. Així mateix, el que preveuen els apartats 1 i 2 no s'aplica a les adquisicions de propietat que derivin de procediments d'execució tramitats davant els òrgans jurisdiccionals de conformitat amb el que estableix la legislació processal o de procediments d'execució hipotecària.

Article 2. *Suspensió de desnonaments de persones vulnerables sense alternativa habitacional.*

1. Des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2030, en els processos en què actuï com a demandant qualsevol entitat, amb personalitat jurídica o sense, dedicada a adquirir immobles o carteres de préstecs hipotecaris impagats per un preu clarament inferior al seu valor de taxació de mercat, ambdues amb l'objecte d'eludir els mecanismes de funció social de l'habitatge o de maximitzar-ne la rendibilitat mitjançant la desproporció en les rendes de lloguer, en els preus de revenda o per la seva destinació a finalitats no residencials, i, en tot cas, sense que sigui aplicable als ens públics territorials i als altres organismes públics i empreses o societats mercantils pertanyents al sector públic, la finalitat dels quals sigui la promoció i la gestió d'habitatge social i assequible, i en cas que la persona demandada es trobi en situació de vulnerabilitat, ja sigui acreditada mitjançant un informe dels serveis socials o per aplicació dels criteris de l'article 441.7 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i no tingui alternativa habitacional, s'hagi suspès o no prèviament el procés en els termes que estableix l'article 441.5 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, el tribunal ha de suspendre el procés mitjançant una interlocutòria. Aquesta previsió també és aplicable quan ja s'hagi dictat sentència, decret o interlocutòria que posi fi al procediment o acordi el llançament, sempre que aquest últim no s'hagi executat efectivament.

2. Des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2030, i només en els casos en què no sigui aplicable el que disposa l'article 5.Dos, en

els processos en què actuïn com a demandants persones diferents de les que preveu l'apartat anterior, i en cas que la persona demandada es trobi en situació de vulnerabilitat, ja sigui acreditada mitjançant un informe dels serveis socials o per aplicació dels criteris de l'article 441.7 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i no tingui alternativa habitacional, i l'Administració pública competent no hagi ofert una alternativa habitacional digna i adequada, el tribunal ha de requerir, pel procediment que designi la comunitat autònoma corresponent, un informe de l'Administració que sigui competent d'acord amb la legislació autonòmica en matèria d'habitatge i serveis socials, perquè informi expressament sobre els recursos de què disposa i els ofereixi. En cas que no es rebi resposta o s'informi que no se'n disposa, el tribunal ha de suspendre el procés fins que s'adoptin aquestes mesures i es garanteixi una alternativa habitacional adequada. Aquesta previsió també és aplicable quan ja s'hagi dictat sentència, decret o interlocutòria que posi fi al procediment o acordi el llançament, sempre que aquest últim no s'hagi executat efectivament.

La suspensió acordada ha de ser revisada pel tribunal cada dotze mesos, a l'efecte de determinar si persisteix la situació de vulnerabilitat i manca d'alternativa habitacional que la va motivar. La suspensió s'ha d'aixecar quan desaparegui la situació de vulnerabilitat, es posi a disposició una alternativa habitacional adequada i efectiva o la part demandada la rebutgi sense causa justificada, prèvia audiència de les parts, o transcorreguts tres anys des que es va acordar la suspensió.

El tribunal ha de determinar, així mateix, en la seva interlocutòria, que l'Administració competent en matèria d'habitatge ha d'assumir les despeses necessàries per a la compensació que s'acordi a favor de la persona demandant, quan sigui una persona física o també, quan sigui una persona jurídica que es dediqui al lloguer habitual assequible o social, que ha de comprendre, com a màxim, la renda contractual deixada de percebre, així com els costos dels subministraments impagats. No són compensables el lucre cessant hipotètic, ni els danys morals. La demora en el pagament a favor de la persona demandant per part de l'Administració competent en matèria d'habitatge una vegada acordat pel tribunal comporta l'aplicació dels interessos corresponents d'acord amb la legislació aplicable. La suspensió o la compensació no suposa la desaparició de l'obligació de mantenir-se al corrent de la renda deguda.

Així mateix, és aplicable el finançament que preveu el Reial decret 1135/2025, de 10 de desembre, pel qual es determinen les condicions de la línia d'ajuts, per compte de l'Estat, per a la cobertura en cas d'impagament del lloguer d'habitatges per a joves i col·lectius vulnerables, per tal de cobrir eventualment les despeses en què incorrin les comunitats autònomes en aplicació del que disposa aquest apartat. A la Comunitat Autònoma del País Basc i a la Comunitat Foral de Navarra, la instrumentació financera s'ha d'acordar bilateralment d'acord amb els règims econòmics i financers respectius.

No és procedent la suspensió quan el tribunal aprecii, ateses les circumstàncies concurrents, que ha de prevaler la situació de vulnerabilitat econòmica o habitacional de la part demandant, llevat que es tracti d'una persona jurídica o d'una persona física que tingui la condició de gran tenidor. Tampoc no preval la situació de vulnerabilitat econòmica de la part demandada quan la part demandant sigui una persona física titular de dos habitatges o menys.

3. Les referències d'aquest article a actuacions en matèria d'habitatge, serveis socials, intermediació o provisió d'alternatives habitacionals s'entenen efectuades a l'Administració que sigui competent d'acord amb la legislació autonòmica i amb la seva pròpia organització institucional.

Article 3. *Modificació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.*

Es modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, en els termes següents:

U. Es modifica l'article 2, que queda redactat de la manera següent:

«Article 2. *Arrendament d'habitatge.*

1. Es considera arrendament d'habitatge habitual l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendatari, inclòs l'arrendament parcial d'una habitació o estança de l'habitatge.

2. Les normes reguladores de l'arrendament d'habitatge s'apliquen també al mobiliari, als trasters, a les places de garatge i a qualssevol altres dependències, espais arrendats o serveis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador.

3. S'entén per arrendament d'habitatge temporal l'arrendament que recau sobre una edificació habitable, inclòs l'arrendament parcial d'una habitació o estança, que vingui a cobrir la necessitat d'habitatge de l'arrendatari quan aquest es trobi temporalment desplaçat del seu domicili habitual per una causa justificada i acreditable.»

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 3, que queda redactat en els termes següents:

«2. Tenen aquesta consideració els formalitzats per exercir a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, assistencial, cultural o docent, sigui quina sigui la condició de les persones que els formalitzin, i en tot cas en queden exclosos els que tinguin per objecte l'allotjament o l'hostalatge de persones.»

Tres. Es modifica l'apartat 2 de l'article 4, que queda redactat de la manera següent:

«2. D'acord amb el que estableix l'apartat anterior, els arrendaments d'habitatge que preveu l'article 2 s'han de regir pels pactes, les clàusules i les condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.»

Quatre. Es modifica la lletra e), i s'afegeix la lletra f) a l'article 5, que queda redactat de la manera següent:

«e) La cessió temporal d'ús de la totalitat o d'una part, d'acord amb la normativa de les administracions competents en matèria turística, d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzat o promocionat en canals d'oferta turística o per qualsevol altra via de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic derivat de la seva normativa sectorial turística. La durada màxima d'aquest tipus de cessió, que ha de ser fixada per les administracions competents, no pot superar en cap cas els trenta-un dies.

f) La cessió d'ús d'habitacions o estances d'un habitatge que duguin a terme les entitats del tercer sector d'acció social, en el marc de programes d'acollida, inclusió o allotjament de persones en situació de vulnerabilitat, sense finalitat lucrativa i durant el temps de durada del programa.»

Cinc. Es modifica l'article 7, que queda redactat de la manera següent:

«Article 7. *Condició d'arrendament d'habitatge habitual i d'arrendament d'habitatge temporal.*

1. L'arrendament d'habitatge no perd aquesta condició encara que l'arrendatari no tingui a la finca arrendada el seu habitatge habitual, sempre que hi habiti el seu cònjuge no separat legalment o de fet, o els seus fills dependents, o sempre que l'estigui ocupant en virtut d'un contracte d'arrendament d'habitatge temporal.

2. Els contractes d'arrendament d'habitatge temporal han de preveure expressament la causa que motiva el desplaçament temporal de l'arrendatari. Aquesta causa ha de ser real i acreditable, i ha de recaure sobre l'arrendador la càrrega de la prova de la seva existència. La manca d'una causa de temporalitat degudament prevista en el contracte li fa perdre la naturalesa temporal i comporta que se sotmeti a aquest títol en les mateixes condicions que els contractes d'arrendament d'habitatge habitual, amb efectes retroactius des de la formalització del contracte.»

Sis. S'afegeix un nou apartat 4 a l'article 9, que queda redactat de la manera següent:

«4. El que disposen els apartats anteriors no és aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge temporal, que, pel que fa a la seva durada, s'han de regir pel que disposa l'article 9 *bis*.»

Set. S'afegeix un nou article 9 *bis*, que queda redactat en els termes següents:

«Article 9 bis. *Termini als arrendaments d'habitatge temporal.*

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge temporal, la durada de l'arrendament s'ha de pactar lliurement entre les parts i ha de ser superior a trenta-un dies i, com a regla general, no pot excedir de dotze mesos, atenent les causes que el motivin. En cas que el contracte s'hagi concertat per una durada inferior a la màxima establerta i, arribada la data de finalització, continuï existint el motiu que va causar la temporalitat, aquest es pot prorrogar mitjançant un acord exprés de les parts, sense superar mai, com a regla general, la durada màxima de dotze mesos en conjunt, llevat que la causa de temporalitat subsisteixi posteriorment.

2. Sempre que la durada de l'arrendament d'habitatge temporal excedeixi de dotze mesos sense justificació de la causa de temporalitat, o es novin o se succeeixin més de dos contractes d'arrendament d'habitatge temporal de manera consecutiva entre les mateixes parts i sobre el mateix habitatge, el primer s'entén formalitzat com un contracte d'arrendament d'habitatge habitual i li són aplicables tots els preceptes que preveuen aquests contractes, inclosos el termini mínim i el règim de pròrrogues que preveuen els articles 9 i 10.»

Vuit. Es modifica l'apartat 1 de l'article 10, que queda redactat de la manera següent:

«1. Si, arribada la data de venciment del contracte d'arrendament d'habitatge habitual o de qualsevol de les seves pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada d'aquest, o set anys si l'arrendador és una persona jurídica, cap de les parts ha notificat a l'altra, amb una antelació mínima de quatre mesos en el cas de l'arrendador i de dos mesos en el cas de l'arrendatari, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte s'ha de prorrogar obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, llevat que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, amb una antelació mínima

d'un mes a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.»

Nou. Es modifica l'article 11, que queda redactat de la manera següent:

«Article 11. *Desistiment del contracte.*

1. L'arrendatari pot desistir del contracte d'arrendament, una vegada hagin transcorregut almenys sis mesos, sempre que ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies.

2. En els contractes d'arrendament d'habitatge temporal, l'arrendatari pot desistir del contracte una vegada hagi transcorregut almenys un mes des de la seva formalització, sempre que ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de deu dies.

3. En els dos apartats anteriors el desistiment de l'arrendatari així exercit no genera dret d'indemnització a favor de l'arrendador.»

Deu. Es modifiquen els apartats 6 i 7, i s'afegeixen nous apartats 8 i 9 a l'article 17, que queden redactats de la manera següent:

«6. En els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta Llei en què l'immoble estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat durant el període de vigència de la declaració de la zona esmentada, en els termes que disposa la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, la renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge que hagués estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, una vegada aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior.

En cap cas no es poden establir noves condicions contractuals que suposin repercutir a l'arrendatari quotes, despeses generals, serveis, impostos, taxes, cànons, contribucions especials o altres conceptes anàlegs que no estiguessin recollits en el contracte anterior.

Únicament es pot incrementar, més enllà del que resulti de l'aplicació de la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, en un màxim del 10 per cent sobre l'última renda del contracte d'arrendament d'habitatge habitual que hagués estat vigent en els darrers cinc anys en el mateix habitatge, quan s'acrediti algun dels supòsits següents:

a) Quan l'habitatge hagi estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els termes que preveu l'apartat 1 de l'article 41 del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, que hagi finalitzat en els dos anys anteriors a la data de formalització del nou contracte d'arrendament.

b) Quan en els dos anys anteriors a la data de formalització del nou contracte d'arrendament s'hagin finalitzat actuacions de rehabilitació o millora de l'habitatge en què s'hagi acreditat un estalvi d'energia primària no renovable del 30 per cent, mitjançant dos certificats d'eficiència energètica de l'habitatge, un posterior a l'actuació i un altre anterior que s'hagi registrat com a màxim dos anys abans de la data de l'actuació esmentada.

c) Quan en els dos anys anteriors a la data de formalització del nou contracte d'arrendament s'hagin finalitzat actuacions de millora de l'accessibilitat, degudament acreditades.

d) Quan el contracte d'arrendament se signi per un període de deu anys o més, o bé s'hi estableixi un dret de pròrroga al qual l'arrendatari es pugui acollir voluntàriament, que li permeti prorrogar potestativament el contracte en els mateixos termes i condicions durant un període de deu anys o més.

7. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, en els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a aquesta Llei en què l'arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge d'acord amb la definició que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i en què l'immoble estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat durant el període de vigència de la declaració de la zona esmentada en els termes que disposa la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, la renda pactada a l'inici del nou contracte no pot excedir el límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència atenent les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què estigui situat, sense que, en cap cas, es puguin establir noves condicions contractuals que suposin repercutir a l'arrendatari quotes, despeses generals, serveis, impostos, taxes, cànons, contribucions especials o altres conceptes anàlegs que, directament o indirectament, impliquin superar el límit màxim de renda aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència. A aquest efecte, es poden desplegar reglamentàriament les bases metodològiques d'aquest sistema i els protocols de col·laboració i intercanvi de dades amb els sistemes d'informació estatals i autonòmics aplicables.

Aquesta mateixa limitació s'ha d'aplicar als contractes d'arrendament d'habitatge en què l'immoble estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat durant el període de vigència de la declaració de la zona esmentada en els termes que disposa la referida Llei 12/2023, de 24 de maig, i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els darrers cinc anys, sempre que així es reculli en la resolució del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, en haver-se justificat aquesta aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

8. Quan en un mateix habitatge es formalitzin de manera successiva diversos contractes d'arrendament d'habitatge temporal, la renda corresponent als posteriors no pot suposar un increment percentual anual superior al valor corresponent a l'índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge (IRAH) vigent.

9. En els contractes d'arrendament parcial per habitacions o estances, la suma de les rendes pactades en els contractes parcials que estiguin vigents simultàniament sobre el mateix habitatge no pot excedir l'import de la renda del contracte d'arrendament unitari de l'habitatge complet.

Si l'habitatge arrendat està situat en una zona de mercat residencial tensionat, la renda del contracte unitari de l'habitatge complet o, si no n'hi ha, la suma de les rendes dels contractes parcials vigents de manera simultània sobre el mateix habitatge ha de respectar, en tot cas, les limitacions que preveuen els apartats 6, 7 i 8.»

Onze. Es modifica l'apartat 1 de l'article 18, que queda redactat en els termes següents:

«1. Durant la vigència del contracte, l'arrendador o l'arrendatari només poden actualitzar la renda en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, en els termes pactats per les parts. Si no hi ha pacte exprés, no s'aplica cap actualització de rendes als contractes.

En cas de pacte exprés entre les parts sobre algun mecanisme d'actualització de valors monetaris que no detalli l'índex o la metodologia de referència, la renda s'ha d'actualitzar per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'Índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge (IRAH) en la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte.

En tot cas, l'increment produït com a conseqüència de l'actualització anual de la renda no pot excedir el resultat d'aplicar la variació percentual experimentada

per l'índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge (IRAH) en la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte.»

Dotze. Es modifica l'article 20, que queda redactat de la manera següent:

«1. Les parts poden pactar que les despeses generals per al manteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de l'arrendatari. En cap cas no es poden imposar a la part arrendatària els tributs associats a l'habitatge, excepte en els supòsits en què aquesta part tingui la condició d'obligat tributari.

En edificis en règim de propietat horitzontal, les despeses són les que corresponguin a la finca arrendada en funció de la seva quota de participació.

En edificis que no es trobin en règim de propietat horitzontal, no es poden imputar les despeses de comunitat a la part arrendatària.

Perquè sigui vàlid, aquest pacte ha de constar per escrit i ha de determinar l'import anual d'aquestes despeses en la data del contracte. El pacte que es refereixi als tributs no afecta l'Administració.

2. Les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte no es poden repercutir a l'arrendatari, ni directament ni indirectament, sota cap concepte o denominació.

S'entén per despeses de gestió immobiliària i de formalització qualsevol despesa derivada dels serveis prestats per a la preparació, formalització, gestió, novació o renovació del contracte d'arrendament.

Qualsevol altre servei que no sigui essencial per a la perfecció del contracte d'arrendament només pot anar a càrrec de l'arrendatari si aquest l'ha sol·licitat expressament per escrit, després d'haver estat informat prèviament del seu caràcter opcional i del seu cost.

3. Durant els cinc primers anys de vigència del contracte, o durant els set primers anys si l'arrendador és una persona jurídica, la suma que l'arrendatari hagi d'abonar pel concepte a què es refereix l'apartat 1, amb l'excepció dels tributs que assenyala l'apartat 1, només es pot incrementar, per acord de les parts, anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què es pugui incrementar la renda d'acord amb el que disposa l'article 18.1.

4. Les despeses pels serveis de què disposi la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors van en tot cas a càrrec de l'arrendatari.

5. El pagament de les despeses a què es refereix aquest article s'ha d'acreditar en la forma que preveu l'article 17.4.»

Tretze. S'introdueix un nou apartat 5 a l'article 21, en els termes següents:

«5. Sense perjudici del que disposa l'apartat 3, quan hi hagi danys o desperfectes a l'habitatge que n'afectin l'habitabilitat, la seguretat o la salubritat, o, en general, siguin necessàries reparacions de les que preveu l'apartat 1, l'arrendatari pot requerir a l'arrendador, mitjançant una comunicació per escrit, la reparació necessària, i adjuntar-hi un pressupost raonable per executar-la. L'arrendador disposa d'un termini de quinze dies naturals des de la recepció del requeriment per acceptar el pressupost, proposar una reparació alternativa o executar directament la reparació.

Transcorregut aquest termini sense resposta o en cas de negativa injustificada, l'arrendatari pot executar les obres necessàries i descomptar-ne l'import de les rendes futures. El cost de la reparació ha de ser raonable i adequat als danys i

desperfectes que afectin l'habitabilitat i la salubritat que es pretenguin esmenar i quedar acreditat documentalment.»

Catorze. S'afegeix un nou article 21 *bis*, que queda redactat de la manera següent:

«Article 21 bis. *Conservació de l'habitatge temporal.*

Correspon, en tot cas, a l'arrendador l'obligació de conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, així com les petites reparacions que exigeixi el desgast derivat de l'ús ordinari de l'habitatge. L'arrendatari ho ha de posar en coneixement de l'arrendador al més aviat possible des que ho detecti o en tingui coneixement, el qual està obligat a respondre en el termini màxim de cinc dies hàbils, transcorreguts els quals, sense resposta, s'entén que l'arrendatari pot fer les reparacions necessàries, i exigir-ne immediatament l'import a l'arrendador o, si no n'hi ha, prèvia justificació a l'arrendador, descomptar-ne l'import del preu de la renda de l'arrendament del mes següent.»

Quinze. Es modifica l'article 25, que queda redactat de la manera següent:

«Article 25. *Dret d'adquisició preferent.*

1. En cas de venda de l'habitatge arrendat, l'arrendatari té un dret d'adquisició preferent sobre aquest, en les condicions que preveuen els apartats següents.

2. L'arrendatari pot exercir un dret de tempteig sobre la finca arrendada en el termini de trenta dies naturals, a comptar de l'endemà que se li notifiqui de manera fefaent la decisió de vendre la finca arrendada, el preu i les altres condicions essencials de la transmissió. Quan l'habitatge es transmeti conjuntament amb altres habitatges, locals, immobles o actius, la notificació ha d'expressar el preu imputat a l'habitatge arrendat i els criteris objectius utilitzats per determinar-lo.

Els efectes de la notificació que preveu el paràgraf anterior caduquen al cap de cent vuitanta dies naturals d'haver-se efectuat.

3. En el cas a què es refereix l'apartat anterior, l'arrendatari pot exercir el dret de retracte, de conformitat amb el que disposa l'article 1.518 del Codi civil, quan no se li hagi fet la notificació que preveu aquest article o s'hi hagi omès qualsevol dels requisits exigits, inclosos, si escau, el preu imputat a l'habitatge arrendat i els criteris utilitzats per determinar-lo, així com quan el preu efectiu de la compravenda imputable a l'habitatge arrendat sigui inferior o les seves altres condicions essencials siguin menys oneroses. El dret de retracte caduca al cap de trenta dies naturals, comptats des de l'endemà de la notificació que l'adquirent ha de fer de manera fefaent a l'arrendatari de les condicions essencials en què es va efectuar la compravenda, mitjançant el lliurament d'una còpia de l'escriptura o del document en què s'hagi formalitzat.

4. El dret de tempteig o retracte de l'arrendatari té preferència sobre qualsevol altre dret similar, excepte el retracte reconegut al copropietari de l'habitatge o el convencional que constés inscrit en el Registre de la Propietat en el moment de formalitzar-se el contracte d'arrendament.

5. Per inscriure al Registre de la Propietat els títols de venda d'habitatges arrendats, s'ha de justificar que, en els casos respectius, s'han efectuat les notificacions que preveuen els apartats anteriors, amb els requisits que s'hi exigeixen. Quan l'habitatge es transmeti conjuntament amb altres habitatges, locals, immobles o actius, s'ha de fer constar a l'escriptura el preu imputat a l'habitatge arrendat i els criteris objectius utilitzats per determinar-lo. Quan l'habitatge venut no estigui arrendat, perquè l'adquisició sigui inscriptible, el venedor ho ha de declarar així a l'escriptura, sota pena de falsedat en document públic.

6. Quan la venda recaigui, a més de sobre l'habitatge arrendat, sobre els altres objectes arrendats com a accessoris de l'habitatge pel mateix arrendador a què es refereix l'article 3, l'arrendatari no pot exercir els drets d'adquisició preferent només sobre l'habitatge.

7. Els drets de tempteig i retracte de l'arrendatari no decauen pel fet que l'habitatge arrendat es transmeti conjuntament amb altres habitatges, locals, immobles o actius, sempre que l'habitatge sigui jurídicament individualitzable.

A aquests efectes, el preu imputable a l'habitatge arrendat és el que resulti de la distribució proporcional del preu global de transmissió d'acord amb criteris objectius i verificables, atenent preferentment el valor de referència cadastral o, si no n'hi ha, una taxació independent. Són ineficaces davant l'arrendatari les assignacions de preu que tinguin per finalitat impedir o obstaculitzar l'exercici del dret d'adquisició preferent.

En els casos de venda conjunta, amb caràcter subsidiari a l'exercici del dret per part de l'arrendatari, la legislació sobre habitatge pot establir el dret de tempteig i retracte, respecte de la totalitat de l'immoble, a favor de l'òrgan que designi l'Administració competent en matèria d'habitatge, i és aplicable el que disposen els apartats anteriors a l'efecte de la notificació i de l'exercici d'aquests drets.

