I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

20823 *Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, 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

Les dades demoscòpiques situen l'habitatge al primer lloc de la llista de preocupacions de la ciutadania. El Centre d'Investigacions Sociològiques (CIS) l'identifica com el principal problema dels espanyols i espanyoles; tot plegat, en un context de crisi global que no se circumscriu únicament al nostre país, sinó que s'estén a tot Europa i marca bona part del debat polític, econòmic i social de les principals economies mundials.

La voracitat del mercat immobiliari ha convertit l'habitatge en un actiu financer que relega la funció social a un segon pla. No es tracta d'una emergència puntual, sinó d'una successió recurrent de crisis que ha afectat i afecta diferents generacions amb un resultat comú: la restricció d'accés a un habitatge en condicions dignes i adequades per a sectors amplis de la població i, en particular, per a les classes mitjanes i treballadores.

Les conseqüències d'aquesta emergència residencial xoquen directament amb el que disposa la Constitució espanyola, que a l'article 47 consagra el dret de tota la ciutadania a un habitatge digne i adequat, i fa un manament als poders públics perquè promoguin les condicions necessàries i estableixin les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, així com per combatre l'especulació.

Aquesta situació obliga a una actuació urgent per part dels poders públics per intervenir en un mercat imperfecte que ja ha demostrat moltes vegades que no es regula per si mateix. Cal articular tots els recursos de l'Estat a disposició de la funció social de l'habitatge, que exerceix com a eix vertebrador de la part dispositiva d'aquest Reial decret llei.

La concepció financera de l'habitatge i la privatització sistemàtica del parc públic les últimes dècades han contribuït a aquesta crisi d'accés, que s'ha vist agreujada per factors com la crisi immobiliària de l'any 2008 i requereix una solució des de diversos àmbits adreçada a tota la ciutadania. Aquesta resposta ha d'implicar necessàriament un increment de l'oferta d'habitatge públic, assequible i protegit amb caràcter permanent, fins a configurar un parc públic capaç de condicionar el mercat privat, i, alhora, ha d'articular un marc regulador que posi límit als abusos del mercat i protegeixi les persones més vulnerables. Protegir, regular i construir formen part d'un mateix objectiu: fer que l'habitatge estigui a l'abast de la majoria social.

Es tracta d'un diagnòstic compartit amb els actors principals del sector, des del món acadèmic fins als experts de l'espectre públic i privat, passant per les administracions i els organismes internacionals, com la Unió Europea i les Nacions Unides. Tots aprofundeixen en la necessitat de desplegar una nova normativa en matèria d'habitatge que protegeixi prioritàriament el dret i posi fre a una situació d'incertesa i desigualtat cada cop més agreujada per l'absència d'un control efectiu sobre el mercat.

La responsabilitat de les administracions públiques exigeix irremeiablement escoltar i atendre les reivindicacions de la ciutadania, i avui aquesta ciutadania reclama mesures valentes per fer front al problema de l'habitatge. Cal transformar el clam que impera actualment en tots els grups socials en polítiques efectives i transversals a tots els espanyols i les espanyoles.

El Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana ha apostat per una política integral que ha canviat el paradigma de les polítiques públiques d'habitatge. L'Executiu no només ha

multiplicat els recursos destinats a aquest àmbit, sinó que també ha impulsat un marc regulador que atorga més potestat d'intervenció a les administracions i de protecció a la ciutadania, sobre la base de les seves competències, gràcies a l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Una norma que ha dotat de capacitat d'actuació l'Estat i l'encaix legal de la qual ha estat ratificat en els vuit recursos resolts pel Tribunal Constitucional.

Ara, aquest Reial decret llei representa un pas més en el desplegament d'una triple línia d'acció basada en l'increment de l'oferta, la regulació i la protecció ciutadana, i alimentada fins ara amb mesures estructurals com 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 el finançament d'habitatge públic, i que inclou en aquest moment mesures d'efecte immediat, com la persecució dels pisos turístics il·legals o la congelació dels lloguers a les zones tensionades.

En un context de majories parlamentàries complexes, la cambra de representació del poble no pot ignorar la reivindicació d'aquesta majoria social, que transcendeix ideologies i doctrines polítiques i insta una resposta urgent i d'autèntic impacte davant d'aquesta crisi. Per això, aquest Reial decret llei ha estat formulat sobre la base d'un principi que sempre ha estat fonamental en el desplegament de les polítiques públiques: escoltar, respectar i decidir amb responsabilitat.

Així, atenent un escenari de crisi que no distingeix entre opinions, però sí de classes socials, el Govern d'Espanya ha treballat en una bateria de mesures àmplia, completa i compartida que ofereix una resposta múltiple a un problema polièdric.

Aquest Reial decret llei no és singular, sinó que té la vocació global d'arribar a milions de persones. El desnonament de María del Carmen Abascal va despertar la consciència col·lectiva, i per això aquest text s'adreça a la majoria social que necessita un habitatge per viure i desenvolupar el seu projecte de vida, als qui temen perdre casa seva sense disposar d'una alternativa, als qui viuen de lloguer i afronten preus cada vegada més difícils d'assumir, a les persones joves que no es poden emancipar, a