Si a l'immoble només hi ha un habitatge, l'arrendatari té els drets de tempteig i retracte que preveu aquest article.

8. Les parts no poden pactar la renúncia de l'arrendatari al dret d'adquisició preferent.»

Setze. Es modifica la lletra f) de l'apartat 2 de l'article 27, que queda redactada de la manera següent:

«f) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de manera primordial a satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament l'estigués ocupant d'acord amb el que disposa l'article 7.»

Disset. Es modifica l'apartat 5 de l'article 36, que queda redactat de la manera següent:

«5. Les parts poden pactar una garantia del compliment per part de l'arrendatari de les seves obligacions arrendatícies addicional a la fiança en metàl·lic.

En cap cas no es pot exigir a l'arrendatari la contractació d'assegurances d'impagament de la renda o d'altres cobertures anàlogues.

En el cas de l'arrendament d'habitatge, en contractes de fins a cinc anys de durada, o de fins a set anys si l'arrendador és una persona jurídica, el valor d'aquesta garantia addicional no pot excedir dues mensualitats de renda. En el cas dels arrendaments temporals, el valor d'aquesta garantia no pot excedir una mensualitat de renda.»

Divuit. S'introdueix un nou apartat 7 a l'article 36, en els termes següents:

«7. A la finalització del contracte, les parts han de deixar constància per escrit de l'estat de l'habitatge en el moment del lliurament de la possessió mitjançant un document de finalització de l'arrendament signat per ambdues parts.

En cas que no se subscrigui el document de finalització o que no s'hi faci constar cap desperfecte, es presumeix, llevat de prova en contrari, que l'habitatge es va lliurar en un estat de conservació adequat.»

Dinou. Es modifica l'article 37, que queda redactat de la manera següent:

«Article 37. *Formalització de l'arrendament.*

1. Les parts es poden compel·lir recíprocament a formalitzar per escrit el contracte d'arrendament.

En aquest cas, s'han de fer constar la identitat dels contractants, la identificació de la finca arrendada, la durada pactada, la renda inicial del contracte i les altres clàusules que les parts hagin acordat lliurement.

2. A instància de la part arrendatària, és obligatòria la formalització per escrit del contracte d'arrendament. L'incompliment d'aquesta obligació no afecta en cap cas la validesa i l'eficàcia del contracte celebrat verbalment, sense perjudici de les responsabilitats administratives que se'n puguin derivar d'acord amb la legislació sectorial aplicable.»

Vint. Es modifica el títol V, que queda redactat de la manera següent:

«TÍTOL V

Règim sancionador aplicable a l'efecte de la Finestreta Única Digital d'Arrendaments i del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, sobre la recopilació i l'intercanvi de dades relatius als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724

Article 38. *Subjectes responsables.*

1. L'incompliment per part de les plataformes en línia de lloguer d'allotjaments de curta durada de les obligacions de subministrament i intercanvi de dades vinculades a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments, que preveu el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, es regeix pel que disposa aquest títol.

El que s'ha exposat anteriorment s'entén sense perjudici de les competències reguladores que corresponguin a les comunitats autònomes en matèries com ara l'habitatge, el turisme, el consum o l'urbanisme, i de les competències que tinguin les administracions públiques d'acord amb la legislació estatal, autonòmica o local, per inspeccionar i sancionar les conductes relacionades amb l'oferta, la publicitat, la intermediació, la formalització o l'execució d'aquests contractes.

2. Són subjectes responsables d'aquest règim sancionador les plataformes en línia de lloguer d'allotjaments de curta durada que, d'acord amb el Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, incorrin en les infraccions que s'hi tipifiquen.

Article 39. *Infraccions.*

Constitueixen infraccions, que es classifiquen en molt greus, greus i lleus, els actes i les conductes a què es refereixen els articles següents.

Article 40. *Infraccions considerades molt greus.*

Es considera molt greu l'incompliment de l'obligació que descriu l'article 9 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, quan sigui aplicable, i no es dugui a terme la recopilació i la transmissió mensual o trimestral, segons el cas, de les dades a la Finestreta Única Digital d'Arrendaments.

Article 41. *Infraccions considerades greus.*

Es considera greu l'incompliment de l'obligació que descriu l'article 9 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, quan sigui aplicable, i es dugui a terme la recopilació i la transmissió mensual o trimestral, segons el cas, però les dades enviades no siguin completes i exactes.

Article 42. *Infraccions considerades lleus.*

Es consideren lleus:

a) La no-interconnexió amb la Finestreta Única Digital d'Arrendaments a l'efecte de complir les obligacions que descriu l'article 7.1.c) del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024.
b) El compliment de l'obligació que descriu l'article 9 del Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, d'11 d'abril de 2024, quan sigui aplicable, fora del termini previst normativament.

Article 43. *Sancions i mesures correctives.*

1. La quantia de les sancions pot incrementar-se en atenció a:

a) La gravetat i la transcendència del fet.
b) La reincidència, per la comissió en el termini de dos anys de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, quan així s'hagi declarat per resolució ferma en via administrativa.
c) El benefici econòmic obtingut com a conseqüència de la comissió de la infracció.
d) El criteri de proporcionalitat.

2. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa d'un milió d'euros, i aquesta quantitat es pot incrementar fins a assolir una quantia equivalent, com a màxim, al 2 % del volum de negoci total anual global de l'exercici financer anterior; les greus, amb una multa de cinc-cents mil euros, i aquesta quantitat es pot incrementar fins a assolir una quantia equivalent, com a màxim, a l'1 % del volum de negoci total anual global de l'exercici financer anterior, i les lleus, amb una multa de cent mil euros.
3. Juntament amb la sanció econòmica es pot imposar l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per garantir el compliment efectiu de les obligacions que estableix el Reglament (UE) 2024/1028, incloses actuacions d'esmena, adaptació tecnològica, auditoria de sistemes i tramesa complementària d'informació.
4. És objecte de publicació al «Butlletí Oficial de l'Estat» la informació que identifiqui l'infractor, la infracció comesa i l'import de la sanció imposada, quan es tracti d'infraccions greus o molt greus i la sanció sigui ferma en via administrativa.

Article 44. *Prescripció i caducitat.*

1. Les infraccions molt greus prescriuen al cap de cinc anys; les greus, al cap de tres anys, i les lleus, al cap d'un any. Les sancions imposades per la comissió d'infraccions molt greus prescriuen al cap de cinc anys; les imposades per la comissió d'infraccions greus, al cap de tres anys, i les imposades per infraccions lleus, al cap d'un any.
2. El termini de prescripció de la infracció no comença a computar fins que aquesta es manifesti o es faci palesa i, en el cas d'infraccions continuades, només quan finalitzi l'acció infractora o l'últim acte amb què es consumeixi la infracció.

3. El termini de prescripció de les sancions comença a comptar des de l'endemà del dia en què sigui executiva la resolució per la qual s'imposa la sanció o hagi transcorregut el termini per recórrer-hi. La prescripció s'interromp en aquests supòsits amb l'inici, amb coneixement de l'interessat, del procediment d'execució, i el termini torna a transcórrer si aquest queda paralitzat durant més d'un mes per una causa no imputable a l'infractor. En cas de desestimació presumpta del recurs d'alçada o de reposició interposat contra la resolució per la qual s'imposi la sanció, el termini de prescripció de la sanció comença a comptar des de l'endemà del dia en què finalitzi el termini que s'estableix legalment per resoldre aquests recursos.

4. El procediment sancionador caduca si no s'ha dictat resolució transcorreguts nou mesos des de la seva iniciació. La manca d'impuls d'algun dels tràmits seguits en el procediment no en comporta per si mateixa la caducitat. Si s'acorda l'acumulació en un únic procediment d'infraccions que fins aleshores es tramitaven separadament, el termini per dictar resolució es compta des de l'acord d'iniciació de l'últim dels procediments incoats.

Les actuacions dutes a terme durant la tramitació d'un procediment caducat, així com els documents i altres elements de prova obtinguts en aquest procediment, conserven la seva validesa i eficàcia a efectes probatoris en altres procediments iniciats o que es puguin iniciar posteriorment en relació amb el mateix responsable o amb un altre.

En tot cas, es pot iniciar un procediment sancionador mentre no hagi prescrit la infracció, amb independència del moment en què hagin finalitzat les diligències preliminars dirigides a l'esclariment dels fets o hagi caducat un procediment anterior sobre els mateixos fets.

5. De manera complementària als supòsits que recull l'article 22 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el transcurs del termini de nou mesos previst per resoldre el procediment es pot suspendre, mitjançant una resolució motivada, quan s'hagi de sol·licitar a tercers que aportin documents i altres elements de judici necessaris o quan es requereixi la cooperació o coordinació amb altres entitats. A aquests efectes, el temps de suspensió comprèn el període que transcorri des de la remissió de la sol·licitud fins a la recepció de la informació sol·licitada per l'òrgan competent per continuar el procediment.

6. En cas de sancions pecuniàries imposades a entitats dissoltes i liquidades, l'Administració corresponent es pot dirigir, per al cobrament de les sancions pecuniàries imposades a aquestes entitats, contra els socis o partícips, que responen solidàriament de l'import del deute i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat.

Article 45. *Garanties procedimentals.*

No es pot imposar cap sanció per les infraccions tipificades en aquesta Llei sinó en virtut d'un procediment instruït d'acord amb el que disposa aquest títol i, supletòriament, la normativa del procediment administratiu comú.

Article 46. *Òrgans competents.*

1. Són òrgans competents per a la imposició de sancions:

a) La persona titular de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, per a la sanció de les infraccions molt greus.

b) La persona titular de la Secretaria General d'Agenda Urbana, Habitatge i Arquitectura, per a la sanció de les infraccions greus.

c) La persona titular de la Direcció General de Planificació i Avaluació, per a la sanció de les infraccions lleus.

2. Les competències de l'apartat 1 es poden delegar en la mesura i amb l'abast que es consideri convenient i, en concret, en òrgans que tinguin encomanada la tramitació automatitzada de denúncies.

Article 47. *Incoació.*

1. El procediment sancionador s'incoa d'ofici per l'òrgan competent de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana que tingui coneixement dels fets que puguin constituir infraccions tipificades en aquesta Llei, per iniciativa pròpia o mitjançant una denúncia de qualsevol persona que tingui coneixement dels fets.

El procediment es pot iniciar a partir de l'aplicació de tècniques automatitzades de comprovació d'informació.

2. L'acord d'iniciació, a més del contingut assenyalat a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, ha de contenir una referència al fet que es disposa d'un termini de vint dies naturals per efectuar el pagament, amb la reducció i les conseqüències que estableix l'article 49, o per formular les al·legacions i proposar les proves que consideri convenients. En aquest cas, s'han d'indicar els llocs, les oficines o les dependències on les pot presentar. Si en el termini assenyalat en el paràgraf anterior no s'han formulat al·legacions o no s'ha abonat la multa, s'ha d'indicar que el procediment es considera conclòs l'endemà de la finalització d'aquest termini, d'acord amb el que estableix l'article 50.4.

3. Amb caràcter previ a la incoació del procediment sancionador per incompliments de caràcter tècnic o documental, l'òrgan competent pot requerir-ne l'esmena en un termini de quinze dies, llevat que hi concorrin dol o reincidència.

Article 48. *Classes de procediment sancionador.*

1. Un cop notificat l'acord d'iniciació, ja sigui en l'acte mateix o posteriorment, el denunciat disposa d'un termini de vint dies naturals per efectuar el pagament voluntari amb reducció de la sanció, o per formular les al·legacions i proposar o aportar les proves que consideri oportunes. Si s'efectua el pagament de la sanció en les condicions indicades, s'ha de seguir el procediment sancionador abreujat i, en cas que no es faci, el procediment sancionador ordinari.

2. El procediment sancionador abreujat no és aplicable quan s'aprecïi alguna de les circumstàncies de l'article 43.1 i això suposi la possibilitat d'incrementar la quantia de la sanció.

Article 49. *Procediment sancionador abreujat.*

Una vegada efectuat el pagament voluntari de la sanció dins del termini de vint dies naturals comptats des de l'endemà de la notificació de l'acord d'iniciació, el procediment sancionador conclou amb les conseqüències següents:

a) La reducció del cinquanta per cent de l'import de la sanció.

b) La renúncia a formular al·legacions. En cas que se'n formulin, es tindran per no presentades.

c) La terminació del procediment, sense necessitat de dictar una resolució expressa, el dia en què es faci el pagament.

d) L'esgotament de la via administrativa, i només es pot recórrer davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

e) El termini per interposar el recurs contenciós administratiu comença l'endemà del dia en què tingui lloc el pagament.

f) La fermesa de la sanció en via administrativa des del moment del pagament, amb plens efectes des de l'endemà.

Article 50. *Procediment sancionador ordinari.*

1. Un cop notificat l'acord d'iniciació, l'interessat disposa d'un termini de vint dies naturals per formular les al·legacions que consideri convenients i proposar o aportar les proves que consideri oportunes.

2. L'instructor pot acordar que es practiquin les proves que consideri pertinents per a l'esclariment i la qualificació dels fets i per a la determinació de les possibles responsabilitats. La denegació de la pràctica de les proves ha de ser motivada i se n'ha de deixar constància en el procediment sancionador.

3. Conclosa la instrucció del procediment sancionador, l'òrgan instructor ha d'elevar la proposta de resolució a l'òrgan competent per sancionar perquè dicti la resolució que escaigui. Únicament es dona trasllat de la proposta a l'interessat perquè pugui formular noves al·legacions en el termini de quinze dies naturals, si en el procediment sancionador consten o en la resolució s'han tingut en compte altres fets o altres al·legacions i proves diferents de les adduïdes per l'interessat.

4. Si el denunciat no formula al·legacions ni abona l'import de la multa en el termini de vint dies naturals següents al de la notificació de l'acord d'iniciació, aquest produeix els efectes d'acte resolutori del procediment sancionador en els casos següents:

a) Infraccions lleus en tots els casos.

b) Infraccions greus. En aquests supòsits, la sanció es pot executar transcorreguts trenta dies naturals des de la notificació de la denúncia.

5. La terminació del procediment posa fi a la via administrativa i la sanció es pot executar des de l'endemà del transcurs dels trenta dies indicats anteriorment.

Article 51. *Recursos en el procediment sancionador ordinari.*

1. La resolució sancionadora posa fi a la via administrativa i la sanció es pot executar des de l'endemà del dia en què es notifiqui a l'interessat, i produeix plens efectes o, si escau, una vegada hagi transcorregut el termini indicat a l'article 51.4.

2. Contra les resolucions sancionadores, es pot interposar un recurs de reposició, amb caràcter potestatiu, en el termini d'un mes comptat des de l'endemà de la notificació. El recurs s'ha d'interposar davant de l'òrgan que va dictar la resolució sancionadora, que és el competent per resoldre'l.

3. La interposició del recurs de reposició no suspèn l'execució de l'acte impugnat ni la de la sanció, si aquesta ha estat qualificada com a lleu. En cas que la persona recurrent sol·liciti la suspensió de l'execució, aquesta s'entén denegada una vegada transcorregut el termini d'un mes des de la sol·licitud sense que s'hagi resolt.

4. No es tenen en compte en la resolució del recurs els fets, els documents i les al·legacions de la persona recurrent que es poguessin haver aportat en el procediment originari.

5. El recurs de reposició que regula aquest article s'entén desestimat si no es dicta una resolució expressa en el termini d'un mes, i queda expedita la via contenciosa administrativa.»

Vint-i-u. S'afegeix una nova disposició addicional dotzena, amb el contingut següent:

«Disposició addicional dotzena. *Pel que fa a la legislació autonòmica.*

1. Aquesta Llei es dicta a l'empara de la competència exclusiva que l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola atorga a l'Estat en matèria de legislació civil, sense perjudici de la conservació, modificació i desplegament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on n'hi hagi,

com a la Comunitat Autònoma de Catalunya, i sense perjudici, així mateix, de les competències de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge i de les normes que dictin en exercici de les competències esmentades anteriorment.

2. En particular, les previsions d'aquesta Llei relatives a l'arrendament d'habitatge temporal i d'habitacions o estances d'un habitatge s'entenen sense perjudici de les disposicions que, en exercici de les competències a què es refereix l'apartat anterior, hagin dictat o dictin les comunitats autònomes, que són aplicables en el seu àmbit territorial respectiu.»

Vint-i-dos. S'afegeix una nova disposició transitòria vuitena, amb el contingut següent:

«Disposició transitòria vuitena. *Règim dels contractes de temporada o d'habitatge temporal formalitzats abans de l'entrada en vigor del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.*

1. Els contractes d'arrendament de temporada, d'habitatge temporal i els de naturalesa similar sotmesos a aquesta Llei, formalitzats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, continuen tenint la consideració de contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge i es regeixen pel que estableix el règim jurídic que els era aplicable fins a la finalització del termini de durada pactat en el mateix contracte, moment en què queden extingits sense possibilitat de pròrroga.

2. L'arrendament temporal renovat es regeix pel que disposa aquesta llei per als arrendaments d'habitatge temporal.»

Article 4. *Modificació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.*

Es modifica la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, en els termes següents:

U. Es modifica l'apartat k) de l'article 3, que queda redactat de la manera següent:

«k) Gran tenidor: a l'efecte del que estableix aquesta Llei, la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans d'ús residencial o d'una superfície construïda de més de 1.500 m² d'ús residencial, excloent en tot cas els garatges i els trasters. Aquesta definició es pot particularitzar en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins als titulars de cinc immobles o més d'ús residencial situats en aquest àmbit, quan així ho motivi la comunitat autònoma en la memòria justificativa corresponent.

Aquesta condició s'ha d'acreditar mitjançant una certificació del Registre de la Propietat en què consti la relació de propietats al seu nom.

Quan una finca registral comprengui un edifici compost per diverses unitats susceptibles d'ús residencial, s'entén que cadascuna d'aquestes unitats constitueix un immoble independent a l'efecte del còmput, amb independència que no hi hagi una divisió horitzontal inscrita.»

Dos. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria quarta, que queda de la manera següent:

«1. Els contractes d'arrendament sotmesos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, poden ser objecte de pròrroga de conformitat amb el que disposa

l'article 10 d'aquesta Llei, en la redacció introduïda per aquesta Llei, i s'han d'actualitzar amb el límit màxim aplicable d'acord amb la disposició addicional onzena introduïda per aquesta Llei i amb la redacció que fa a l'article 18.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, el Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge per donar resposta a l'emergència habitacional. En tot el que no s'hi preveu, el règim jurídic d'aquests contractes és el que estigués vigent en el moment de formalitzar-los.»

Article 5. *Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.*

Es modifica de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en els termes següents:

U. Es modifica l'apartat 2 de l'article 685, que queda redactat de la manera següent:

«2. Amb la demanda s'han d'adjuntar el títol o els títols de crèdit, revestits dels requisits que aquesta Llei exigeix per despatxar l'execució, així com els altres documents a què es refereixen l'article 550 i, en els casos respectius, els articles 573 i 574 d'aquesta Llei.

En cas d'execució sobre béns hipotecats o sobre béns en règim de penyora sense desplaçament, si no es pogués presentar el títol inscrit, s'hi ha d'adjuntar una certificació del Registre que acrediti la inscripció i la subsistència de la hipoteca.

En els supòsits de demanda d'execució sobre béns hipotecats, s'ha d'indicar si l'immoble objecte d'aquesta constitueix l'habitatge habitual del deutor, així com si en la part executant concorre la condició de gran tenidor d'habitatge de conformitat amb el que preveu la lletra b) de l'apartat 6 de l'article 439.

En cas que s'indiqui que no es té la condició de gran tenidor, a l'efecte de corroborar-ho, s'ha d'adjuntar a la demanda una certificació del Registre de la Propietat en què consti la relació d'habitatges a nom de la part actora.»

Dos. S'afegeix un apartat 6 nou a l'article 22, amb la redacció següent:

«6. En els processos de desnonament per manca de pagament de rendes o quantitats degudes o en altres supòsits de l'article 250.1, quan s'acrediti que la persona arrendatària es troba en situació de vulnerabilitat econòmica en els termes establerts legalment, i sense que sigui aplicable al supòsit que preveu l'article 2.1 del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, si l'Administració pública competent no ofereix una alternativa habitacional adequada, està obligada a enervar l'acció mitjançant el pagament a l'arrendador o la consignació judicial de la totalitat de les quantitats reclamades i de les que s'hagin meritat fins al moment del pagament o la consignació.

Acreditada la situació de vulnerabilitat, aquesta circumstància s'ha de comunicar immediatament a l'Administració pública competent, que disposa d'un termini màxim i improrrogable de dos mesos des de la notificació per oferir una alternativa habitacional adequada o, si no n'hi ha, efectuar el pagament o la consignació.

Durant aquest termini queda suspès el curs del procediment i, si escau, el llançament.

Efectuat dins del termini el pagament o la consignació de la totalitat de les quantitats degudes, s'ha de declarar enervada l'acció i finalitzat el procediment, i s'ha de mantenir vigent el contracte d'arrendament.

Transcorregut el termini de dos mesos sense que s'hagi ofert una alternativa habitacional adequada ni s'hagi efectuat el pagament íntegre o la consignació, l'Administració pública competent queda automàticament subrogada en la posició deutora de l'arrendatari, no es pot efectuar el llançament i s'ha de mantenir vigent el contracte d'arrendament fins a la seva extinció mentre es mantingui la situació de vulnerabilitat econòmica en els termes establerts legalment.

L'enervació que preveu aquest apartat és independent de la que estableix l'apartat 4 i no computa com a enervació anterior a l'efecte d'aquest apartat, ni impedeix que la persona arrendatària pugui exercir posteriorment, si escau, l'enervació ordinària que preveu aquest mateix apartat.

L'enervació extraordinària que preveu aquest apartat es pot produir encara que l'arrendador hagi efectuat el requeriment fefaent de pagament que preveu l'apartat 4.

L'Administració General de l'Estat ha de compensar les despeses en què incorrin les comunitats autònomes en aplicació del que disposa aquest apartat, amb l'excepció dels possibles interessos que es puguin meritar com a conseqüència del retard en el compliment de l'obligació d'enervació.

A la Comunitat Autònoma del País Basc i a la Comunitat Foral de Navarra, la instrumentació financera s'ha d'acordar bilateralment d'acord amb els règims econòmics i financers respectius.»

TÍTOL II

Mesures fiscals i tributàries en matèria d'habitatge

Article 6. *Modificació de la Llei 35/2006, de 28 de desembre, de l'impost de la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.*

Primer. Amb efectes des de l'1 de gener de 2026, es modifica la disposició addicional cinquanta-cinquena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional cinquanta-cinquena. *Imputació de rendes immobiliàries durant els períodes impositius 2023, 2024, 2025 i 2026.*

El percentatge d'imputació de l'1,1 per cent que preveu l'article 85 d'aquesta Llei és aplicable en el cas d'immobles situats en municipis en què els valors cadastrals hagin estat revisats, modificats o determinats mitjançant un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general, de conformitat amb la normativa cadastral, sempre que hagin entrat en vigor a partir de l'1 de gener de 2012.»

Segon. Amb efectes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, s'introdueixen les modificacions següents a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, en els termes següents:

U. Es modifica la lletra ñ de l'article 7, que queda redactada de la manera següent:

«ñ) Els rendiments positius del capital mobiliari procedents de les assegurances de vida, els dipòsits i els contractes financers mitjançant els quals s'instrumentin els plans d'estalvi a llarg termini a què es refereix la disposició addicional vint-i-sisena d'aquesta Llei, sempre que el contribuent no efectuï cap

disposició del capital resultant del Pla abans que finalitzi el termini de cinc anys des de la seva obertura.

Qualsevol disposició del capital esmentat abans de la finalització d'aquest termini o l'incompliment de qualsevol altre requisit dels que preveu la disposició addicional vint-i-sisena d'aquesta Llei durant la vigència del Pla determina l'obligació d'integrar els rendiments a què es refereix el paràgraf anterior generats durant la vigència del Pla en el període impositiu en què es produeixi aquest incompliment.»

Dos. Es modifica l'apartat 2 de l'article 23, que queda redactat de la manera següent:

«2. En els supòsits d'arrendament de béns immobles destinats a habitatge a què es refereix l'apartat 1 de l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, el rendiment net positiu calculat d'acord amb el que disposa l'apartat anterior es redueix:

a) Quan el mateix arrendador hagi formalitzat un nou contracte d'arrendament i aquest, en el moment de formalitzar-se el contracte, no tingui la consideració de gran tenidor a què es refereix la lletra k) de l'article 3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

1r En què la renda inicial s'hagi reduït en més d'un 5 per cent en relació amb l'última renda de l'anterior contracte d'arrendament del mateix habitatge, una vegada aplicada, si escau, la clàusula d'actualització anual del contracte anterior:

a´) En un 100 per cent quan, una vegada finalitzat el termini mínim de cinc anys o l'última de les pròrrogues a què es refereixen, respectivament, els articles 9 i 10 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, el mateix arrendador hagi formalitzat un nou contracte d'arrendament amb el mateix arrendatari.

La mateixa reducció és aplicable quan el nou contracte d'arrendament s'hagi formalitzat amb un altre arrendatari, sempre que l'esmentada renda inicial sigui inferior al límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència atenent les condicions i característiques de l'habitatge arrendat i de l'edifici en què estigui situat, que preveu la disposició addicional segona del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, o al valor aplicable, tot això d'acord amb la metodologia i els criteris que estableix la resolució del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

b´) En un 95 per cent quan, sense que es compleixi el requisit que preveu el paràgraf anterior, l'habitatge estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat i l'arrendatari tingui una edat compresa entre els 18 i els 35 anys.

c´) En un 90 per cent quan, sense que es compleixin els requisits que preveuen els paràgrafs anteriors, l'habitatge estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat.

d´) En un 85 per cent quan, sense que es compleixin els requisits que preveuen els paràgrafs anteriors, l'arrendatari tingui una edat compresa entre els 18 i els 35 anys.

e') En un 70 per cent en els casos restants que no preveuen els paràgrafs anteriors.

A l'efecte d'aplicar la reducció que preveuen les lletres b´) i d´)anteriors, quan hi hagi diversos arrendataris d'un mateix habitatge, aquesta reducció s'aplica sobre la part del rendiment net que correspongui proporcionalment als arrendataris que compleixin el requisit d'edat esmentat.

2n En què la renda inicial no sigui superior a l'última renda de l'anterior contracte d'arrendament del mateix habitatge, una vegada aplicada, si escau, la clàusula d'actualització anual del contracte anterior, en un 50 per cent.

3r En què la renda inicial s'hagi incrementat en relació amb l'última renda de l'anterior contracte d'arrendament del mateix habitatge, una vegada aplicada, si escau, la clàusula d'actualització anual del contracte anterior, es redueix:

a´) En un 40 per cent quan l'increment esmentat de la renda inicial sigui igual o inferior al 5 per cent.
b´) En un 30 per cent quan l'increment esmentat de la renda inicial sigui superior al 5 per cent però igual o inferior al 10 per cent.
c´) En un 25 per cent quan l'increment esmentat de la renda inicial sigui superior al 10 per cent però igual o inferior al 15 per cent.
d´) En un 20 per cent quan l'increment esmentat de la renda inicial sigui superior al 15 per cent però igual o inferior al 20 per cent.
e´) En un 15 per cent quan l'increment esmentat de la renda inicial sigui superior al 20 per cent.

b) Quan el contribuent hagi llogat l'habitatge per primera vegada i, en el moment de formalitzar-se el contracte, no tingui la consideració de gran tenidor a què es refereix la lletra k) de l'article 3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

1r En un 100 per cent quan la renda inicial esmentada sigui inferior al límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència assenyalat anteriorment, o al valor aplicable d'acord amb la metodologia i els criteris que estableix la resolució del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.
2n En un 95 per cent quan, sense que es compleixi el requisit que preveu el paràgraf anterior, l'habitatge estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat i l'arrendatari tingui una edat compresa entre els 18 i els 35 anys.
3r En un 90 per cent quan, sense que es compleixin els requisits que preveuen els paràgrafs anteriors, l'habitatge estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat.
4t En un 85 per cent quan, sense que es compleixin els requisits que preveuen els paràgrafs anteriors, l'arrendatari tingui una edat compresa entre els 18 i els 35 anys.
A l'efecte d'aplicar la reducció que preveuen els números 2n i 4t anteriors, quan hi hagi diversos arrendataris d'un mateix habitatge, aquesta reducció s'aplica sobre la part del rendiment net que correspongui proporcionalment als arrendataris que compleixin el requisit d'edat esmentat.
5è En un 50 per cent quan la renda sigui superior o igual al límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència assenyalat anteriorment o al valor aplicable d'acord amb la metodologia i els criteris que estableix la resolució del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

c) En un 70 per cent quan l'arrendatari sigui una Administració pública o una entitat sense finalitat lucrativa a les quals sigui aplicable el règim especial que regula el títol II de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitat lucrativa i dels incentius fiscals al mecenatge, que destini l'habitatge al lloguer social amb una renda mensual inferior a la que estableix el programa d'ajuts al lloguer del pla estatal d'habitatge, o a l'allotjament de persones en situació de vulnerabilitat econòmica a què es refereix la Llei 19/2021, de 20 de desembre, per la qual s'estableix l'ingrés mínim vital, o quan l'habitatge estigui acollit a algun programa públic d'habitatge o qualificació en virtut del qual l'Administració competent estableixi una limitació en la renda del lloguer.
d) En un 60 per cent quan l'habitatge hagi estat objecte d'una actuació de rehabilitació en els termes que preveu l'apartat 1 de l'article 41 del Reglament de l'impost, que hagi finalitzat en els dos anys anteriors a la data de formalització del contracte d'arrendament.

Els requisits assenyalats en els paràgrafs anteriors s'han de complir en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament, i la reducció és aplicable durant la vigència del contracte mentre es continuïn complint. No obstant això, la reducció és del 80 per cent durant el període en què, d'acord amb el que disposa l'apartat 1 de l'article 10 de la Llei d'arrendaments urbans, es prorrogui tàcitament el contracte d'arrendament d'habitatge en els supòsits en què la renda inicial no excedeixi el límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència assenyalat anteriorment o el valor aplicable d'acord amb la metodologia i els criteris establerts per resolució del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, en el moment d'aquesta pròrroga, sempre que l'arrendador no tingui la consideració de gran tenidor a què es refereix la lletra k) de l'article 3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

En cas de complir-se els requisits per aplicar diverses de les reduccions assenyalades a un mateix rendiment net, li és aplicable la reducció de més quantia.

Aquestes reduccions només són aplicables sobre els rendiments nets positius que el contribuent hagi calculat en una autoliquidació presentada abans que s'hagi iniciat un procediment de verificació de dades, de comprovació limitada o d'inspecció que inclogui en el seu objecte la comprovació d'aquests rendiments.

En cap cas no són aplicables les reduccions respecte de la part dels rendiments nets positius derivada d'ingressos no inclosos o de despeses indegudament deduïdes en l'autoliquidació del contribuent i que es regularitzin en algun dels procediments esmentats en el paràgraf anterior, fins i tot quan aquestes circumstàncies hagin estat declarades o acceptades pel contribuent durant la tramitació del procediment. Tampoc no són aplicables les reduccions en relació amb els contractes d'arrendament que incompleixin el que disposa l'apartat 6 de l'article 17 de la Llei d'arrendaments urbans.

Les zones de mercat residencial tensionat a les quals es pot aplicar el que preveu aquest apartat són les que reculli la resolució que, d'acord amb el que disposa la legislació estatal en matèria d'habitatge, aprovi el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.»

Tres. Es modifica l'apartat 1 de l'article 67, que queda redactat de la manera següent:

«1. La quota líquida estatal de l'impost és el resultat de minorar la quota íntegra estatal en la suma de:

a) Les deduccions que preveu l'apartat 1 i 6 de l'article 68 d'aquesta Llei.

b) El 50 per cent de l'import total de les deduccions que preveuen els apartats 2, 3, 4 i 5 de l'article 68 d'aquesta Llei.»

Quatre. S'afegeix un apartat 6 a l'article 68, que queda redactat de la manera següent:

«6. Deducció per lloguer de l'habitatge habitual.

Els contribuents la base imposable dels quals sigui inferior a 33.007,20 euros anuals es poden deduir el 10 per cent de les quantitats satisfetes durant el període impositiu pel lloguer del seu habitatge habitual.

La base màxima d'aquesta deducció és de:

a) quan la base imposable sigui igual o inferior a 23.007,20 euros anuals: 11.630 euros anuals,

b) quan la base imposable estigui compresa entre 23.007,20 i 33.007,20 euros anuals: 11.630 euros menys el resultat de multiplicar 1,163 per la diferència entre la base imposable i 23.007,20 euros anuals.

Per aplicar la deducció, cal que, durant almenys la meitat del període impositiu, ni el contribuent ni cap dels membres de la seva unitat familiar siguin titulars, individualment o conjuntament, de la totalitat del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi constituït sobre un altre habitatge situat a menys de cinquanta quilòmetres de l'habitatge arrendat, llevat que hi hagi una resolució administrativa o judicial que els n'impedeixi l'ús com a residència.»

Cinc. S'afegeix una nova secció 8a al títol X, que queda redactada de la manera següent:

«Secció 8a. Compte d'estalvi i inversió Finança Europa

Article 95 ter. *Tributació del titular del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. Els contribuents que siguin titulars d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa que regula el títol XI de la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió, han d'aplicar les normes que preveu aquest article a les rendes derivades d'aquest compte sempre que es compleixin els requisits següents:

a) El compte d'estalvi i inversió Finança Europa ha de tenir un únic titular i la seva titularitat és intransmissible.

b) El compte d'estalvi i inversió Finança Europa ha d'estar identificat de manera separada respecte d'altres comptes, contractes o instruments financers del contribuent.

c) El contribuent només pot ser titular d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa. Els actius i l'efectiu integrats al compte poden ser mobilitzats exclusivament a un altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa a la mateixa o altra entitat proveïdora. La mobilització s'ha d'efectuar per la totalitat dels actius i l'efectiu integrats en el compte i en els termes que estableix l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març.

d) Les aportacions al compte d'estalvi i inversió Finança Europa s'han de fer exclusivament en diners.

e) Únicament es poden integrar al compte d'estalvi i inversió Finança Europa els actius elegibles que preveu l'article 348 de la Llei 6/2023, de 17 de març, sense perjudici del tractament aplicable a la pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat dels actius que preveu l'article 349 de la mateixa Llei.

f) L'import de les aportacions pendents de recuperació corresponents al compte d'estalvi i inversió Finança Europa d'un mateix contribuent no pot excedir els 150.000 euros.

A aquests efectes, l'import de les aportacions pendents de recuperació es minora en la part de les disposicions totals o parcials que correspongui a aportacions recuperades pel contribuent.

A l'efecte del que disposa aquest article, s'entén per aportacions pendents de recuperació l'import de les aportacions efectuades pel contribuent al compte que no s'hagin recuperat amb motiu de disposicions anteriors.

2. A l'efecte del que disposa aquest article, s'entén per valor liquidatiu del compte el valor de mercat dels actius integrats en aquest, incrementat en l'import de l'efectiu integrat en el compte esmentat.

Llevat que es demostri el contrari, s'entén que estan incloses en el valor liquidatiu del compte les despeses i els tributs inherents a les operacions efectuades amb els actius integrats en el compte, exclosos els interessos, pel fet d'haver format part de l'import de l'adquisició o subscripció dels actius, d'haver minorat l'import de la transmissió o reemborsament d'aquests o d'haver-se satisfet amb càrrec a l'efectiu integrat en el compte.

S'entén inclòs en el valor liquidatiu del compte l'import derivat de reduccions de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions i no provinguin de beneficis no distribuïts, l'import derivat de distribucions de la prima d'emissió d'accions o participacions i l'import derivat de les quotes de liquidació social en cas de dissolució de societats.

3. No s'integren a la base imposable del contribuent els guanys o les pèrdues patrimonials derivats de la transmissió o el reemborsament dels actius integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa fins al moment en què s'efectuï una disposició total o parcial del compte, sense perjudici del que disposa l'apartat 8.

Els guanys o les pèrdues patrimonials a què es refereix el paràgraf anterior s'integraran, si escau, a la base imposable de l'estalvi d'acord amb l'article 49.1, lletra b), en el període impositiu en què s'efectuï la disposició total o parcial del compte d'acord amb les regles següents:

a) En cas de disposició total del compte, el guany o la pèrdua patrimonial es determina per la diferència entre el valor liquidatiu del compte en la data de la disposició i l'import de les aportacions pendents de recuperació corresponents a aquest compte.

b) En cas de disposició parcial del compte, el guany o la pèrdua patrimonial corresponent a aquesta disposició es determina aplicant a l'import disposat la proporció que representi la diferència, positiva o negativa, entre el valor liquidatiu del compte en la data de la disposició i les aportacions pendents de recuperació respecte d'aquest valor liquidatiu, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Guany o pèrdua patrimonial} = \text{import disposat} \times \left(\frac{\text{Valor liquidatiu del compte - Aportacions pendents de recuperació}}{\text{Valor liquidatiu del compte}} \right)$$

L'import de les aportacions pendents de recuperació que s'entén recuperat es determina aplicant a l'import disposat la proporció que representin les aportacions pendents de recuperació respecte del valor liquidatiu del compte en la data de la disposició.

L'import així determinat minora les aportacions pendents de recuperació corresponents al compte.

c) Quan d'una disposició parcial resulti una pèrdua patrimonial, aquesta pèrdua no s'integra a la base imposable amb motiu d'aquesta disposició. Això no obstant, aquesta pèrdua s'integra minorant els guanys patrimonials que es posin de manifest en posteriors disposicions del compte successivament. L'import no minorat que quedi pendent, si escau, s'ha d'integrar a la base imposable de l'estalvi quan es produeixi la disposició total del compte.

4. S'ha d'excloure de gravamen el guany patrimonial determinat de conformitat amb el que disposa l'apartat 3 o 8, segons correspongui, en la part proporcionalment atribuïble a aportacions que hagin romàs al compte durant més de cinc anys, en els imports següents:

a) El 100 per cent d'aquest guany patrimonial, fins a assolir una quantia màxima total de 10.000 euros per contribuent en aplicació d'aquest règim.

b) El 20 per cent de la part restant del guany patrimonial a què es refereix el primer paràgraf, una vegada aplicat el que disposa la lletra a).

A l'efecte de determinar l'antiguitat de les aportacions corresponents a cada disposició total o parcial, s'entén que les aportacions recuperades són les aportacions més antigues efectuades al compte.

Amb caràcter previ a l'aplicació del que disposa aquest apartat, s'aplica el que preveu la lletra c) de l'apartat 3.

5. A l'únic efecte del que preveu l'article 37.2 d'aquesta Llei, els valors integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa no es consideren homogenis amb altres valors dels quals sigui titular el contribuent.

6. No és aplicable el règim que preveu l'article 94.1.a) d'aquesta Llei a les operacions de transmissió o reemborsament d'accions o participacions en institucions d'inversió col·lectiva integrades en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

7. Els rendiments del capital mobiliari a què es refereix l'article 25.1 d'aquesta Llei, derivats dels actius integrats en el compte, no es consideren integrats en aquest i tributen d'acord amb les normes d'aquesta Llei, sense que els sigui aplicable el règim que preveu aquest article, amb l'excepció dels imports derivats de supòsits de reducció de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions i no provinguin de beneficis no distribuïts, o de distribució de la prima d'emissió d'accions o participacions.

En els supòsits de reducció de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions i no provinguin de beneficis no distribuïts, o de distribució de la prima d'emissió d'accions o participacions, l'import obtingut minora el valor d'adquisició dels valors o participacions afectats fins a la seva anul·lació, sense que sigui procedent integrar a la base imposable de l'impost l'excés que pugui existir sobre aquest valor d'adquisició com a rendiment del capital mobiliari.

8. En cas de defunció o pèrdua de la condició de contribuent per aquest impost del titular d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa, s'han d'integrar a la base imposable de l'estalvi els guanys o les pèrdues patrimonials posats de manifest amb anterioritat i no integrats per aplicació d'aquest règim especial.

A aquests efectes, el guany o la pèrdua patrimonial es determina, en la data de meritació de l'últim període impositiu que s'hagi de declarar per aquest impost, per la diferència entre, d'una banda, la suma de l'efectiu que romangui integrat en el compte i el valor d'adquisició dels actius que hi romanguin integrats i, de l'altra, les aportacions pendents de recuperació. El resultat, minorat, si escau, per les pèrdues patrimonials pendents d'integració a què es refereix l'apartat 3.c), s'integra a la base imposable de l'estalvi corresponent a l'últim període impositiu que s'hagi de declarar per aquest impost. En cas de pèrdua de la condició de contribuent, s'ha de presentar una autoliquidació complementària, sense sanció, interessos de demora ni cap recàrrec, en el termini de declaració de l'impost corresponent al primer període impositiu en què ja no es tingui aquesta condició.

Quan la pèrdua de la condició de contribuent sigui conseqüència del trasllat de residència a un altre Estat membre de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, el contribuent pot optar per integrar els guanys o les pèrdues patrimonials posats de manifest amb anterioritat i no integrats per aplicació d'aquest règim especial, determinats d'acord amb el que disposa el paràgraf anterior, o per integrar aquests guanys o pèrdues patrimonials a mesura que es vagin transmetent o reemborsant els actius que haguessin romàs integrats en el compte en la data de meritació de l'últim període impositiu que s'hagi de declarar per aquest impost, de manera proporcional als valors d'adquisició respectius, mitjançant la presentació d'una autoliquidació complementària sense sanció, interessos de demora ni cap recàrrec, corresponent a l'últim període que s'hagi de declarar per aquest impost. L'autoliquidació s'ha de presentar en el termini de declaració de l'impost corresponent al període impositiu en què es produeixi la transmissió o el reemborsament.

9. Els requisits que preveu l'apartat 1 s'han de complir durant tota la vigència del compte d'estalvi i inversió Finança Europa i, a l'efecte de l'aplicació del règim que preveu aquest article, l'Administració tributària els pot comprovar.

L'incompliment de qualsevol d'aquests requisits comporta la pèrdua del dret a aplicar el règim que preveu aquest article des de la data de l'incompliment. A

l'efecte d'aquest impost, s'entén efectuada la disposició total del compte en la data en què es produeixi l'incompliment.

El guany o la pèrdua patrimonial corresponent a la disposició total del compte es determina per la diferència entre el valor liquidatiu del compte i l'import de les aportacions pendents de recuperació corresponents a aquest compte en la data de l'incompliment. El resultat s'ha d'integrar a la base imposable de l'estalvi del període impositiu en què s'hagi produït l'incompliment, sense que sigui aplicable l'exclusió de gravamen que preveu l'apartat 4.

Des de la data de l'incompliment, les rendes derivades dels actius que romanguin al compte s'han de determinar i integrar d'acord amb les normes generals d'aquesta Llei.

El valor de mercat de cadascun dels actius integrats en el compte que s'hagi tingut en consideració per determinar el valor liquidatiu del compte en la data de l'incompliment té la consideració de valor d'adquisició de l'actiu corresponent a l'efecte de la seva posterior transmissió o reemborsament. A aquests efectes no és aplicable el que preveu l'apartat 5.

10. Les entitats proveïdores de comptes d'estalvi i inversió Finança Europa a què es refereix l'article 343 de la Llei 6/2023, de 17 de març, han de subministrar a l'Administració tributària, respecte dels comptes que contractin, informació relativa als seus titulars, els actius integrats, les aportacions, les operacions efectuades i les rendes vinculades a aquests, amb el contingut i en els termes que s'estableixin reglamentàriament.»

Sis. L'apartat 4 de la disposició addicional cinquena queda redactat de la manera següent:

«4. No s'han d'integrar a la base imposable d'aquest impost els ajuts concedits en virtut del que disposa el Reial decret 920/2014, de 31 d'octubre, pel qual es regula la concessió directa de subvencions destinades a compensar els costos derivats de la recepció o l'accés als serveis de comunicació audiovisual televisiva en les edificacions afectades per l'alliberament del dividend digital. Tampoc no s'integren en l'exercici 2021 i següents els ajuts concedits en virtut dels diferents programes que estableixen el Reial decret 691/2021, de 3 d'agost, pel qual es regulen les subvencions que s'han d'atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000), inclòs en el Programa de regeneració i repte demogràfic del Pla de rehabilitació i regeneració urbana del Pla de recuperació, transformació i resiliència, així com la seva concessió directa a les comunitats autònomes; el Reial decret 737/2020, de 4 d'agost, pel qual es regula el programa d'ajuts per a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents i es regula la concessió directa dels ajuts d'aquest programa a les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla; i el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència o els ajuts concedits en el marc de la línia de finançament per al foment de la rehabilitació edificatòria, l'accessibilitat i la renovació urbana i rural del Reial decret 326/2026, de 22 d'abril, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2026-2030, i el Reial decret 477/2021, de 29 de juny, pel qual s'aprova la concessió directa a les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla d'ajuts per a l'execució de diversos programes d'incentius vinculats a l'autoconsum i a l'emmagatzematge, amb fonts d'energia renovable, així com a la implantació de sistemes tèrmics d'energies renovables en el sector residencial, en el marc del Pla de recuperació, transformació i resiliència.»

Set. Es modifica la disposició addicional vint-i-sisena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional vint-i-sisena. *Plans d'estalvi a llarg termini.*

1. Els plans d'estalvi a llarg termini es configuren com a contractes celebrats entre el contribuent i una entitat asseguradora o de crèdit que compleixin els requisits següents:

a) Els recursos aportats al pla d'estalvi a llarg termini s'han d'instrumentar, bé mitjançant una o successives assegurances individuals de vida a què es refereixen els apartats 2 i 3 d'aquesta disposició addicional, denominades assegurances individuals d'estalvi a llarg termini i assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa, bé mitjançant dipòsits i contractes financers a què es refereix l'apartat 4 d'aquesta disposició addicional integrats en un compte individual d'estalvi a llarg termini.

Un contribuent només pot ser titular simultàniament d'un pla d'estalvi a llarg termini.

b) L'obertura del pla d'estalvi a llarg termini es produeix en el moment en què se satisfaci la primera prima o es faci la primera aportació, segons correspongui, i la seva extinció, en el moment en què el contribuent efectuï qualsevol disposició o incompleixi el límit d'aportacions que preveu la lletra c) d'aquest apartat.

A aquests efectes, en el cas de les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini, no es considera que s'efectuen disposicions quan, arribat el seu venciment, l'entitat asseguradora destini, per ordre del contribuent, l'import íntegre de la prestació a una nova assegurança individual d'estalvi a llarg termini o a una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa contractada pel contribuent amb la mateixa entitat. En aquests casos, l'aportació de la prestació a la nova assegurança no computa a l'efecte del límit assenyalat a la lletra c) d'aquest apartat, i per al còmput del termini que preveu la lletra ñ) de l'article 7 d'aquesta Llei es pren com a referència la primera prima satisfeta a la primera assegurança.

Així mateix, en el cas de les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa, no es considera que s'efectuen disposicions quan, arribat el seu venciment, l'entitat asseguradora destini, per ordre del contribuent, l'import íntegre de la prestació a una nova assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, contractada pel contribuent amb la mateixa entitat. En aquests casos, l'aportació de la prestació a la nova assegurança no computa a l'efecte del límit assenyalat a la lletra c) d'aquest apartat, i per al còmput del termini que preveu la lletra ñ) de l'article 7 d'aquesta Llei es pren com a referència la primera prima satisfeta a la primera assegurança.

c) Les primes o les aportacions a l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini o al compte individual d'estalvi a llarg termini no poden ser superiors a 5.000 euros anuals en cap dels exercicis de vigència del pla.

Les primes satisfetes a l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa no poden ser superiors a 10.000 euros anuals en cap dels exercicis de vigència del pla.

d) La disposició per part del contribuent del capital resultant del pla únicament es pot efectuar en forma de capital, per l'import total d'aquest, i no és possible que el contribuent efectuï disposicions parcials.

e) En el cas d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini o d'un compte individual d'estalvi a llarg termini, l'entitat asseguradora o, si escau, l'entitat de crèdit ha de garantir al contribuent la percepció, al venciment de l'assegurança individual de vida o al venciment de cada dipòsit o contracte financer, d'almenys un capital equivalent al 85 per cent de la suma de les primes satisfetes o de les aportacions efectuades al dipòsit o al contracte financer.

No obstant això, si la garantia esmentada fos inferior al 100 per cent, el producte financer contractat ha de tenir un venciment d'almenys un any.

2. L'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa es configura com una assegurança individual de vida diferent de les que preveu l'article 51 d'aquesta Llei, que no cobreixi contingències diferents de supervivència o defunció, en què el mateix contribuent sigui el contractant, l'assegurat i el beneficiari, excepte en cas de defunció.

En les condicions del contracte s'ha de fer constar de manera expressa i destacada que es tracta d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, i les sigles AIELT queden reservades als contractes celebrats a partir de l'1 de gener de 2015 que compleixin els requisits que preveu aquesta Llei.

3. L'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa es configura com una assegurança individual de vida diferent de les que preveu l'article 51 d'aquesta Llei, que no cobreixi contingències diferents de supervivència o defunció, en què el mateix contribuent sigui el contractant, l'assegurat i el beneficiari, excepte en cas de defunció, i que compleixi les condicions que preveu aquest apartat.

Amb caràcter previ a l'oferta de contractació d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, l'entitat asseguradora ha d'establir un o diversos conjunts d'actius que s'han de reflectir de manera separada en el balanç d'aquesta entitat.

La determinació dels actius integrants de cadascun dels diferents conjunts d'actius separats ha de correspondre, en tot moment, a l'entitat asseguradora, que, a aquests efectes, gaudeix de plena llibertat per elegir els actius en els termes que estableix aquest apartat.

Únicament es poden integrar en cada conjunt d'actius en què estiguin invertides les provisions matemàtiques els actius següents:

a) accions admeses a negociació en mercats regulats o sistemes multilaterals de negociació emeses per societats amb domicili social, administració central o centre principal d'activitat en un Estat membre de la Unió Europea o en un altre Estat part de l'Espai Econòmic Europeu, amb excepció de les accions emeses per societats regulades a la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari, o per entitats estrangeres anàlogues;

b) participacions o accions d'institucions d'inversió col·lectiva harmonitzades o no harmonitzades de caràcter financer, inclosos els fons d'inversió cotitzats, que compleixin els requisits que preveu el capítol II del títol XI de la Llei 6/2023, de 17 de març, amb excepció de les societats d'inversió de capital variable que regula la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva;

c) instruments de renda fixa emesos per entitats públiques o privades domiciliades a l'EEE amb una qualificació creditícia mínima de BBB.

Reglamentàriament, es poden desplegar els requisits que han de complir els actius financers a què es refereixen les lletres a), b) i c).

En cap cas no es poden integrar en els conjunts d'actius en què estiguin invertides les provisions matemàtiques contractes de derivats sobre els actius elegibles a què es refereixen les lletres a), b) i c) anteriors.

Addicionalment, almenys el 30 % del valor de cada conjunt d'actius en què estiguin invertides les provisions matemàtiques ha de correspondre directament o indirectament a instruments de renda variable.

La inversió s'ha d'efectuar d'acord amb les normes que estableix l'article 89 del Reial decret 1060/2015, de 20 de novembre, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores.

El prenedor de l'assegurança únicament pot triar, d'acord amb els límits que s'estableixin a les especificacions de la pòlissa, en quins dels diferents conjunts separats d'actius expressament designats en el contracte ha d'invertir l'entitat asseguradora la provisió matemàtica de l'assegurança. En cap cas el prenedor no pot intervenir en la determinació dels actius concrets integrants de cada conjunt.

Les condicions assenyalades en aquest apartat s'han de complir durant la vigència del contracte. L'entitat asseguradora ha d'incloure a la memòria anual dels comptes anuals el desglossament dels actius vinculats a cadascun dels conjunts d'actius i la informació i documentació acreditativa del compliment del que disposa aquesta disposició.

En les condicions del contracte s'ha de fer constar de manera expressa i destacada que es tracta d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, i les sigles AIELTFE queden reservades als contractes que compleixin els requisits que preveu aquesta Llei.

Quan, per causes no imputables al prenedor o derivades de l'evolució dels mercats, d'operacions societàries o de la pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat, algun dels actius inclosos en l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa deixi de complir els requisits d'elegibilitat, l'entitat asseguradora disposa d'un termini d'esmena de tres mesos des de l'incompliment. Reglamentàriament es pot establir un termini diferent atenent la naturalesa de l'incompliment.

Un cop finalitzat el termini d'esmena sense que s'hagi corregit la situació d'incompliment, l'entitat asseguradora ho ha de comunicar al prenedor sense demora i l'assegurança perd la consideració d'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa i no és aplicable l'exempció que estableix la lletra ñ) de l'article 7 d'aquesta Llei.

El que disposa el paràgraf anterior s'entén sense perjudici de l'aplicació de la regla especial d'imputació temporal que preveu la lletra h) de l'apartat 2 de l'article 14 d'aquesta Llei quan l'assegurança perdi la consideració d'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa i no es compleixin els requisits que estableix l'article esmentat.

4. El compte individual d'estalvi a llarg termini es configura com un contracte de dipòsit de diners celebrat pel contribuent amb una entitat de crèdit, amb càrrec al qual es poden constituir un o diversos dipòsits de diners, així com contractes financers dels que defineix el darrer paràgraf de l'apartat 1 de l'article segon de l'Ordre EHA/3537/2005, de 10 de novembre, per la qual es desplega l'article 27.4 de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, en les condicions dels quals es prevegi que tant l'aportació com la liquidació al venciment s'han d'efectuar en tot cas exclusivament en diners. Aquests dipòsits i contractes financers els ha de contractar el contribuent amb la mateixa entitat de crèdit en què s'hagi obert el compte individual d'estalvi a llarg termini. Els rendiments s'han d'integrar obligatòriament al compte individual i no computen a l'efecte del límit que preveu la lletra c) de l'apartat 1 anterior.

El compte individual d'estalvi a llarg termini s'ha d'identificar singularment i separar d'altres formes d'imposició. Així mateix, els dipòsits i contractes financers integrats en el compte han de contenir en la seva identificació la referència a aquest últim.

En les condicions del contracte s'ha de fer constar de manera expressa i destacada que es tracta d'un compte individual d'estalvi a llarg termini, i les sigles CIALP queden reservades als contractes celebrats a partir de l'1 de gener de 2015 que compleixin els requisits que preveu aquesta Llei i integrin dipòsits i contractes financers contractats a partir d'aquesta data.

5. Les entitats contractants han d'informar en els contractes, de manera expressa i destacada, de les condicions financeres en què, abans del venciment de l'assegurança individual de vida, del dipòsit o del contracte financer, es pot

disposar del capital resultant o efectuar noves aportacions. Així mateix, en cas que el capital estigui garantit, han d'informar en els contractes, de manera expressa i destacada, de l'import i de la data a què es refereix la garantia.

Les entitats contractants han d'advertir en els contractes, de manera expressa i destacada, que els contribuents només poden ser titulars d'un únic pla d'estalvi a llarg termini de manera simultània, que no hi poden aportar anualment més de les quantitats assenyalades a la lletra c) de l'apartat 1, segons correspongui, ni disposar parcialment del capital que es vagi constituint, així com dels efectes fiscals derivats d'efectuar disposicions abans o després que hagin transcorregut cinc anys des de la primera aportació.

6. Reglamentàriament, s'han de desplegar les condicions per a la mobilització íntegra dels drets econòmics de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini i de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa i dels fons constituïts en un compte individual d'estalvi a llarg termini, sense que això impliqui la disposició dels recursos a l'efecte del que preveu la lletra ñ) de l'article 7 d'aquesta Llei.

En cap cas una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa es pot mobilitzar a un pla d'estalvi a llarg termini que no sigui una altra assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa.

7. En cas que, abans de la finalització del termini que preveu la lletra ñ) de l'article 7 d'aquesta Llei, es produeixi qualsevol disposició del capital resultant, s'incompleixi el límit d'aportacions que preveu la lletra c) de l'apartat 1 d'aquesta disposició o es produeixi un incompliment no esmenat dels requisits d'elegibilitat, l'entitat ha de practicar una retenció o un ingrés a compte del 19 per cent sobre els rendiments positius del capital mobiliari obtinguts des de l'obertura del pla, inclosos els que es puguin obtenir amb motiu de la seva extinció.

8. Els rendiments negatius del capital mobiliari que, si escau, s'obtinguin durant la vigència del pla d'estalvi a llarg termini, inclosos els que es puguin obtenir amb motiu de l'extinció del pla, s'han d'imputar al període impositiu en què es produeixi aquesta extinció i únicament per la part de l'import total d'aquests rendiments negatius que excedeixi la suma dels rendiments del mateix pla als quals hauria estat aplicable l'exempció.»

Vuit. Es modifica l'apartat 6 de la disposició addicional cinquantena, que queda redactat de la manera següent:

«6. L'import d'aquestes deduccions s'ha de restar de la quota íntegra estatal després de les deduccions que preveuen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 68 d'aquesta Llei.»

Nou. Es modifica l'apartat 5 de la disposició addicional cinquanta-vuitena, que queda redactat de la manera següent:

«5. L'import d'aquestes deduccions s'ha de restar de la quota íntegra estatal després de les deduccions que preveuen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 68 d'aquesta Llei.»

Deu. Es modifica l'apartat 6 de la disposició addicional seixanta-dosena, que queda redactat de la manera següent:

«6. L'import d'aquestes deduccions s'ha de restar de la quota íntegra estatal després de les deduccions que preveuen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 68 d'aquesta Llei.»

Onze. S'introdueix una nova disposició addicional seixanta-cinquena, amb el contingut següent:

«Disposició addicional seixanta-cinquena. *Exempció per transmissió d'habitatge per fomentar l'oferta d'habitatge.*

1. El guany patrimonial obtingut en la transmissió onerosa d'un habitatge efectuada des de l'entrada en vigor del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, fins al 31 de desembre de 2027, a ens públics territorials i a altres organismes públics i empreses o societats mercantils pertanyents al sector públic, la finalitat dels quals sigui la promoció i la gestió d'habitatge social i assequible, sempre que el valor total de transmissió de l'habitatge sigui inferior a 800.000 euros, està exempt:

a) En un 100 per cent, sempre que aquest valor de transmissió sigui igual o inferior a 200.000 euros.

b) Si el valor de transmissió esmentat és superior a 200.000 euros i inferior a 800.000 euros, en el percentatge, expressat amb dos decimals, resultant del quocient obtingut de dividir la diferència entre 800.000 euros i el valor de transmissió per 600.000 euros.

En casos de cotitularitat de l'habitatge transmès, els percentatges anteriors s'apliquen al guany patrimonial obtingut per cadascun dels copropietaris.

A la part del guany patrimonial no exempt d'acord amb el que estableix la lletra b) anterior, se li pot aplicar l'exempció per reinversió en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió a què es refereix la disposició addicional seixanta-sisena d'aquesta Llei, en cas que el valor de transmissió que proporcionalment correspongui al guany patrimonial no exempt es reinverteixi en el termini de sis mesos des de la transmissió en el compte esmentat.

No obstant això, quan en la data de la transmissió no hagués entrat en vigor l'ordre ministerial que instrumenti el compliment de les obligacions d'informació a què es refereix l'apartat 10 de l'article 95 *ter* d'aquesta Llei, el termini de sis mesos per efectuar la reinversió es computa des de la data d'entrada en vigor d'aquesta ordre.

Quan l'import reinvertit sigui inferior a aquest valor de transmissió, el percentatge anterior s'aplica únicament a la part proporcional del guany patrimonial no exempt que correspongui a la quantitat reinvertida.

L'exempció per reinversió en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió que preveu aquest apartat només és aplicable als guanys patrimonials derivats de transmissions efectuades una vegada transcorreguts trenta dies hàbils des de l'entrada en vigor del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible.

2. A l'efecte del que estableix aquesta disposició addicional, constitueix un requisit ineludible per a l'aplicació de l'exempció que l'habitatge transmès hagi romàs desocupat, de manera continuada i sense causa justificada, durant els dos anys immediatament anteriors a la data de la transmissió. Es consideren causes justificades de la desocupació, i únicament a aquest efecte, les que enumera a aquest efecte l'article 72.4 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març. La desocupació durant aquest període s'acredita per qualsevol mitjà de prova admès en dret i, en particular, mitjançant les dades del padró municipal i els consums dels serveis de subministrament.

S'entén per habitatge qualsevol immoble que tingui aquesta consideració d'acord amb la legislació aplicable i amb l'ordenació urbanística i territorial.

La quantitat màxima total que es pot reinvertir en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió és de 800.000 euros.

L'incompliment de qualsevol de les condicions que estableixen aquesta disposició addicional i la disposició addicional seixanta-sisena d'aquesta Llei determina el sotmetiment a gravamen del guany patrimonial corresponent.

En aquest cas, el contribuent ha d'imputar el guany patrimonial no exempt a l'any d'obtenció, mitjançant la presentació d'una autoliquidació complementària, amb inclusió dels interessos de demora, que s'ha de presentar en el termini comprès entre la data en què es produeixi l'incompliment i la finalització del termini reglamentari de declaració corresponent al període impositiu en què es produeixi aquest incompliment.»

Dotze. S'introdueix una nova disposició addicional seixanta-sisena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional seixanta-sisena. *Compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió.*

1. Tenen la consideració de comptes d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió els comptes d'estalvi i inversió Finança Europa que regula l'article 95 *ter* d'aquesta Llei que es destinin exclusivament a la reinversió de quantitats procedents de la transmissió d'habitatges en els termes que preveu la disposició addicional seixanta-cinquena.

Als comptes d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió els és aplicable el règim que preveuen l'article 95 *ter* d'aquesta Llei i la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió, així com les seves disposicions de desplegament respectives, amb les especialitats que preveu aquesta disposició.

2. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió s'ha d'identificar i separar d'altres comptes d'estalvi i inversió Finança Europa. La seva denominació queda reservada als comptes d'estalvi i inversió Finança Europa que compleixin el que preveu aquesta disposició.

La determinació dels guanys i les pèrdues patrimonials, de les aportacions pendents de recuperació i de les pèrdues pendents d'integració s'efectua separadament respecte de cada compte, d'acord amb les regles que preveu l'article 95 *ter* d'aquesta Llei.

A la totalitat del guany patrimonial determinat de conformitat amb el que disposen els apartats 3 o 8 de l'article 95 ter, segons correspongui, que sigui proporcionalment atribuïble a aportacions que hagin romàs al compte durant més de cinc anys, li és aplicable l'exclusió de gravamen que preveu la lletra b) de l'apartat 4 d'aquest article. No és aplicable als comptes d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió l'exclusió de gravamen que preveu la lletra a) d'aquest apartat.

3. El contribuent només pot ser titular d'un compte d'estalvi i inversió Finança Finança Europa Reinversió. Aquesta titularitat és compatible amb la d'un compte d'estalvi i inversió Finança Finança Europa que no tingui la consideració de compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió, sense que això determini l'incompliment del requisit que preveu l'article 95 *ter.*1.c).

Els actius i l'efectiu integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió només es poden mobilitzar a un altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió, en la mateixa entitat proveïdora o en una altra. La mobilització s'ha d'efectuar per la totalitat dels actius i l'efectiu integrats en el compte i en els termes que estableix l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març.

La mobilització no té la consideració de disposició ni de nova aportació i conserva l'antiguitat de les aportacions a l'efecte del termini que preveu l'apartat 6 d'aquesta disposició.

El contribuent pot efectuar una mobilització per any natural del compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió, amb independència de la que efectuï el

mateix any respecte del compte d'estalvi i inversió Finança Europa que no tingui aquesta consideració. Les mobilitzacions únicament es poden efectuar entre comptes de la mateixa modalitat.

4. Les aportacions al compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió corresponen exclusivament a les quantitats obtingudes pel titular del compte en la transmissió d'habitatges que es reinverteixin a l'efecte de l'exempció que preveu la disposició addicional seixanta-cinquena, i s'han de fer en diners.

Les aportacions s'han de fer dins del termini de reinversió que sigui aplicable de conformitat amb el que disposa la disposició addicional seixanta-cinquena d'aquesta Llei.

5. L'import total acumulat de les aportacions efectuades per un mateix contribuent al compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió no pot excedir els 800.000 euros.

Les disposicions totals o parcials no minoren l'import acumulat de les aportacions a l'efecte d'aquest límit. Aquest límit és independent del que sigui aplicable al compte d'estalvi i inversió Finança Europa que no tingui la consideració de compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió.

6. Quan es faci una disposició total o parcial del compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió abans que transcorrin cinc anys des de la data en què es va efectuar l'aportació corresponent a la quantitat disposada, s'ha de regularitzar l'exempció per reinversió que preveu la disposició addicional seixanta-cinquena, en els termes que s'hi estableixen.

No s'entén incomplert el termini que preveu el paràgraf anterior en cas de defunció del contribuent.

7. Les obligacions de subministrament d'informació a què es refereix l'article 95 *ter*.10 i la seva normativa de desplegament són aplicables als comptes d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió, que s'han d'identificar específicament com a tals.

La informació comprèn, a més, la procedència de les aportacions i la seva vinculació amb les transmissions d'habitatges corresponents, les dates i els imports d'aquestes transmissions i aportacions, l'import acumulat de les aportacions computable a l'efecte del límit que preveu l'apartat 5 i les dades necessàries per a l'aplicació de l'exclusió de gravamen i de l'exempció que preveuen, respectivament, l'article 95 *ter*.4 i la disposició addicional seixanta-cinquena.

El contribuent ha de comunicar a l'entitat proveïdora les dades necessàries relatives a la procedència de les aportacions i a les reinversions anteriors a l'efecte del límit que preveu l'apartat 5.

En cas de mobilització, la informació que s'hagi de transmetre a l'entitat de destinació ha d'incloure la informació específica necessària per continuar aplicant el que preveu aquesta disposició.»

Tretze. S'afegeix un nou apartat 3 a la disposició transitòria quinzena, que queda redactada de la manera següent:

«3. El que disposa aquesta disposició no és aplicable quan el contribuent hagi aplicat la deducció que preveu l'article 68.6 d'aquesta Llei pel mateix habitatge en el mateix període impositiu.»

Catorze. Es modifica la disposició transitòria trenta-vuitena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria trenta-vuitena. *Reducció aplicable a determinats arrendaments d'habitatges.*

1. Als rendiments nets positius del capital immobiliari derivats de contractes d'arrendament d'habitatge que s'hagin subscrit abans de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els és aplicable la reducció que preveu l'apartat 2 de l'article 23 d'aquesta Llei en la redacció vigent el 31 de desembre de 2021.

2. Als rendiments nets positius del capital immobiliari derivats de contractes d'arrendament d'habitatge que s'hagin subscrit entre la data d'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i l'1 de desembre de 2026, els és aplicable la reducció que preveu l'apartat 2 de l'article 23 d'aquesta Llei en la redacció vigent el 31 de desembre de 2025.

No obstant el que disposen els apartats anteriors, amb independència de la data en què s'hagi subscrit el contracte d'arrendament, la reducció del 80 per cent a què es refereix l'apartat 2 de l'article 23 d'aquesta Llei per als supòsits en què el contracte d'arrendament d'habitatge es prorrogui tàcitament és aplicable als rendiments nets positius del capital immobiliari derivats d'aquesta pròrroga, sempre que el termini mínim de cinc anys que preveu l'article 9 de la Llei d'arrendaments urbans es compleixi amb posterioritat a l'1 de desembre de 2026.»

Tercer. Amb efectes des de l'1 de gener de 2027, s'introdueixen les modificacions següents a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, en els termes següents:

U. Es modifica l'article 24, que queda redactat de la manera següent:

«Article 24. *Rendiment en cas de parentiu.*

Quan l'adquirent, cessionari, arrendatari o sotsarrendatari del bé immoble o del dret real que hi recaigui sigui el cònjuge o un parent, inclosos els afins, fins al tercer grau inclusivament, del contribuent, el rendiment net total no pot ser inferior al que resulti d'aplicar el percentatge mitjà efectiu a què es refereix el paràgraf següent al valor cadastral de l'immoble. Si en la data de meritació de l'impost l'immoble no tingués valor cadastral o aquest no hagués estat notificat al titular, s'ha d'aplicar sobre el 50 per cent del més alt dels valors següents: el comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs o el preu, la contraprestació o el valor de l'adquisició.

El percentatge mitjà efectiu és el resultat de multiplicar per 100 el quocient obtingut de dividir la renda imputada resultant de l'aplicació de l'article 85 per la suma dels valors cadastrals dels immobles. A aquests efectes, s'han de computar, a més dels immobles a què es refereix l'article esmentat, els immobles a què es refereix aquest article.»

Dos. Es modifica l'apartat 1 de l'article 85, que queda redactat de la manera següent:

«1. En el cas dels béns immobles urbans, qualificats com a tals a l'article 7 del text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, així com en el cas dels immobles rústics amb construccions que no siguin indispensables per al desenvolupament d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals, que en ambdós casos no estiguin afectes a activitats econòmiques ni generin rendiments del capital, excloent-ne l'habitatge

habitual i el sòl no edificat, té la consideració de renda imputada la quantitat que resulti d'aplicar a la suma dels valors cadastrals dels immobles a què es refereix aquest apartat els percentatges que s'indiquen en l'escala següent:

Suma de valors cadastrals – Fins a euros	Imputació de rendes – Euros	Resta de la suma de valors cadastrals – Fins a euros	Percentatge
0	0	100.000,00	1,1
100.000,00	1.100,00	400.000,00	1,5
500.000,00	7.100,00	500.000,00	2
1.000.000,00	17.100,00	D'ara endavant	3

El valor cadastral corresponent a cada immoble es determina de manera proporcional al nombre de dies que correspongui en cada període impositiu.

Si en la data de meritació de l'impost l'immoble no tingués valor cadastral o aquest no hagués estat notificat al titular, el valor de l'immoble que s'ha de computar per a l'aplicació de l'escala anterior és el 50 per cent del més alt dels valors següents: el comprovat per l'Administració a l'efecte d'altres tributs o el preu, la contraprestació o el valor de l'adquisició.

Quan es tracti d'immobles en construcció i en els supòsits en què, per raons urbanístiques, l'immoble no sigui susceptible d'ús, no s'estima cap renda.»

Article 7. *Modificació de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.*

Es modifica la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, de la manera següent:

U. Amb efectes des de l'1 de desembre de 2026, es modifica la lletra e') de l'article 20.U.23è, que queda redactada de la manera següent:

«e') Els arrendaments d'apartaments o habitatges moblats quan es produeixi qualsevol de les circumstàncies següents:

– L'arrendador s'obligui a prestar algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera, com ara els de restaurant, neteja, rentat de roba o altres d'anàlegs.

– La seva durada a favor d'un mateix arrendatari no superi les 30 nits, excepte si té lloc a l'apartament o habitatge arrendat on l'arrendador tingui la seva residència habitual, cas en què n'estan exempts.»

Dos. Amb efectes des de l'1 de desembre de 2026, es modifica l'article 91.U.2.2n, que queda redactat de la manera següent:

«2n Els serveis d'hostaleria, d'acampada i de balneari, els de restaurant i, en general, el subministrament de menjars i begudes per consumir en el mateix establiment, fins i tot si s'elaboren per encàrrec previ del destinatari.

S'inclouen en aquest número els arrendaments d'apartaments o habitatges moblats a què es refereix la lletra e') de l'article 20.U.23è d'aquesta Llei.»

Tres. Amb efectes des de l'1 de desembre de 2026, es modifica el número 10è de l'article 91.U.2, amb la redacció següent:

«10è Les execucions d'obra de renovació i reparació efectuades en edificis o parts d'aquests destinats a habitatges, quan es compleixin els requisits següents:

a) Que el destinatari sigui una persona física, no actuï com a empresari o professional i utilitzi l'habitatge a què es refereixen les obres per a ús particular.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior, també s'inclouen en aquest número les execucions d'obra esmentades quan el destinatari sigui una comunitat de propietaris o quan es tracti d'habitatges destinats a l'arrendament com a habitatge habitual, amb independència de la condició de l'arrendador.

L'aplicació del tipus reduït queda condicionada al fet que l'import de la contraprestació de les execucions d'obra s'hagi satisfet mitjançant targeta de crèdit o de dèbit, transferència bancària, xec nominatiu o ingrés en comptes en entitats de crèdit a favor dels subjectes passius que les duguin a terme.

b) Que la construcció o la rehabilitació de l'habitatge a què es refereixen les obres hagi finalitzat almenys dos anys abans de l'inici d'aquestes darreres.

c) Que la persona que dugui a terme les obres no aporti materials per executar-les o que, en cas que n'aporti, el seu cost no excedeixi el 40 per cent de la base imposable de l'operació.»

Quatre. Amb efectes des de l'1 de desembre de 2026, es modifica el número 6è de l'article 91.Dos.1, amb la redacció següent:

«6è Els habitatges qualificats administrativament com a habitatges de protecció oficial de règim especial o de promoció pública, així com els habitatges protegits subjectes a qualificació permanent o indefinida, quan els lliuraments els efectuïn els seus promotors, inclosos els garatges i annexos situats al mateix edifici que es transmetin conjuntament. A aquests efectes, el nombre de places de garatge no pot excedir les dues unitats.

Els habitatges que siguin adquirits per les entitats que apliquin el règim especial que preveu el capítol III del títol VII de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, sempre que a les rendes derivades del seu arrendament posterior els sigui aplicable la bonificació que estableix l'apartat 1 de l'article 49 de la Llei esmentada. A aquests efectes, l'entitat adquirent ha de comunicar aquesta circumstància al subjecte passiu abans de la meritació de l'operació, en la forma que es determini reglamentàriament.»

Article 8. *Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.*

Amb efectes per als períodes impositius que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i amb vigència indefinida, s'introdueixen les modificacions següents a l'article 72:

U. El títol de l'article 72 queda redactat en els termes següents:

«Article 72. *Tipus de gravamen. Recàrrec per als immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent i per als allotjaments d'ús turístic.».*

Dos. L'apartat 4 de l'article 72 queda redactat en els termes següents:

«4. Dins dels límits que resulten del que disposen els apartats anteriors, els ajuntaments poden establir, per als béns immobles urbans, excloent-ne els d'ús residencial, tipus diferenciats atenent els usos que estableix la normativa cadastral per a la valoració de les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts

diversos usos, s'aplica el tipus corresponent a l'ús de l'edificació o dependència principal.

Aquests tipus només es poden aplicar, com a màxim, al 10 per cent dels béns immobles urbans del terme municipal que, per a cada ús, tinguin un valor cadastral més elevat. A aquest efecte, l'ordenança fiscal de l'impost ha d'assenyalar el llindar de valor corresponent per a tots o cadascun dels usos, a partir del qual són aplicables els tipus incrementats.»

Tres. S'introdueix un nou apartat 4 *bis* a l'article 72, amb la redacció següent:

«4 *bis*. En el cas dels immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent, quan no es tracti de municipis situats en una zona de mercat residencial tensionat d'acord amb el que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost.

A aquests efectes, té la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent el que romangui desocupat, de manera continuada i sense causa justificada, durant un termini superior a dos anys, d'acord amb els requisits, els mitjans de prova i el procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i que pertanyi a titulars de quatre immobles o més d'ús residencial.

El recàrrec pot ser de fins al 100 per cent de la quota líquida de l'impost quan el període de desocupació sigui superior a tres anys, i es pot modular en funció del període de temps de desocupació.

A més, els ajuntaments poden incrementar el percentatge de recàrrec que correspongui d'acord amb el que s'ha assenyalat anteriorment fins a 50 punts percentuals addicionals en el cas d'immobles que pertanyin a titulars de dos immobles o més d'ús residencial que estiguin desocupats dins del mateix terme municipal.

En el cas dels municipis situats en una zona de mercat residencial tensionat d'acord amb el que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost per als immobles d'ús residencial que estiguin desocupats amb caràcter permanent. A aquests efectes, té la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent el que romangui desocupat, de manera continuada i sense causa justificada, durant un termini superior a dos anys, d'acord amb els requisits, els mitjans de prova i el procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i el recàrrec es pot modular en funció del període de temps de desocupació.

En el cas de titulars de quatre immobles o més d'ús residencial, aquest recàrrec pot ser de fins al 100 per cent de la quota líquida de l'impost.

Quan el període de desocupació sigui superior a tres anys, els ajuntaments poden incrementar el percentatge de recàrrec fins a 50 punts percentuals addicionals en el cas d'immobles que pertanyin a titulars de quatre immobles o més d'ús residencial.

Pel que fa als recàrrecs d'aquest apartat, en tot cas es consideren justificades les causes següents: el trasllat temporal per raons laborals o de formació; el canvi de domicili per situació de dependència o per raons de salut o d'emergència social; els immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència, amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada; els immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que n'impossibilitin l'ocupació efectiva; que l'habitatge sigui objecte d'un litigi o d'una causa pendent de resolució judicial o administrativa que n'impedeixi l'ús i la disposició, o que es tracti d'immobles els titulars dels quals, en condicions de mercat, els ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o en lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació. En el cas d'immobles titularitat d'alguna Administració pública, també es considera causa justificada que l'immoble sigui

objecte d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.

El recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut, es merita el 31 de desembre i els ajuntaments el liquiden anualment, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en aquesta data, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari aquesta desocupació.

La declaració municipal d'immoble desocupat amb caràcter permanent exigeix l'audiència prèvia del subjecte passiu i l'acreditació per part de l'ajuntament dels indicis de desocupació, que s'han de regular en aquesta ordenança, entre els quals poden figurar els relatius a les dades del padró municipal, així com els consums dels serveis de subministrament.»

Quatre. S'introdueix un nou apartat 4 *ter* a l'article 72, amb la redacció següent:

«4 *ter.* En el cas dels immobles d'ús residencial destinats a allotjaments d'ús turístic, identificats d'acord amb la normativa de cada comunitat autònoma, i situats en municipis ubicats en una zona de mercat residencial tensionat d'acord amb el que estableix la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els ajuntaments poden exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de l'impost.

Aquest recàrrec pot ser de fins al 100 per cent de la quota líquida de l'impost quan es tracti de titulars de dos immobles o més d'ús residencial destinats a allotjaments d'ús turístic.

Aquest recàrrec pot ser de fins al 150 per cent de la quota líquida de l'impost quan es tracti de titulars de quatre immobles o més d'ús residencial destinats a allotjaments d'ús turístic.

El recàrrec, que s'exigeix als subjectes passius d'aquest tribut, es merita el 31 de desembre i els ajuntaments el liquiden anualment. L'ordenança fiscal regula els aspectes materials i formals per aplicar aquest recàrrec.»

Article 9. *Modificació de la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari.*

Es modifica la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari, de la manera següent:

U. Amb efectes per als períodes impositius iniciats a partir de l'1 de gener de 2026 que no hagin conclòs en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, es fa una nova redacció als apartats 4 i 5 de l'article 9 i es renumera l'actual apartat 5 com a apartat 6, de la manera següent:

«4. L'entitat està sotmesa a un gravamen especial del 15 per cent sobre l'import dels beneficis obtinguts en l'exercici que no siguin objecte de distribució, en la part que provingui de rendes que no hagin tributat al tipus general de gravamen de l'impost sobre societats ni es tracti de rendes acollides al període de reinversió regulat a la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 6 d'aquesta Llei. Aquest gravamen té la consideració de quota de l'impost sobre societats.

El gravamen especial que preveu el paràgraf anterior és del 25 % quan l'import dels beneficis obtinguts en l'exercici que no siguin objecte de distribució derivi de l'exercici de l'activitat d'arrendament d'habitatges, en qualsevol de les modalitats que preveu l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, així com de qualsevol altre arrendament o cessió d'ús d'immobles d'ús residencial, sigui quina en sigui la modalitat o la durada, inclosos els destinats a allotjament o hostatge, a finalitats turístiques o de curta durada.

El gravamen especial es merita el dia de l'acord d'aplicació del resultat de l'exercici per part de la junta general d'accionistes o de l'òrgan equivalent, i s'ha d'autoliquidar i ingressar en el termini de dos mesos des de la data de meritació. El

model de declaració d'aquest gravamen especial s'aprova per ordre de la persona titular del Ministeri d'Hisenda, que n'estableix la forma i el lloc de presentació.

5. El gravamen especial del 25 per cent que preveu l'apartat anterior es redueix:

– en un 50 per cent, sempre que, en el cas d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges, en els termes que preveu l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, els habitatges destinats al lloguer a preu assequible representin més del 80 per cent del parc total d'habitatges destinats a l'arrendament, o bé,

– en un 100 per cent, sempre que, en el cas d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges, en els termes que preveu l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, els habitatges destinats al lloguer a preu assequible representin més del 80 per cent del parc total d'habitatges destinats a l'arrendament i l'import dels beneficis obtinguts en l'exercici que no siguin objecte de distribució es reinverteixi, en el termini de tres anys, en habitatges destinats al lloguer a preu assequible.

A l'efecte del que disposa aquest apartat, s'entén per habitatges destinats al lloguer a preu assequible els que tinguin la consideració d'habitatge assequible, així com els que tinguin la consideració d'habitatge protegit de conformitat amb l'article 3 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, tant en la modalitat d'habitatge social com d'habitatge de preu limitat.

Així mateix, a l'efecte del càlcul del percentatge del 80 per cent, es té en compte el balanç consolidat en cas que la societat sigui dominant d'un grup d'acord amb els criteris que estableix l'article 42 del Codi de comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats. Aquest grup està integrat exclusivament per les SOCIMI i la resta d'entitats a què es refereix l'apartat 1 de l'article 2 d'aquesta Llei.

El valor de l'actiu es determina d'acord amb la mitjana dels balanços individuals o, si escau, consolidats trimestrals de l'exercici. La societat pot optar, per calcular aquest valor, per substituir el valor comptable pel valor de mercat dels elements que integren aquests balanços, que s'ha d'aplicar a tots els balanços de l'exercici.

A l'únic efecte del càlcul dels percentatges d'habitatges que estableix aquest apartat, només es té en compte el parc d'habitatges de lloguer que posseeixi l'entitat en territori espanyol.

6. En tot cas, estan subjectes a retenció els dividends o les participacions en beneficis a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 10, excepte si es tracta d'entitats que compleixin els requisits per a l'aplicació d'aquesta Llei.

Així mateix, estan subjectes a retenció els dividends o les participacions en beneficis a què es refereix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 10 d'aquesta Llei, d'acord amb el que estableix l'article 31 del text refós de la Llei de l'impost sobre la renda de no residents, aprovat pel Reial decret legislatiu 5/2004, de 5 de març, excepte els que els sigui aplicable el que disposa l'apartat anterior.»

Dos. S'introdueix una nova disposició transitòria quarta, amb la redacció següent:

«Disposició transitòria quarta. *Aplicació del règim fiscal especial de les SOCIMI durant els anys 2026 i 2027.*

1. Als períodes impositius iniciats durant l'any 2026 que no hagin conclòs en el moment de l'entrada en vigor del Reial decret llei 26/2026, de 29 de setembre, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, no els és aplicable el percentatge del 80 per cent a què es refereix l'apartat 5 de l'article 9 d'aquesta

Llei, si bé els habitatges destinats al lloguer a preu assequible han de representar més del 60 per cent del parc total d'habitatges destinats a l'arrendament perquè sigui aplicable la reducció del 50 o del 100 per cent que preveu l'apartat 5 de l'article 9 d'aquesta Llei.

2. Als períodes impositius que s'iniciïn durant l'any 2027 no els és aplicable el percentatge del 80 per cent a què es refereix l'apartat 5 de l'article 9 d'aquesta Llei, si bé els habitatges destinats al lloguer a preu assequible han de representar més del 70 per cent del parc total d'habitatges destinats a l'arrendament perquè sigui aplicable la reducció del 50 o del 100 per cent que preveu l'apartat 5 de l'article 9 d'aquesta Llei.»

Article 10. *Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.*

Amb efectes des de l'1 de desembre de 2026, els imports màxims dels coeficients que s'han d'aplicar sobre el valor del terreny en el moment de la meritació, segons el període de generació de l'increment de valor a què es refereix l'apartat 4 de l'article 107 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, són els següents:

Període de generació	Coeficient
Inferior a 1 any.	0,17
1 any.	0,16
2 anys.	0,16
3 anys.	0,17
4 anys.	0,17
5 anys.	0,19
6 anys.	0,21
7 anys.	0,23
8 anys.	0,24
9 anys.	0,25
10 anys.	0,22
11 anys.	0,18
12 anys.	0,14
13 anys.	0,12
14 anys.	0,11
15 anys.	0,11
16 anys.	0,11
17 anys.	0,11
18 anys.	0,13
19 anys.	0,20
Igual o superior a 20 anys.	0,30

TÍTOL III

Mesures per a l'increment i la protecció del parc públic d'habitatge

Article 11. *Modificació de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.*

Es modifica la disposició addicional vintena de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional vintena. *Règim patrimonial de CASA 47 Entitat Pública Empresarial.*

1. El règim patrimonial de CASA 47, entitat pública empresarial, es regeix pel que estableixen les seves normes de creació o d'organització i funcionament. En tot allò que no hi estigui previst, és aplicable el que disposa aquesta Llei.

2. En l'alienació d'habitatges titularitat de CASA 47, entitat pública empresarial, o promoguts en solars d'ús residencial alienats per l'entitat, el preu de venda no pot superar la quantitat resultant d'aplicar a la superfície registral de l'habitatge el mòdul més alt dels que preveu la legislació en matèria d'habitatge protegit de la comunitat autònoma on estiguin situats els habitatges i que estigui vigent en el moment de la transmissió.

Aquesta limitació s'estén a les transmissions successives, s'ha d'incorporar als plecs que regeixin l'alienació i a les escriptures públiques o als títols corresponents, i se n'ha de deixar constància al Registre de la Propietat.

En el cas d'habitatges que siguin qualificats sota algun règim de protecció pública de conformitat amb la legislació autonòmica aplicable, aquesta limitació comença a regir un cop finalitzat el termini de protecció.»

Article 12. *Cessió d'immobles públics a Casa 47.*

1. Els termes en què es fa l'aportació a CASA 47 d'immobles del patrimoni de l'Estat i de la Seguretat Social per destinar-los a la política d'habitatge assequible són els regulats en aquest article.

Aquesta aportació atorga a CASA 47 plena capacitat de disposició sobre tots aquests immobles, a fi de permetre que l'entitat pugui dur a terme les seves actuacions, i té en compte, com a element substancial que determina la necessitat d'establir especialitats respecte del règim general, el caràcter massiu del traspàs.

2. L'aportació d'immobles s'ha de fer per la via que preveu l'article 132.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, si bé s'exceptua la necessitat de valorar prèviament els immobles que s'hagin d'aportar. A més, l'operació té caràcter translatiu i l'entitat se subroga en les relacions jurídiques que tinguin per objecte aquests béns.

3. L'aportació s'ha de fer mitjançant una ordre ministerial, que ha de determinar la transferència de la titularitat dels actius a CASA 47, així com el traspàs de la seva possessió, i constitueix títol suficient per inscriure la transmissió al Registre de la Propietat.

4. Tots els immobles del patrimoni de l'Estat que siguin o puguin ser susceptibles en el futur de destinar-se a la política d'habitatge, així com els habitatges que formin part del patrimoni de la Seguretat Social, degudament valorats, s'han d'aportar a l'entitat per al compliment dels seus fins.

Entre aquests s'inclouen els immobles posats a disposició de CASA 47 per l'Institut de l'Habitatge, Infraestructura i Equipament de la Defensa (INVIED) per al desenvolupament i la implementació de la política d'habitatge assequible, i que CASA 47 consideri aptes per a aquesta finalitat. Aquests immobles no són objecte de la compensació que preveu l'article 71.6 de la Llei 50/1998, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.

Tampoc no són objecte de compensació els immobles posats a disposició de CASA 47 per l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF) i la Gerència d'Infraestructures i Equipament de la Seguretat de l'Estat (GIESE), amb la finalitat esmentada i que CASA 47 consideri aptes per a aquesta finalitat. En el cas dels habitatges que formin part del patrimoni de la Seguretat Social, un cop valorats, la contraprestació prevista es pot fer efectiva mitjançant la condonació del deute per part del Ministeri d'Hisenda per un import igual al valor dels immobles traspassats, i així es perfecciona, en aquests supòsits, la transmissió esmentada.

Pel que fa als immobles integrats en l'anomenat Fons Especial de MUFACE, així com en els Reials Patronats administrats pel Consell d'Administració del Patrimoni Nacional, atès el règim especial al qual estan subjectes, es preveu que CASA 47 els pugui gestionar i destinar al desenvolupament de la política d'habitatge assequible del Govern, mitjançant negocis de naturalesa patrimonial que n'atorguin l'ús, tot mantenint MUFACE i els Reials Patronats la titularitat dels immobles.

TÍTOL IV

Mesures per al foment de la promoció d'habitatge assequible

Article 13. *Fons d'Habitatge d'Impacte Social.*

De conformitat amb el que preveu l'article 137 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, es crea el Fons d'Habitatge d'Impacte Social, amb l'objectiu de finançar projectes que generin un impacte social positiu, atraient inversió privada en projectes innovadors en matèria d'habitatge.

El fons no té personalitat jurídica, té una durada indefinida, està adscrit al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, es dota a través del seu pressupost i es regeix pel que disposen aquesta norma, el seu desplegament reglamentari i la resta de normes que siguin aplicables.

Article 14. *Regulació del concepte d'habitatge assequible.*

Té la consideració d'habitatge assequible aquell les condicions de preu de venda o de lloguer del qual, incloses totes les despeses que hi estiguin associades, no superin el trenta per cent de la renda mediana de la unitat de convivència habitual del municipi on estigui situat l'immoble. Les despeses associades als annexos no poden suposar un increment del preu de lloguer respecte del determinat per a l'habitatge d'acord amb aquest article.

Article 15. *Modificació de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió.*

Es modifica l'article dotze de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió, que queda redactat de la manera següent:

«Article dotze.

Únicament poden ser hipotecats:

Primer. Els establiments mercantils.
Segon. Els automòbils i altres vehicles de motor, així com els tramvies i els vagons de ferrocarril, de propietat particular.
Tercer. Les aeronaus.
Quart. La maquinària industrial.
Cinquè. La propietat intel·lectual i la industrial.

Sisè. El conjunt de components industrialitzats destinats a la construcció industrialitzada d'edificis, fabricats en un entorn controlat per al seu transport posterior, recepció, muntatge i acoblament a l'obra.

No es pot hipotecar el dret real d'hipoteca mobiliària ni els béns compresos en els articles cinquanta-dos, cinquanta-tres i cinquanta-quatre.»

Article 16. *Modificació del Reial decret llei 8/2023, de 27 de desembre, pel qual s'adopten mesures per fer front a les conseqüències econòmiques i socials derivades dels conflictes a Ucraïna i al Pròxim Orient, així com per pal·liar els efectes de la sequera.*

El Reial decret llei 8/2023, de 27 de desembre, pel qual s'adopten mesures per fer front a les conseqüències econòmiques i socials derivades dels conflictes a Ucraïna i al Pròxim Orient, així com per pal·liar els efectes de la sequera, queda modificat de la manera següent:

U. Es modifica l'article 86, que queda redactat en els termes següents:

«Article 86. *Aprovació d'una línia d'avals per a la cobertura parcial, per compte de l'Estat, del finançament amb fons procedents de l'Addenda del Mecanisme de Recuperació i Resiliència, per incrementar el parc d'habitatges de lloguer social o a preu assequible, així com per millorar el parc d'habitatges ja existent destinat al lloguer social o assequible.*

1. A fi de proporcionar cobertura financera parcial per a la realització de projectes destinats a incrementar el parc d'habitatges de lloguer social o a preu assequible, així com a millorar el parc d'habitatges ja existent destinat al lloguer social o assequible, s'autoritza el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana perquè, mitjançant un conveni o diversos convenis amb l'Institut de Crèdit Oficial, per un termini de fins a trenta-cinc anys, desplegui una línia d'avals de fins a 2.000 milions d'euros que ofereixin cobertura parcial de l'Estat per al finançament de promotors públics i privats en forma de préstec en el marc de la Facilitat ICO MRR per a la promoció d'habitatge social o amb càrrec a l'estratègia d'inversió definida a Espanya Creix.

2. Els imports corresponents a l'execució dels avals atorgats pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana al finançament concedit a promotors públics i privats en virtut del que estableix aquest article s'atenen amb càrrec a la partida pressupostària del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que s'estableixi en el conveni o convenis de la línia d'avals a què fa referència l'apartat anterior. Aquest crèdit té caràcter ampliable, de conformitat amb el que preveu l'article 54 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, i li és aplicable el que disposa l'article 59 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, pel que fa als avals atorgats en virtut d'aquest article.

3. La verificació del compliment dels requisits dels beneficiaris de la línia d'avals es du a terme en els termes que s'estableixin en el conveni o convenis de la línia d'avals esmentats en els apartats anteriors.

4. Els termes i les condicions aplicables als préstecs que puguin ser objecte de l'aval en virtut del que disposa aquest article són els que s'estableixin en el conveni o convenis que s'hagin de formalitzar entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, com a entitat decisora, i l'Institut de Crèdit Oficial, com a entitat executora, per instrumentar la «Facilitat ICO MRR per a la promoció d'habitatge social» amb fons del Mecanisme de Recuperació i Resiliència de la Unió Europea i per incloure-hi els finançaments que s'aprovin amb càrrec a l'estratègia d'inversió definida a Espanya Creix.

5. Els avals que es concedeixin en virtut del que estableix aquest article s'han de publicar a la Base de dades nacional de subvencions (BDNS), en els

termes que preveu el Reial decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regula la Base de dades nacional de subvencions i la publicitat de les subvencions i altres ajuts públics.»

Segon. S'afegeix un nou article 86 *bis* amb el contingut següent:

«Article 86 bis. *Règim de cobrament.*

1. En cas d'execució dels avals atorgats en virtut de l'article anterior, s'aplica al conjunt del principal de l'operació garantida el mateix règim jurídic de recuperació i cobrament que correspongui a la part del principal del crèdit no garantida pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, d'acord amb la normativa aplicable a l'ICO en virtut de l'article 1.6 del Reial decret llei 12/2025, sense que en cap cas siguin aplicables les normes previstes per als crèdits de dret públic.

2. El deutor i, si escau, el fiador o els fiadors tercers responen íntegrament del conjunt del deute derivat del finançament avalat, d'acord amb les obligacions assumides tant pel que fa a la part avalada per l'Estat com a la part no avalada, i l'ICO és responsable de dur a terme totes les actuacions negociadores, extrajudicials o judicials que siguin necessàries per a la recuperació íntegra del deute.

3. Amb independència de l'execució de l'aval, correspon a l'ICO formular reclamacions extrajudicials, exercir accions judicials o executar garanties, per compte i en nom del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, per recuperar la totalitat dels imports impagats de les operacions financeres objecte de l'aval.

4. Qualsevol altra mesura de reestructuració del deute derivat del crèdit avalat, així com la votació i/o adhesió als plans de reestructuració i continuació o als convenis concursals, ha de ser duta a terme per l'ICO per la totalitat del principal concedit, tant pel que fa a la part avalada com a la no avalada.

5. Els crèdits derivats dels avals concedits d'acord amb aquesta norma tenen la consideració de crèdit financer, als efectes que preveu el Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei concursal, incloent-hi la formació de classes i l'exoneració del passiu insatisfet. Aquests crèdits tenen el rang de crèdit ordinari, sense perjudici de les garanties atorgades al crèdit principal avalat, respecte del qual tenen, com a mínim, el mateix rang en l'ordre de prelació que els drets corresponents a la part del principal no avalada.

6. En la resta, en la mesura que siguin compatibles amb el que aquí es preveu, també els són aplicables les especialitats que preveu la disposició addicional 8a de la Llei 16/2022, de 5 de setembre, de reforma del text refós de la Llei concursal, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, per a la transposició de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, sobre marcs de reestructuració preventiva, exoneració de deutes i inhabilitacions, i sobre mesures per augmentar l'eficiència dels procediments de reestructuració, insolvència i exoneració de deutes, i per la qual es modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlament Europeu i del Consell, sobre determinats aspectes del dret de societats (Directiva sobre reestructuració i insolvència).»

Article 17. *Aprovació d'una línia d'avals per a la cobertura parcial, per compte de l'Estat, del finançament atorgat per l'ICO a fabricants i/o promotors que presentin un projecte amb un alt índex d'industrialització en el marc de la línia de finançament ICO CREIXEMENT CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA.*

1. A fi d'impulsar la inversió en capacitat industrial productiva i facilitar el finançament del circulant associat a la fabricació industrialitzada d'habitatges, s'autoritza el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana perquè, mitjançant un conveni amb l'Institut de Crèdit Oficial, desplegui una línia d'avals que ofereixi cobertura parcial de l'Estat per al

finançament de les pimes del sector, tant les empreses fabricants com els promotors que utilitzin sistemes de construcció industrialitzada, en el marc de la LÍNIA DE FINANÇAMENT «ICO CREIXEMENT CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA per a inversió i circulant».

2. El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana pot atorgar avals per un import màxim de 280 milions d'euros, fins a l'any 2040. Aquest termini pot ser estès per un Acord de Consell de Ministres.

3. Els avals que regula aquesta norma compleixen la normativa de la Unió Europea en matèria d'ajuts d'Estat.

4. Els imports corresponents a l'execució dels avals atorgats pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana al finançament concedit a les pimes del sector en virtut del que estableix aquest article s'atenen amb càrrec a la partida pressupostària del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que s'estableixi en el conveni de la línia d'avals a què fa referència l'apartat anterior. Aquest crèdit té caràcter ampliable, de conformitat amb el que preveu l'article 54 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, i li és aplicable el que disposa l'article 59 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, pel que fa als avals atorgats en virtut d'aquest article.

Article 18. *Règim de cobrament.*

1. En cas d'execució dels avals atorgats en virtut de l'article anterior, s'aplica al conjunt del principal de l'operació garantida el mateix règim jurídic de recuperació i cobrament que correspongui a la part del principal del crèdit no garantida pel Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, d'acord amb la normativa aplicable a l'ICO en virtut de l'article 1.6 del Reial decret llei 12/2025, de 28 d'octubre, pel qual s'adopten mesures urgents de reactivació, reforç i prevenció en el marc del Pla de resposta immediata, reconstrucció i rellançament davant els danys causats per la depressió aïllada en nivells alts (DANA) en diversos municipis entre el 28 d'octubre i el 4 de novembre de 2024, sense que en cap cas siguin aplicables les normes previstes per als crèdits de dret públic.

2. El deutor i, si escau, el fiador o els fiadors tercers responen íntegrament del conjunt del deute derivat del finançament avalat, d'acord amb les obligacions assumides tant pel que fa a la part avalada per l'Estat com a la part no avalada, i l'ICO és responsable de dur a terme totes les actuacions negociadores, extrajudicials o judicials que siguin necessàries per a la recuperació íntegra del deute.

3. Amb independència de l'execució de l'aval, correspon a l'ICO formular reclamacions extrajudicials, exercir accions judicials o executar garanties, per compte i en nom del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, per recuperar la totalitat dels imports impagats de les operacions financeres objecte de l'aval.

4. Qualsevol altra mesura de reestructuració del deute derivat del crèdit avalat, així com la votació i/o adhesió als plans de reestructuració i continuació o als convenis concursals, és duta a terme per l'ICO per la totalitat del principal concedit, tant pel que fa a la part avalada com a la no avalada.

5. Els crèdits derivats dels avals concedits d'acord amb aquesta norma tenen la consideració de crèdit financer, als efectes que preveu el Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei concursal, incloent-hi la formació de classes i l'exoneració del passiu insatisfet. Aquests crèdits tenen el rang de crèdit ordinari, sense perjudici de les garanties atorgades al crèdit principal avalat, respecte del qual tenen, com a mínim, el mateix rang en l'ordre de prelació que els drets corresponents a la part del principal no avalada.

6. En la resta, en la mesura que siguin compatibles amb el que aquí es preveu, també els són aplicables les especialitats que preveu la disposició addicional 8a de la Llei 16/2022, de 5 de setembre, de reforma del text refós de la Llei concursal, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, per a la transposició de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, sobre marcs de reestructuració preventiva, exoneració de deutes i inhabilitacions, i sobre mesures per

augmentar l'eficiència dels procediments de reestructuració, insolvència i exoneració de deutes, i per la qual es modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlament Europeu i del Consell, sobre determinats aspectes del dret de societats (Directiva sobre reestructuració i insolvència).

TÍTOL V

Altres mesures en matèria d'habitatge

Article 19. *Línia Casa Teva.*

1. Es crea el mecanisme de finançament per accedir al primer habitatge habitual hipotecat (d'ara endavant, «Casa Teva»).

2. El mecanisme Casa Teva està destinat a oferir préstecs a les persones que accedeixin al seu primer habitatge habitual hipotecat, com a complement del finançament privat que puguin obtenir.

3. Els préstecs permeten finançar l'import inferior entre el 20 % del valor de l'habitatge hipotecat i 50.000 euros. Es concedeixen per un termini de fins a 10 anys, amb un tipus d'interès del zero per cent i sense comissions, amb un període de carència igual al termini de la hipoteca i per un màxim de 30 anys.

4. L'objecte, els beneficiaris, els límits i altres característiques del finançament, així com l'import inicial de la línia, es despleguen mitjançant un acord del Consell de Ministres. Els requisits i el procediment per resoldre les sol·licituds s'ajusten al que es determina en aquest article, en l'acord del Consell de Ministres esmentat, així com en la resta de disposicions, convenis o altres instruments que s'adoptin o formalitzin.

5. El mecanisme Casa Teva pot reinvertir els recursos procedents dels reemborsaments del finançament atorgat i els rendiments que puguin generar les quantitats que s'hi hagin aportat durant el seu període de vigència, amb el mateix objecte i finalitat i destinats als mateixos beneficiaris; un cop transcorregut aquest període, els recursos retornen al Tresor.

6. El mecanisme Casa Teva s'ha de finançar amb càrrec al pressupost del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que s'estableixi per finançar els préstecs previstos amb càrrec a aquest mecanisme, sense perjudici dels increments que s'assoleixin anualment i amb caràcter acumulatiu en les lleis de pressupostos generals de l'Estat.

7. El mecanisme Casa Teva és gestionat per l'Institut de Crèdit Oficial, té un règim d'administració específic i es gestiona mitjançant una comptabilitat separada i diferenciada de la corresponent a la resta de recursos de què disposi l'Institut de Crèdit Oficial.

8. Els costos de gestió s'imputen directament al pressupost del mecanisme, que es liquida sobre la base dels imports disposats amb càrrec a aquest, i s'estableixen en el conveni que se subscrigui a aquest efecte entre el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana i l'Institut de Crèdit Oficial.

9. Els habitatges adquirits mitjançant finançament del mecanisme Casa Teva queden subjectes permanentment a un preu màxim de transmissió. En les transmissions segones i posteriors, aquest preu no pot superar el preu d'adquisició actualitzat d'acord amb l'evolució de l'índex de preus de consum, i s'hi pot incorporar, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, el valor de determinades actuacions de rehabilitació o millora.

La limitació que preveu aquest apartat s'ha de fer constar en l'escriptura pública d'adquisició i s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat, en els termes que es determinin reglamentàriament.

Tot això s'entén sense perjudici del règim de protecció pública que sigui aplicable d'acord amb la normativa autonòmica.

TÍTOL VI

Mesures per a la creació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 20. *Modificació de la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió.*

La Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió, queda modificada de la manera següent:

U. S'afegeix un nou article 309 *bis* a la Llei 6/2023, de 17 de març, amb el contingut següent:

«Article 309 bis. *Infraccions per incompliment de les obligacions de les entitats proveïdores del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. Són infraccions els incompliments següents, per part de les entitats proveïdores del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, de les obligacions que estableix el títol XI:

a) L'acceptació d'aportacions per sobre de l'import que preveu l'article 350 d'aquesta Llei i a l'article 95 *ter.*1.f) i la disposició addicional seixanta-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.
b) L'incompliment de l'obligació d'exigir al titular la declaració responsable que preveu l'article 345.3 d'aquesta Llei.
c) L'incompliment de les obligacions relatives a la mobilització del compte d'estalvi i inversió Finança Europa que preveu l'article 347 d'aquesta Llei.
d) La inclusió, al subcompte de valors, d'actius que no compleixin els requisits d'elegibilitat que preveu l'article 348 d'aquesta Llei, o l'incompliment de les obligacions que preveu el paràgraf segon de l'article 346.1.
e) L'incompliment de l'obligació de comunicar al titular, sense demora i amb el contingut exigit, la pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat dels actius integrats al compte, d'acord amb el que preveuen els apartats 1 i 2 de l'article 349 d'aquesta Llei.
f) La manca d'alienació dels actius que hagin perdut l'elegibilitat i de transferència de l'import resultant al compte de contrapartida, un cop transcorregut el termini d'esmena sense que s'hagi corregit la situació, d'acord amb l'article 349.4 d'aquesta Llei, quan aquesta manca d'esmena sigui atribuïble al proveïdor.

2. Les infraccions que preveu l'apartat anterior es qualifiquen atenent els criteris següents:

a) Les infraccions que preveu les lletres a), d) i f) tenen en tot cas la consideració de molt greus.
b) Les infraccions que preveuen les lletres b), c) i e) tenen la consideració de molt greus quan l'incompliment no sigui merament ocasional o aïllat, o quan afecti un gran nombre d'inversors. En la resta de casos, tenen la consideració de greus.»

Dos. S'introdueix un nou títol XI, amb la redacció següent:

«TÍTOL XI

Compte d'estalvi i inversió Finança Europa

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 341. *Naturalesa del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa constitueix una relació contractual de prestació de serveis d'inversió i serveis auxiliars subscrita entre un titular i una entitat proveïdora, articulada mitjançant un compte de valors i un compte operatiu d'efectiu associat, de conformitat amb el que preveu aquest títol, sense que la titularitat del compte pugui ser objecte de cessió o transmissió.

Un mateix contribuent només pot ser titular, de manera simultània, d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

2. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa es regeix pel que disposa aquest títol i pel que disposa la secció 8a del títol X de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.

3. La denominació compte d'estalvi i inversió Finança Europa queda reservada exclusivament als contractes que compleixin els requisits que estableix en aquest títol i en la secció 8a del títol X de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

Article 342. *Definicions.*

1. A l'efecte d'aquest títol s'entén per:

a) Entitat proveïdora: entitats autoritzades per obrir, mantenir i administrar comptes d'estalvi i inversió Finança Europa d'acord amb el que preveu l'article 343.

b) Titular: persona física contribuent per l'impost sobre la renda de les persones físiques que subscriu el compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

c) Actius elegibles: instruments financers que poden integrar-se al compte d'estalvi i inversió Finança Europa d'acord amb l'article 348.

d) Subcompte operatiu: compte d'efectiu denominat en euros obert a nom del titular que forma part del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, destinat a les operacions d'inversió i desinversió en els actius elegibles, així com a efectuar aportacions i disposicions d'imports amb càrrec o abonament, respectivament, al compte de contrapartida definit a la lletra f).

e) Subcompte de valors: compte obert a nom del titular destinat al registre i la custòdia dels actius elegibles.

f) Compte de contrapartida: compte de pagament obert a nom del titular en una entitat autoritzada per a la prestació de serveis de pagament, les dades del qual han estat facilitades pel titular a l'entitat proveïdora per efectuar els abonaments i els càrrecs a què es refereix l'article 344.

g) Disposició: qualsevol retirada, reemborsament, rescat o transferència d'imports dineraris del compte d'estalvi i inversió Finança Europa efectuats des del subcompte operatiu al compte de contrapartida, amb independència que aquests imports procedeixin o no de la liquidació d'un actiu.

Article 343. *Entitats proveïdores.*

Poden ser entitats proveïdores del compte d'estalvi i inversió Finança Europa les següents:

a) Les entitats de crèdit autoritzades d'acord amb la Llei 10/2014, de 26 de juny, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats de crèdit i la seva normativa de desplegament, que estiguin habilitades per prestar serveis d'inversió de conformitat amb l'article 128.3 de la Llei 6/2023, de 17 de març, dels mercats de valors i dels serveis d'inversió;
b) Les empreses de serveis d'inversió a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 128.1 de la Llei 6/2023, de 17 de març, autoritzades d'acord amb el que estableixen aquesta Llei i la seva normativa de desplegament.
c) Les entitats a què es refereixen les lletres a) i b), autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea o en un tercer país, que actuïn a Espanya a través d'una sucursal.

Article 344. *Estructura del compte d'estalvi i inversió Finança Europa i comptes vinculats.*

1. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa comprèn:

a) un subcompte operatiu; i
b) un subcompte de valors.

2. S'han d'abonar al subcompte operatiu:

a) els imports de les aportacions efectuades pel titular des d'un compte de contrapartida;
b) els imports obtinguts per la transmissió o el reemborsament dels actius elegibles integrats al subcompte de valors, així com els obtinguts per reduccions de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions i no procedeixin dels beneficis no distribuïts, per distribució de prima d'emissió d'accions o participacions o per la transmissió de drets de subscripció que corresponguin a actius elegibles, així com les quotes de liquidació social en cas de dissolució de societats.

3. Es carreguen al subcompte operatiu:

a) els imports corresponents a l'adquisició o subscripció d'actius elegibles, inclosa l'adquisició de drets de subscripció derivats de les accions elegibles que s'integrin al subcompte de valors;
b) les despeses i els impostos indirectes suportats exclusivament per la realització de les adquisicions, subscripcions, transmissions o reemborsaments dels actius elegibles, incloses les corresponents a la liquidació i el registre, en la mesura que no hagin estat computats en l'import de l'adquisició o subscripció a què es refereix l'apartat 3.a) o de l'apartat 3.a) apartat 2.b).
c) les disposicions efectuades des del subcompte operatiu a un compte de contrapartida.

4. El subcompte operatiu no pot presentar, en cap moment, un saldo negatiu. El saldo del subcompte operatiu no pot ser superior a 1.500 euros, llevat que es produeixin els abonaments que preveu l'apartat 2. En aquest supòsit, el titular disposa d'un termini de tres mesos, comptat des de la data de cada abonament, per invertir l'import que excedeixi els 1.500 euros al subcompte de valors o per disposar-ne. Un cop transcorregut aquest termini sense que el saldo del subcompte operatiu disminueixi per sota del llindar de 1.500 euros, s'entén que s'ha produït una disposició parcial per un import equivalent a l'excés sobre aquest

llindar en la data de finalització del termini de tres mesos, per la qual cosa l'entitat proveïdora ha de transferir aquest import al compte de contrapartida.

5. El subcompte de valors queda integrat exclusivament pels actius a què fa referència l'article 348.

6. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa ha d'estar vinculat a un compte de contrapartida.

7. Els imports en efectiu corresponents a dividends, primes d'assistència a juntes o distribució de beneficis generats pels actius elegibles registrats al compte d'estalvi i inversió Finança Europa, així com els imports derivats de reduccions de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions i procedeixin de beneficis no distribuïts i, si escau, els interessos abonats per l'entitat proveïdora en concepte de remuneració de l'efectiu integrat al subcompte operatiu, s'han d'abonar al compte de contrapartida. S'han de carregar al compte de contrapartida totes les despeses que tinguin l'origen en el manteniment, l'administració, el dipòsit, la gestió o la mobilització del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, exclosos els que preveu la lletra b) de l'apartat 3 anterior.

8. Les aportacions al compte d'estalvi i inversió Finança Europa s'efectuen en efectiu amb càrrec a un compte de contrapartida del qual sigui titular el contribuent. Així mateix, les disposicions de fons s'efectuen en efectiu, mitjançant l'abonament corresponent al compte de contrapartida.

Article 345. *Obertura del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. L'obertura del compte d'estalvi i inversió Finança Europa requereix la formalització d'un contracte escrit, en suport paper o electrònic, entre el titular i l'entitat proveïdora.

2. Sense perjudici del contingut mínim exigit per la Llei 6/2023, de 17 de març, i per la seva normativa de desplegament, en les condicions del contracte s'han de fer constar de manera expressa i destacada els aspectes següents:

a) el requisit que només es pot ser titular simultàniament d'un únic compte d'estalvi i inversió Finança Europa, que es pot mobilitzar entre entitats proveïdores;

b) el límit d'aportacions;

c) el règim d'actius elegibles;

d) amb caràcter informatiu, la remissió a la normativa fiscal aplicable, i a les conseqüències fiscals i financeres derivades dels incompliments amb els requisits del compte d'estalvi i inversió Finança Europa;

e) l'existència, si escau, de garantia de rendibilitat o de conservació del capital.

Per reglament es poden desenvolupar requisits addicionals d'informació que s'han d'incloure als contractes.

3. L'entitat proveïdora ha d'exigir al titular, amb caràcter previ a l'obertura d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa, que empleni una declaració responsable en què declari que no disposa de cap altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa amb aquesta entitat o amb una altra.

Article 346. *Comercialització del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. Les entitats proveïdores poden oferir, en el marc del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, els serveis d'inversió a què es refereixen les lletres a), b), d) i g) de l'article 125.1 de la Llei 6/2023, de 17 de març, sempre que hi hagin estat autoritzades.

Les entitats proveïdores del compte d'estalvi i inversió Finança Europa no poden concedir crèdits o préstecs als titulars per dur a terme operacions amb valors dins del compte. Pel que fa als actius integrats al compte d'estalvi i inversió

Finança Europa, només s'hi poden dur a terme operacions d'adquisició, transmissió, subscripció o reemborsament.

2. Les entitats proveïdores apliquen totes les normes de conducta que siguin aplicables en virtut del que estableixen la Llei 6/2023, de 17 de març, i les seves normes de desplegament. En particular, han de dur a terme les avaluacions d'idoneïtat i conveniència dels instruments financers per al client, segons correspongui, a què es refereixen els articles 203 i següents de la Llei esmentada.

Article 347. *Mobilització del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. El titular d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa pot, en qualsevol moment, mobilitzar la totalitat dels actius financers i de l'efectiu integrats en aquest compte a un altre compte de la mateixa entitat proveïdora o d'una altra, sense que sigui possible una mobilització parcial.

La mobilització no té la consideració de disposició ni de nova aportació i no altera l'antiguitat de les aportacions efectuades al compte d'estalvi i inversió Finança Europa a l'efecte del còmput del període de permanència a què es refereix l'article 95 *ter.*4 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre. Així mateix, la mobilització no determina l'incompliment del que estableix el segon paràgraf de l'article 341.1.

El titular únicament pot efectuar una mobilització a cada any natural.

2. Per efectuar la mobilització, el titular s'ha d'adreçar a l'entitat proveïdora de destinació i adjuntar a la sol·licitud d'inici del procediment de mobilització la identificació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa d'origen i de l'entitat proveïdora d'origen.

La sol·licitud d'inici del procediment de mobilització ha d'incorporar una comunicació, signada pel sol·licitant i adreçada a l'entitat proveïdora d'origen, en què sol·liciti la mobilització, així com una autorització a l'entitat proveïdora de destinació perquè, en nom del titular, obtingui la informació necessària per efectuar la mobilització.

Un cop rebuda la sol·licitud del titular, l'entitat proveïdora de destinació ha de trametre, sense demora indeguda, aquesta comunicació a l'entitat proveïdora d'origen. A partir del moment en què l'entitat proveïdora d'origen rebi la comunicació, s'entén iniciat el procediment de mobilització.

3. En el termini màxim d'un dia hàbil des de la recepció de la comunicació, l'entitat proveïdora d'origen ha de verificar la identitat del titular i la validesa de la sol·licitud i trametre a l'entitat proveïdora de destinació tota la informació necessària relativa al compte d'estalvi i inversió Finança Europa des de la seva obertura inicial, per garantir la correcta execució de la mobilització i la continuïtat del règim jurídic i fiscal del compte. Aquesta informació comprèn, almenys:

a) La data d'obertura inicial del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.
b) La identificació, la data i l'import de les aportacions efectuades.
c) La identificació, la data i l'import de les disposicions efectuades.
d) L'import total de les aportacions pendents de recuperació, així com l'import pendent de recuperació de cada aportació i la seva data.
e) La composició de la cartera, el saldo d'efectiu i el valor i la data d'adquisició dels actius financers.
f) L'import de les pèrdues pendents d'integració, si escau.

4. Un cop rebuda i verificada la informació que preveu l'apartat anterior, les entitats proveïdores d'origen i de destinació han d'executar la mobilització sense demora indeguda i, llevat de causa de força major, en el termini màxim de deu dies hàbils.

Quan no sigui possible efectuar el traspàs d'un actiu financer determinat sense liquidar-lo prèviament, la liquidació s'ha de dur a terme en l'àmbit del compte

d'estalvi i inversió Finança Europa d'origen i l'efectiu obtingut s'ha de transferir al compte d'estalvi i inversió Finança Europa de destinació. L'entitat proveïdora d'origen n'ha d'informar el titular i l'ha d'advertir que aquesta liquidació no té la consideració de disposició a l'efecte de l'article 95 *ter.*3 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

Un cop s'hagi efectuat el traspàs de la totalitat dels actius financers i de l'efectiu del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, així com de tota la informació necessària per continuar aplicant el règim del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, es considera completada la mobilització. A partir d'aquest moment, l'entitat proveïdora de destinació assumeix totes les obligacions del compte d'estalvi i inversió Finança Europa. L'entitat proveïdora d'origen conserva les seves obligacions respecte de les operacions efectuades durant el període en què ha intervingut, inclosa la informació tributària.

5. La mobilització de les participacions i accions d'institucions d'inversió col·lectiva elegibles es regeix pel que disposen la Llei 35/2003, de 4 de novembre, i la seva normativa de desplegament.

La mobilització de la resta d'actius financers elegibles s'efectua de conformitat amb la normativa reguladora dels sistemes de registre, compensació i liquidació corresponents i amb els procediments aplicables al tipus d'actiu de què es tracti.

6. Pel que fa a la mobilització dels actius financers a què es refereix el paràgraf segon de l'apartat 5, l'entitat proveïdora d'origen pot percebre del titular una comissió per la mobilització del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, sempre que aquesta comissió estigui prevista en el contracte subscrit amb el titular i s'ajusti al límit màxim que s'estableixi mitjançant una ordre.

7. Mitjançant una ordre es desplega la informació que l'entitat proveïdora d'origen ha de trametre a l'entitat proveïdora de destinació a què es refereix l'apartat 3, així com qualsevol altra informació necessària per garantir la correcta execució de la mobilització i la continuïtat del règim jurídic i fiscal del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, i les especificacions, els models normalitzats i els requisits tècnics i operatius necessaris per a l'intercanvi de la informació a què es refereix aquest article.

Així mateix, l'ordre ha de determinar el tractament de les operacions que estiguin en curs en el moment de la mobilització, incloses les ordres pendents d'execució, les operacions pendents de liquidació, les operacions societàries i qualssevol altres drets econòmics vinculats als actius mobilitzats.

L'ordre ha d'establir el límit a les comissions a què fa referència l'apartat anterior.

8. Les entitats proveïdores d'origen i de destinació han de conservar la documentació relativa al procediment de mobilització i la informació tramesa durant els terminis legalment exigibles. Aquesta documentació i informació ha d'estar a disposició de la CNMV per a l'exercici de les seves funcions de supervisió i de l'Administració tributària per comprovar el compliment de les obligacions tributàries i dels requisits del règim fiscal del compte.

Article 348. *Actius elegibles.*

1. Únicament poden integrar-se al compte d'estalvi i inversió Finança Europa els actius següents:

a) accions admeses a negociació en mercats regulats o sistemes multilaterals de negociació emeses per societats amb domicili social, administració central o centre principal d'activitat en un Estat membre de la Unió Europea o en un altre Estat part de l'Espai Econòmic Europeu, i els drets de subscripció preferent derivats d'aquestes accions, amb excepció de les accions emeses per societats regulades per la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les

societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari, o per entitats estrangeres anàlogues;

b) participacions o accions d'institucions d'inversió col·lectiva harmonitzades o no harmonitzades de caràcter financer, inclosos els fons d'inversió cotitzats, que compleixin els requisits que preveu el capítol II del títol XI d'aquesta Llei, amb excepció de les societats d'inversió de capital variable que regula la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva;

Reglamentàriament es poden desplegar els requisits que han de complir els actius financers a què es refereixen les lletres a) i b).

2. En cap cas no es poden integrar al compte contractes de derivats sobre els actius elegibles a què es refereix l'apartat 1.

Article 349. *Pèrdua sobrevinguda d'elegibilitat dels actius.*

1. Quan, per causes no imputables al titular o derivades de l'evolució dels mercats, d'operacions societàries o de qualsevol altra circumstància aliena a la seva voluntat, algun dels actius integrats al compte d'estalvi i inversió Finança Europa deixi de complir els requisits d'elegibilitat, l'entitat proveïdora ho ha de comunicar al titular sense demora.

2. La comunicació ha d'indicar:

a) la causa de la desviació;
b) les mesures necessàries per corregir-la;
c) el termini d'esmena;
d) les conseqüències de no corregir la situació.

3. Quan el servei d'inversió consisteixi en la recepció, transmissió o execució d'ordres per compte de clients, el titular disposa d'un termini d'esmena de tres mesos des de la comunicació de l'incompliment. El mateix termini correspon a l'entitat proveïdora quan es prestin serveis d'assessorament en matèria d'inversió o de gestió de carteres. Reglamentàriament es pot establir un termini diferent atenent la naturalesa de l'incompliment.

4. Un cop transcorregut el termini d'esmena sense que s'hagi corregit la situació d'incompliment, el proveïdor del compte ha de procedir a la transmissió dels actius que hagin perdut l'elegibilitat, fet que dona lloc a una disposició parcial per l'import de la transmissió, i aquest import s'ha de transferir al compte de contrapartida.

Article 350. *Límit d'aportacions.*

1. Les aportacions al compte d'estalvi i inversió Finança Europa s'han de fer exclusivament des del compte de contrapartida.

2. Les aportacions pendents de recuperació definides de conformitat amb l'article 95 *ter.*1.f) de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, al compte d'estalvi i inversió Finança Europa del qual sigui titular un contribuent no poden excedir, en total, els 150.000 euros.

Les entitats proveïdores no poden acceptar aportacions que excedeixin el límit a què es refereix aquest apartat.

3. No computen com a aportacions:

a) el producte de la transmissió o el reemborsament d'actius integrats al compte d'estalvi i inversió Finança Europa, sempre que romangui dins del mateix;

b) els imports procedents d'operacions societàries, sempre que derivin d'actius ja integrats al compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

Article 351. *Cancel·lació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. El compte d'estalvi i inversió Finança Europa es cancel·la:

a) per sol·licitud del titular;
b) per incompliment del límit d'aportació que preveu l'article 350, així com per incompliment del que es preveu per al cas de pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat dels actius integrats al compte, de conformitat amb el que preveu l'article 349.4;
c) per defunció del titular, cas en què la titularitat dels instruments financers i de l'efectiu integrats al compte d'estalvi i inversió Finança Europa es transmet als seus successors d'acord amb la legislació civil vigent.
d) per pèrdua sobrevinguda de la condició de contribuent per l'impost sobre la renda de les persones físiques;
e) per qualsevol altra causa que prevegi el contracte o la normativa aplicable.

2. En els supòsits a què es refereixen les lletres a), b) i e) de l'apartat anterior, la cancel·lació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa comporta una disposició total i s'han de liquidar els actius integrats en aquest compte.
3. En els supòsits a què es refereixen les lletres c) i d) de l'apartat 1, la relació contractual entre el proveïdor i els successors o el titular, respectivament, pot continuar vigent sense que sigui necessària la liquidació dels actius. Des d'aquest moment deixa d'estar subjecta als requisits específics que preveu el títol XI d'aquesta Llei i la seva normativa de desplegament.

CAPÍTOL II

Règim jurídic de les IIC elegibles per al compte d'estalvi i inversió Finança Europa

Article 352. *Requisits de les IIC elegibles per al compte d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. Només es poden integrar al compte d'estalvi i inversió Finança Europa les accions i participacions d'institucions d'inversió col·lectiva (d'ara endavant, IIC) que hagin estat degudament inscrites al Registre d'IIC Elegibles habilitat a aquest efecte per la CNMV.
2. Les IIC a què es refereix l'article 348.1.b) i, si escau, els seus compartiments o subfons, que sol·licitin el reconeixement de l'elegibilitat han de complir els requisits següents:

a) Complir el requisit geogràfic d'inversió mínima a l'Espai Econòmic Europeu que estableix l'article 355.
b) Complir el requisit d'inversió mínima en renda variable que estableix l'article 356.
c) No invertir, directament o indirectament, en accions o participacions de societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari o d'entitats estrangeres anàlogues, d'institucions d'inversió col·lectiva immobiliàries o d'entitats estrangeres anàlogues, o de societats d'inversió de capital variable. No obstant això, el que s'ha exposat anteriorment no és aplicable quan la inversió s'efectuï amb la finalitat exclusiva de replicar un índex de referència d'un mercat regulat i aquestes accions formin part de la seva composició.
d) Preveure al seu fullet o documentació equivalent una menció expressa a la seva condició d'IIC elegible per al compte d'estalvi i inversió Finança Europa, amb l'advertiment exprés que aquesta condició no atorga cap incentiu fiscal als inversors d'altres estats membres de la Unió Europea o de tercers països i que el titular només pot beneficiar-se del règim fiscal en el marc del compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

e) Presentar davant la CNMV una declaració responsable subscrita per la societat gestora, mitjançant la qual es compromeli a complir els requisits d'elegibilitat de manera continuada.

Article 353. *Procediment d'inscripció al Registre d'IIC Elegibles.*

1. Per a la inscripció de les IIC espanyoles al Registre d'IIC Elegibles, s'ha de trametre a la CNMV la sol·licitud d'inscripció acompanyada de la documentació següent:

a) El fullet de la IIC, actualitzat i vigent, en què consti la menció al compliment dels requisits d'elegibilitat que preveu aquest capítol.
b) La declaració responsable de la societat gestora a què fa referència l'article 352.2.e).

2. La CNMV pot denegar la inscripció quan la documentació presentada no acrediti el compliment dels requisits d'elegibilitat, quan la declaració responsable no inclogui el contingut mínim exigit o quan hi hagi indicis fundats d'incompliment de la normativa aplicable.
3. Les IIC autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu també poden sol·licitar que se les consideri IIC elegibles seguint el procediment següent:

La IIC o la persona jurídica que aquesta designi a aquest efecte ha de sol·licitar a la CNMV la seva inscripció al Registre d'IIC Elegibles. La sol·licitud ha d'efectuar-se per via telemàtica en el model que estableix a aquest efecte la CNMV i ha d'incloure la informació següent:

a) Dades identificatives de la IIC i, si escau, dels compartiments o subfons comercialitzats a Espanya que compleixin la condició d'elegibilitat.
b) Codis ISIN de la IIC, dels compartiments o subfons que compleixin la condició d'elegibilitat i, si escau, de les seves classes d'accions o participacions.
c) Data de referència de les dades comunicades.
d) Declaració responsable de la IIC o de la persona física o jurídica que n'exerceixi la representació, en què manifesti:

1r Que la IIC o, si escau, els compartiments o subfons compleixen els requisits d'elegibilitat que estableix aquest capítol.
2n Que el seu fullet o documentació equivalent inclou la menció a què es refereix l'article 352.2.d).
3r Que es compromet a complir els requisits d'elegibilitat de manera continuada.

4. La CNMV ha de fer públic al seu lloc web la llista d'entitats inscrites al Registre d'IIC Elegibles.

Article 354. *Baixa al Registre d'IIC Elegibles.*

1. En el cas de baixa d'una IIC del Registre d'IIC Elegibles, tant si aquesta deriva d'una renúncia voluntària de la societat gestora o de la IIC a la condició d'elegible com si deriva d'una resolució ferma de la CNMV que acordi la pèrdua de la condició d'elegible, les entitats proveïdores han de disposar d'un període transitori de tres mesos des de la notificació per retirar de les carteres dels comptes d'estalvi i inversió Finança Europa la inversió en la IIC.
2. Durant el període transitori que preveu l'apartat anterior, la tinença de participacions o accions de la IIC que hagi perdut l'elegibilitat no ha de determinar, per si sola, l'incompliment dels requisits d'inversió del compte d'estalvi i inversió

Finança Europa. Transcorregut aquest període, és aplicable el que preveu l'article 349.4.

Article 355. *Requisit geogràfic d'inversió a l'Espai Econòmic Europeu.*

1. Per obtenir el reconeixement de l'elegibilitat, les IIC i, si escau, els seus compartiments o subfons han d'acreditar que, segons el seu fullet, almenys el 70 % del valor total de la seva cartera d'actius està invertit en actius emesos per entitats el domicili social, l'administració central o el centre principal d'activitat de les quals es trobi en un Estat membre de l'EEE, o bé vinculats al finançament de l'economia productiva de l'EEE.

2. A l'efecte del compliment del requisit geogràfic, es computen com a actius de l'EEE els següents:

a) Les accions i altres instruments de renda variable emesos per societats amb domicili social, administració central o lloc d'activitat principal en un Estat membre de l'EEE.

b) Els instruments de renda fixa emesos per entitats públiques o privades domiciliades a l'EEE, dins dels límits d'inversió de la IIC.

c) Les participacions o accions d'altres IIC elegibles d'acord amb aquest capítol, i en aquest cas es computa l'exposició a l'EEE d'acord amb el percentatge que consti a l'informe semestral de la IIC participada.

Article 356. *Requisit d'inversió en renda variable.*

1. Per obtenir el reconeixement de l'elegibilitat, les IIC i, si escau, els seus compartiments o subfons han d'acreditar que, segons el seu fullet, compleixen els requisits següents:

a) Almenys el 50 % del valor total de la seva cartera està invertit, directament o indirectament, en instruments de renda variable, i,

b) Almenys el 35 % del valor total de la seva cartera està invertit, directament o indirectament, en instruments de renda variable computables com a actius de l'EEE de conformitat amb l'article 355.

2. A l'efecte del compliment del requisit d'inversió en renda variable que preveu l'apartat 1, es consideren instruments de renda variable els següents:

a) Les accions admeses a negociació en mercats regulats o sistemes multilaterals de negociació.

b) Les accions no cotitzades de societats domiciliades a l'EEE.

c) Les participacions o accions d'altres IIC elegibles, i en aquest cas es computa l'exposició a la renda variable d'acord amb el percentatge que consti a l'informe semestral de la IIC participada.

d) Els instruments financers que atorguin una exposició econòmica equivalent a la renda variable, en els termes que s'estableixin mitjançant una ordre de la persona titular del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa.»

Tres. S'introdueix una nova disposició addicional desena, amb la redacció següent:

«Disposició addicional desena. *Compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió.*

1. La denominació «compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió» queda reservada als contractes a què es refereix la disposició addicional seixanta-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

2. El límit d'aportacions a què es refereix l'article 350 s'amplia fins als 800.000 euros en els supòsits de reinversió dels imports procedents de la

transmissió d'habitatge, en els termes que preveu la disposició addicional seixanta-cinquena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, al compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió. En aquests casos, el saldo màxim del compte operatiu a què es refereix l'article 344.4 s'amplia fins als 8.000 euros.»

Quatre. S'introdueix una nova disposició addicional onzena, amb la redacció següent:

«Disposició addicional onzena. *Normativa d'ordenació i disciplina dels mercats de valors.*

Les disposicions que preveu aquesta Llei relatives a l'activitat de les entitats proveïdores del compte d'estalvi i inversió Finança Europa tenen la consideració de normes d'ordenació i disciplina del mercat de valors.»

Disposició addicional primera. *Habilitació normativa per a la regulació dels proveïdors socials d'habitatge i de les cooperatives d'habitatge assequible.*

El Govern, a proposta del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, en el termini de 6 mesos ha de regular reglamentàriament la definició i el procediment de certificació o reconeixement de la figura dels proveïdors socials d'habitatge assequible, incloses les cooperatives, prenent com a referència les Housing Associations, a fi de fer viable i fomentar, des del punt de vista normatiu i fiscal, la seva activitat. Aquesta certificació té efectes exclusivament pel que fa a la participació d'aquestes entitats en programes o a l'accés a finançament, avantatges o règims especials en relació amb tributs o procediments estatals.

Disposició addicional segona. *Creació del Registre d'IICC Elegibles.*

En el termini màxim de quatre mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, la CNMV ha de crear el Registre d'IIC Elegibles i habilitar els mitjans necessaris perquè les institucions que compleixin els requisits exigits puguin sol·licitar-ne la inscripció.

Disposició transitòria primera. *Sol·licituds de pròrroga extraordinària formulades a l'empara del Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, de mesures en matèria de lloguer per fer front a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra de l'Iran.*

Les sol·licituds o comunicacions de pròrroga extraordinària efectuades per la part arrendatària a l'arrendador a l'empara de l'article 1 del Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, de mesures en matèria de lloguer per fer front a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra de l'Iran, durant el període de vigència d'aquesta norma, es consideren formulades vàlidament, sense necessitat d'una nova comunicació i sense perjudici del dret de desistiment de la part arrendatària.

Un cop finalitzat el període de pròrroga sol·licitat a l'empara del Reial decret llei 8/2026, de 20 de març, si se sol·licita una nova pròrroga, aquesta ha de ser d'acord amb la regulació que estableix aquest Reial decret llei.

Disposició transitòria segona. *Execucions i llançaments en curs.*

El règim que preveu fins al 31 de desembre de 2030 l'article 2 i el nou règim que preveu l'article 5.Dos són aplicables a les execucions de resolucions dictades en els procediments a què es refereix l'apartat 5 de l'article 441 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, que estiguin en curs en el moment de la seva entrada en vigor, sempre que no s'hagi practicat el llançament.

En el primer cas, la persona executada pot sol·licitar-ne l'aplicació, encara que el tràmit que preveuen aquests apartats s'hagi resolt amb anterioritat o s'hagi exhaurit el

termini màxim de suspensió que preveu l'apartat 6 de l'article 441 de la Llei 1/2000, de 7 de gener. Un cop presentada la sol·licitud, acompanyada de la documentació justificativa de les circumstàncies al·legades quan aquesta no consti ja a les actuacions, el lletrat o la lletrada de l'Administració de justícia ha de suspendre provisionalment la pràctica del llançament fins que el tribunal resolgui mitjançant una interlocutòria.

En el segon cas, abans de continuar el procés, independentment de la fase en què es trobi, s'ha de donar compliment a la nova obligació d'enervació extraordinària.

Disposició derogatòria única. *Disposicions que es deroguen.*

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposin al que estableix aquest Reial decret llei.

Disposició final primera. *Modificació de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.*

S'afegeix un nou article 25 *bis* a la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, amb la redacció següent:

«Article 25 bis. *Cessió dels drets.*

1. Quan els drets del prestador en virtut d'un crèdit o d'un contracte de crèdit se cedeixin a un tercer, el prestatari pot oposar al nou titular les mateixes excepcions i defenses que davant del creditor originari, inclosa la compensació, de conformitat amb el que preveu el Codi civil.

2. Els codis de bones pràctiques als quals l'entitat pogués estar adherida en el moment de la cessió i que reconeguin drets al prestatari continuen sent aplicables, i el prestador i el tercer cessionari han d'acordar la manera menys onerosa per al deutor de salvaguardar aquests drets.

3. S'ha d'informar el prestatari de la cessió indicada a l'apartat 1, excepte quan el prestador original, de comú acord amb el nou titular, continuï prestant els serveis relatius al crèdit al consumidor.

4. Queda prohibida la cessió de préstecs hipotecaris vençuts el deutor dels quals estigui acollit a les mesures que preveu el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció dels deutors hipotecaris sense recursos.

5. Un cop efectuada la cessió del crèdit, si el deutor es trobés en situació d'acollir-se a les previsions del Reial decret llei 6/2012 esmentat i ho acredités dins dels sis mesos següents a la comunicació de la cessió, el cedent ha de readquirir el préstec cedit pel mateix preu de la cessió i oferir al deutor les mesures sol·licitades, llevat que hagi acordat amb el cessionari que sigui aquest qui ofereixi les mesures que preveu la norma.

Un cop efectuada la cessió del crèdit, si el deutor es trobés en situació d'acollir-se a les previsions del Reial decret llei 6/2012 esmentat i ho acredités dins dels sis mesos següents a la comunicació de la cessió, el cedent ha de readquirir el préstec cedit pel mateix preu de la cessió i oferir al deutor les mesures sol·licitades, llevat que hagi acordat amb el cessionari que sigui aquest qui ofereixi les mesures que preveu la norma.

6. Totes les comunicacions que preveu aquest article s'han d'enviar a tots els titulars i avaladors del crèdit objecte de cessió.»

Disposició final segona. *Modificació de la Llei 20/2015, de 14 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores.*

La Llei 20/2015, de 14 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats asseguradores i reasseguradores queda modificada de la manera següent:

U. S'afegeixen quatre apartats nous a l'article 194, amb el contingut següent:

«22. L'acceptació d'aportacions a assegurances individuals d'estalvi a llarg termini (AIELT) i a assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELT Finança Europa) per sobre dels imports que preveu la lletra c) de l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.

23. La inclusió en algun dels diferents conjunts d'actius corresponents a les carteres de les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELT Finança Europa) d'actius que no compleixin els requisits d'elegibilitat que preveu l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.

24. L'incompliment de l'obligació de comunicar al titular d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELT Finança Europa), sense demora i amb el contingut exigit, la pèrdua de la condició d'AIELT Finança Europa d'acord amb el que preveu l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, quan l'incompliment no sigui merament ocasional o aïllat, o quan afecti un gran nombre d'inversors.

25. La manca d'alienació dels actius que hagin perdut l'elegibilitat en una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELT Finança Europa), un cop transcorregut el termini d'esmena sense que s'hagi corregit la situació, de conformitat amb l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.»

Dos. S'afegeix un nou apartat a l'article 195, amb el contingut següent:

«24. L'incompliment de l'obligació de comunicar al titular d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa (AIELT Finança Europa), sense demora i amb el contingut exigit, la pèrdua sobrevinguda de l'elegibilitat dels actius que hi estan integrats, d'acord amb el que preveu l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, quan l'incompliment sigui merament ocasional o aïllat, o quan no afecti un gran nombre d'inversors.»

Disposició final tercera. *Modificació del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març.*

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, s'introdueixen les modificacions següents en el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març:

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 41 *bis*, que queda redactat de la manera següent:

«3. Només a l'efecte de l'aplicació de les exempcions que preveuen als articles 33.4.b) i 38 de la Llei de l'impost, s'entén que el contribuent està transmetent el seu habitatge habitual quan, d'acord amb el que disposa aquest article, aquest immoble constitueixi el seu habitatge habitual en aquell moment o hagi tingut aquesta consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió, o, en el supòsit de transmissió per persones més grans de 65 anys o per persones en situació de dependència severa o de gran dependència, fins al moment en què van traslladar la seva residència a un centre especialitzat o al domicili d'un familiar fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, per raó de la seva edat o situació de dependència.

En les situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni que hagin determinat el cessament de l'ocupació efectiva com a habitatge habitual per al cònjuge que ha d'abandonar el domicili habitual per aquestes causes, el requisit d'ocupació efectiva de l'habitatge habitual en el moment de la transmissió o en qualsevol dia dels dos anys anteriors a aquesta s'entén complert quan aquesta situació concorri en el cònjuge que hi va romandre.»

Dos. Es modifica l'apartat 3 de l'article 69, que queda redactat de la manera següent:

«3. Les entitats asseguradores o de crèdit que comercialitzin plans d'estalvi a llarg termini han de trametre una declaració informativa en què, a més de les seves dades identificatives, han de fer constar la informació següent relativa a les persones que hagin estat titulars del pla d'estalvi a llarg termini durant l'exercici:

a) Nom, cognoms i número d'identificació fiscal.
b) Identificació del pla d'estalvi a llarg termini del qual sigui titular.
c) Data d'obertura del pla d'estalvi a llarg termini. En cas que s'hagin mobilitzat els recursos del pla, es pren la data original.
d) Aportacions efectuades al pla d'estalvi a llarg termini durant l'exercici, incloses, si escau, les anteriors a la mobilització del pla.
e) Rendiments positius i negatius del capital mobiliari obtinguts durant l'exercici.
f) En cas d'extinció del pla d'estalvi a llarg termini, s'hi ha de fer constar la data d'extinció, la totalitat dels rendiments positius i negatius del capital mobiliari obtinguts des de l'obertura del pla i la base del pagament a compte que, si escau, s'hagi d'efectuar.
g) En el cas de les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa, la informació necessària per aplicar correctament el que preveu l'apartat 3 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei de l'impost.

La presentació d'aquesta declaració informativa s'ha d'efectuar durant el mes de febrer de cada any en relació amb la informació corresponent a l'any immediatament anterior.»

Tres. Es modifica la lletra h) de l'apartat 3 de l'article 75, que queda redactada de la manera següent:

«h) Els rendiments procedents de la devolució de la prima d'emissió d'accions o participacions i de la reducció de capital amb devolució d'aportacions, llevat que procedeixin de beneficis no distribuïts, d'acord amb el que preveu el segon paràgraf de l'article 33.3.a) de la Llei de l'impost.

No obstant això, hi ha l'obligació de practicar retenció o ingrés a compte sobre els rendiments del capital mobiliari a què es refereix el primer paràgraf de l'article 94.1.c) de la Llei de l'impost, així com sobre l'import de la prima d'emissió a què es refereix l'article 94.1.d) de la Llei de l'impost procedent de societats d'inversió de capital variable constituïdes d'acord amb la Llei d'institucions d'inversió col·lectiva.

El que disposa el paràgraf anterior també és aplicable quan aquests rendiments procedeixin dels organismes d'inversió col·lectiva que preveu l'article 94.2 de la Llei de l'impost, excepte els corresponents a accions integrades en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.»

Quatre. Es modifica la lletra i) de l'apartat 3 de l'article 75, que queda redactada de la manera següent:

«i) Els guanys patrimonials derivats del reemborsament o la transmissió de participacions o accions en institucions d'inversió col·lectiva quan, d'acord amb el que estableix l'article 94 de la Llei de l'impost, no escaigui computar-los, i els guanys patrimonials derivats del reemborsament o la transmissió de participacions o accions en institucions d'inversió col·lectiva integrades en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.»

Cinc. S'afegeixen una nova lletra k) i un darrer paràgraf a continuació a l'apartat 3 de l'article 75, amb les redaccions següents:

«k) Els guanys patrimonials derivats de la transmissió dels drets de subscripció, que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 37 de la Llei de l'impost, procedents de valors integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.

Per aplicar les exclusions de retenció relatives als actius integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa a què es refereixen les lletres h), i) i k), les entitats proveïdores de comptes d'estalvi i inversió Finança Europa han de comunicar a les entitats obligades a practicar la retenció, amb motiu de les operacions a què es refereixen aquestes lletres, que es tracta d'una operació efectuada amb actius o relativa a actius integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa, amb la identificació d'aquest compte. L'entitat obligada a practicar la retenció ha de conservar la documentació acreditativa de la comunicació esmentada a disposició de l'Administració tributària.»

Sis. Es modifica l'apartat 4 de l'article 75, que queda redactat de la manera següent:

«4. Hi ha obligació d'efectuar un pagament a compte quan es produeixin els supòsits que preveu l'apartat 7 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei de l'impost, sempre que s'hagin obtingut rendiments del capital mobiliari positius als quals se'ls hagi aplicat l'exempció que preveu la lletra ñ) de l'article 7 de la Llei de l'impost.»

Set. Es modifica la lletra h) de l'apartat 2 de l'article 76, que queda redactada de la manera següent:

«h) En els supòsits que preveu l'apartat 7 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei de l'impost, està obligada a efectuar el pagament a compte que, si s'escau, escaigui, l'entitat de crèdit o asseguradora amb què el contribuent tingués contractat el pla d'estalvi a llarg termini. L'esmentat pagament a compte s'ha d'efectuar d'acord amb les normes contingudes als articles 90.1, 93.7 i 94.3 d'aquest Reglament.»

Vuit. Es modifica l'apartat 7 de l'article 93, que queda redactat de la manera següent:

«7. Quan escaigui l'obligació d'efectuar el pagament a compte que preveu l'apartat 7 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei de l'impost, en constitueix la base l'import dels rendiments positius del capital mobiliari obtinguts durant la vigència del pla als quals hagi estat aplicable l'exempció que preveu l'article 7.n) de la Llei de l'impost.»

Nou. Es modifica l'apartat 3 de l'article 94, que queda redactat de la manera següent:

«3. L'obligació d'efectuar, si escau, el pagament a compte a què es refereix l'apartat 7 de la disposició addicional vint-i-sisena neix en el moment en què, abans del termini que preveu la lletra ñ) de l'article 7 de la Llei de l'impost, es produeixi qualsevol disposició del capital resultant o s'incompleixi el límit d'aportacions que preveu la lletra c) de l'apartat 1 de la disposició addicional esmentada.»

Deu. Es modifica la disposició addicional vuitena, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional vuitena. *Mobilització entre plans d'estalvi a llarg termini.*

D'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional vint-i-sisena de la Llei de l'impost, el titular d'un pla d'estalvi a llarg termini pot mobilitzar íntegrament els drets econòmics de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini i de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, així com els fons constituïts al compte individual d'estalvi a llarg termini, a un altre pla d'estalvi a llarg termini del qual és titular, sense que això impliqui la disposició dels recursos, als efectes que preveu la lletra ñ) de l'article 7 o a la lletra b) de l'apartat 1 de la disposició addicional esmentada, en les condicions que s'indiquen en aquesta disposició.

Els drets econòmics de l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa únicament es poden mobilitzar a una altra assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa.

No és possible la mobilització en els casos en què els drets econòmics o els fons estiguin subjectes a algun embargament, càrrega, penyora o limitació de disposició legal o contractual.

Per efectuar la mobilització, el titular del pla d'estalvi a llarg termini ha d'adreçar-se a l'entitat asseguradora o de crèdit de destinació i adjuntar a la sol·licitud la identificació del pla d'estalvi a llarg termini d'origen des del qual s'efectua la mobilització i de l'entitat d'origen. La sol·licitud incorpora una comunicació adreçada a l'entitat d'origen perquè aquesta ordeni el traspàs, i inclou una autorització del titular del pla d'estalvi a llarg termini a l'entitat de destinació perquè, en nom seu, pugui sol·licitar a l'entitat d'origen la mobilització, així com tota la informació financera i fiscal necessària per dur-la a terme. En concret,

l'entitat d'origen ha de comunicar la data d'obertura del pla d'estalvi a llarg termini, les quantitats aportades durant l'any en curs i, per separat, l'import total dels rendiments positius i negatius del capital mobiliari que s'hagin produït des de l'obertura, inclosos els que es puguin produir amb motiu de la mobilització.

L'entitat de destinació ha d'advertir el contribuent, de manera expressa i destacada, que, en funció de les condicions específiques del contracte d'assegurança, de dipòsit o financer en què s'hagi configurat l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini o el compte individual d'estalvi a llarg termini corresponent, l'import de la mobilització pot ser inferior a l'import garantit per l'entitat d'origen. Així mateix, en cas que la mobilització s'efectuï des d'un pla d'estalvi a llarg termini diferent d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa cap a una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, l'entitat asseguradora de destinació ha d'advertir el contribuent, també de manera expressa i destacada, de si l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa ofereix o no una garantia total o parcial, així com de tots els aspectes en què l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa difereixi del pla d'estalvi a llarg termini d'origen.

En el cas que hi hagi convenis o contractes que permetin gestionar les sol·licituds de mobilització a través de mediadors o de les xarxes comercials d'altres entitats, la presentació de la sol·licitud en qualsevol establiment d'aquests s'entén efectuada a l'entitat de destinació.

En el termini màxim de cinc dies hàbils des que l'entitat de destinació disposi de tota la documentació necessària, aquesta ha de comunicar la sol·licitud a l'entitat d'origen, a més de comprovar el compliment dels requisits que estableix reglamentàriament aquesta mobilització, amb indicació, com a mínim, del pla d'estalvi a llarg termini de destinació, de l'entitat de destinació i de les dades del compte al qual s'ha d'efectuar la transferència.

En un termini màxim de deu dies hàbils a comptar de la recepció per part de l'entitat d'origen de la sol·licitud amb la documentació corresponent, aquesta entitat ha d'ordenar la transferència bancària i trametre a l'entitat de destinació tota la informació financera i fiscal necessària per a la mobilització.

No es poden aplicar penalitzacions, despeses o descomptes a l'import d'aquesta mobilització que es generin com a conseqüència del mateix traspàs de fons. A aquests efectes, quan es tracti d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa o d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, els drets econòmics es valoren per l'import de la provisió matemàtica o pel valor de mercat dels actius assignats, segons correspongui.

En els procediments de mobilització a què es refereix aquesta disposició addicional, s'autoritza que la transmissió de la sol·licitud de mobilització, la transferència d'efectiu i la transmissió de la informació entre les entitats intervinents es puguin dur a terme a través del Sistema Nacional de Compensació Electrònica, mitjançant les operacions que s'habilitin en aquest sistema a aquests efectes.»

Disposició final quarta. *Modificació del Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol.*

S'introdueix un nou article 39 *quater* al Reglament general de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desplegament de les normes comunes

dels procediments d'aplicació dels tributs, aprovat pel Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, amb la redacció següent:

«Article 39 quater *Obligació d'informar sobre els comptes d'estalvi i inversió Finança Europa.*

1. Les entitats proveïdores a què es refereix l'article 343 de la Llei 6/2023, de 17 de març, que proveeixin comptes d'estalvi i inversió Finança Europa a què es refereixen l'article 95 *ter* i la disposició addicional seixanta-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, estan obligades a presentar una declaració informativa anual relativa als comptes esmentats.

2. La informació que s'ha de subministrar a l'Administració tributària per cada compte d'estalvi i inversió Finança Europa comprèn:

a) La data d'obertura a l'entitat declarant, així com la identificació que aquesta última li hagi assignat internament. Quan el compte s'hagi obert durant l'any a què es refereix la declaració com a conseqüència de la mobilització que preveu l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març, des d'un altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa, s'han de facilitar, a més, les dades identificatives de l'entitat de procedència, del compte d'origen, de la data d'obertura d'aquest últim i de la data en què hagi finalitzat el procediment de mobilització dels actius i de l'efectiu integrats en el compte d'origen.

b) En cas que durant l'any a què es refereix la declaració s'hagi produït la cancel·lació del compte per la seva mobilització a un altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa, a més de la informació que preveu la lletra a) anterior, s'han de proporcionar les dades identificatives de l'entitat de destinació, del compte al qual s'hagi efectuat la mobilització i de la data en què hagi finalitzat el procediment de mobilització.

c) El nom i els cognoms, el domicili i el número d'identificació fiscal del titular.

d) Identificació del subcompte de valors i del subcompte operatiu associat.

e) Identificació del compte de contrapartida.

f) Aportacions efectuades l'any natural amb indicació de les dates i els imports.

g) Disposicions totals o parcials efectuades durant l'any natural, amb indicació de les dates i els imports corresponents, així com del valor liquidatiu del compte immediatament anterior a la disposició, les aportacions pendents de recuperació després de la disposició i les dates i els imports corresponents a les aportacions recuperades en cada disposició.

h) Guanys o pèrdues patrimonials derivades de cada disposició efectuada.

i) Aportacions pendents de recuperació al compte a 31 de desembre o, si escau, en la data immediatament anterior a la de la seva cancel·lació per mobilització a un altre compte.

j) Valor liquidatiu del compte a 31 de desembre o, si escau, en la data immediatament anterior a la de la seva cancel·lació per mobilització a un altre compte.

k) Identificació, nombre i valor de mercat a 31 de desembre dels actius integrats en el compte en aquesta data o, si escau, en la data immediatament anterior a la de la seva cancel·lació per mobilització a un altre compte.

l) Saldo del subcompte operatiu a 31 de desembre o, si escau, en la data immediatament anterior a la de la seva cancel·lació per mobilització a un altre compte.

m) Saldo del subcompte operatiu i valor d'adquisició dels actius que continuïn integrats en el compte en la data de meritació de l'últim període impositiu que

s'hagi de declarar per l'impost, en cas de defunció o de pèrdua de la condició de contribuent per l'impost.

n) Operacions d'adquisició, subscripció, transmissió i reemborsament efectuades durant l'any natural amb els actius integrats en el compte, així com les dutes a terme amb drets de subscripció, reduccions de capital que tinguin per finalitat la devolució d'aportacions diferents de les sotmeses a retenció i distribucions de primes d'emissió d'accions o participacions, amb indicació de la identificació dels actius a què es refereixin, del seu nombre, del seu import, de la data i, si escau, del resultat de cada operació.

No obstant això, quan en les operacions a què es refereix aquesta lletra intervingui una altra entitat obligada a proporcionar-ne la informació d'acord amb el que disposa l'article 42 d'aquest Reglament, diferent de l'entitat proveïdora del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, és aquesta entitat la que està obligada a comunicar-la a l'Administració tributària, i proporcionar la identificació del compte d'estalvi i inversió Finança Europa al qual estigui associada l'operació, en la forma que determini la persona titular del Ministeri d'Hisenda.

ñ) Si durant l'any a què correspon la declaració s'hagués produït la cancel·lació del compte per qualsevol de les causes assenyalades a l'article 351.1 de la Llei 6/2023, de 17 de març, s'han de proporcionar la data de cancel·lació i la causa que l'hagi determinada, d'entre les que s'assenyalen a l'article esmentat.

o) En el cas dels comptes d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió, la informació específica que preveu l'apartat 7 de la disposició addicional seixanta-sisena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

3. L'ordre ministerial per la qual s'aprovi el model de declaració corresponent ha de contenir la informació a què es refereix l'apartat 2, així com qualsevol altra dada rellevant per concretar aquesta informació. La declaració s'ha de presentar per via electrònica.»

Disposició final cinquena. *Pròrroga extraordinària de contractes d'arrendament d'habitatge habitual.*

1. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, vigents en la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, en què el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1 finalitzi abans del 31 de desembre de 2028, o finalitzi el període de pròrroga tàcita que preveuen els articles 10.1 i 10.2, o finalitzi, si escau, el període de reconducció tàcita produït d'acord amb l'article 1566 del Codi civil, sempre que la part arrendatària estigui al corrent del pagament del lloguer i ho hagi estat mensualment durant els vuit mesos anteriors, s'ha d'aplicar, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària per terminis anuals i fins a un màxim de dos anys addicionals. Durant aquesta pròrroga s'han de mantenir els termes i les condicions del contracte en vigor. La sol·licitud ha de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, que s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament o que l'arrendador hagi comunicat, en els terminis i les condicions de l'article 9.3 de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, la necessitat d'ocupar l'habitatge per a si mateix o per als seus familiars, encara que la facultat de recuperar anticipadament l'habitatge per necessitat no s'hagi previst expressament en el contracte, sense que aquest requisit sigui exigible, sempre que hi concorri una causa real i acreditada de necessitat. La pròrroga extraordinària que regula aquest article és incompatible amb la que preveu l'article 10.3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que, si escau, s'ha d'aplicar amb caràcter preferent.

2. El que disposa l'apartat anterior no és aplicable quan l'arrendador i l'arrendatari acordin la renovació del contracte d'arrendament o la formalització d'un de nou, amb una renda almenys un cinc per cent inferior a la que preveu el contracte vigent.»

Disposició final sisena. *Limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge.*

La persona arrendatària d'un contracte de lloguer d'habitatge subjecte a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, la renda del qual s'hagi d'actualitzar perquè es compleixi l'anualitat corresponent de vigència durant el període comprès entre l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i el 31 de desembre de 2027, pot negociar amb l'arrendador l'actualització anual de la renda d'acord amb les condicions següents:

a) En cas que la renda sigui superior al límit màxim del preu aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència, no és procedent aplicar-hi cap increment.
b) En la resta de casos, l'increment de la renda és el que resulti del nou pacte entre les parts. En absència d'aquest nou pacte entre les parts, l'increment de la renda que s'hagi d'aplicar no pot ser superior al dos per cent.

Disposició final setena. *Salvaguarda de rang reglamentari.*

Les previsions incloses en normes reglamentàries que són objecte de modificació per aquest Reial decret llei poden ser modificades per normes del rang reglamentari corresponent a la norma en què figuren.

Disposició final vuitena. *Habilitació per al desplegament reglamentari.*

1. S'habilita el Govern per dictar totes les disposicions que siguin necessàries per al desplegament i l'execució d'aquesta Llei.
2. En particular, l'ordre a què es refereix l'article 347.7 de la Llei 6/2023, de 17 de març, s'ha d'aprovar en el termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei. En aquest sentit, s'habilita les persones titulars del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa i del Ministeri d'Hisenda per establir, mitjançant una ordre dictada a proposta conjunta de les persones titulars del Ministeri d'Economia, Comerç i Empresa i del Ministeri d'Hisenda, el límit de les comissions de mobilització, així com la informació necessària per garantir l'execució correcta de la mobilització i la continuïtat del règim jurídic i fiscal del compte d'estalvi i inversió Finança Europa, i les especificacions, els models normalitzats i els requisits tècnics i operatius necessaris per a l'intercanvi de la informació a què es refereix l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març.

Disposició final novena. *Incorporació del dret de la Unió Europea.*

Mitjançant aquest Reial decret llei s'incorpora parcialment a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva (UE) 2021/2167 del Parlament Europeu i del Consell, de 24 de novembre de 2021, sobre els administradors de crèdits i els compradors de crèdits, i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2014/17/UE.

Disposició final desena. *Títols competencials.*

El Reial decret llei es dicta a l'empara dels títols competencials següents:

1. L'article 1 i l'article 4, a l'empara de l'article 149.1.1a, 8a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, la legislació civil i les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.
2. Els articles 3 i 15, la disposició transitòria primera i les disposicions finals cinquena i sisena, a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació civil.
3. Els articles 13, 14, 16, 17, 18 i 19 i la disposició final segona, a l'empara de l'article 149.1.1a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència

exclusiva sobre la regulació de les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat de tots els espanyols en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, i sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

4. Els articles 2 i 5 i la disposició transitòria segona, a l'empara de l'article 149.1.6a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria de legislació processal, sense perjudici de les especialitats necessàries que en aquest ordre es derivin de les particularitats del dret substantiu de les comunitats autònomes.

5. El títol II i les disposicions finals tercera i quarta, a l'empara de l'article 149.1.14a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva en matèria d'hisenda general.

6. El títol III, a l'empara de la competència de l'Estat per regular la seva pròpia organització.

7. El títol VI i la disposició final primera, a l'empara de l'article 149.1.11a i 13a de la Constitució espanyola, que atribueix a l'Estat la competència exclusiva sobre les bases de l'ordenació del crèdit, la banca i les assegurances, i sobre les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, respectivament.

8. El que disposa aquesta llei s'aplica sense perjudici de:

a) Les previsions dels règims civils, forals o especials en l'àmbit que els reserva l'article 149.1.8a de la Constitució, allà on n'hi hagi, així com dels règims tributaris forals de concert i conveni econòmic vigents, respectivament, als territoris històrics de la Comunitat Autònoma del País Basc i a la Comunitat Foral de Navarra.

b) L'exercici de la competència exclusiva que hagin assumit les comunitats autònomes en virtut de l'article 148.1.3a de la Constitució en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

Disposició final onzena. *Entrada en vigor.*

1. Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació al «Butlletí Oficial de l'Estat», llevat que alguna de les seves disposicions estableixi una altra cosa.

2. És aplicable el que preveu la disposició final primera a les cessions de contractes de crèdit hipotecari efectuades després de l'entrada en vigor del Reial decret llei, sigui quin sigui el moment en què s'hagi formalitzat el contracte.

3. No obstant el que preveu l'apartat 1:

a) El compte d'estalvi i inversió Finança Europa no pot ser objecte de comercialització ni de contractació fins a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que articuli el compliment de les obligacions que deriven de les disposicions reglamentàries a què es refereix l'article 95 *ter.*10 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

Les assegurances individuals d'estalvi a llarg termini Finança Europa no poden ser objecte de comercialització ni de contractació fins a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que articuli el compliment de les obligacions d'informació específiques d'aquestes assegurances que preveu l'article 69.3.g) del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març.

b) Fins a la posada en funcionament del Registre d'IIC Elegibles, les entitats proveïdores i les entitats asseguradores poden comercialitzar el Compte d'Estalvi i Inversió Finança Europa i l'assegurança individual d'estalvi a llarg termini Finança Europa, respectivament, amb els actius elegibles diferents de les participacions o accions d'IIC, que únicament es poden incloure un cop hagin estat inscrites en aquest Registre.

c) No es poden efectuar mobilitzacions de comptes d'estalvi i inversió Finança Europa entre entitats proveïdores fins a l'entrada en vigor de l'ordre ministerial que preveu l'article 347 de la Llei 6/2023, de 17 de març.

29 de setembre de 2026.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN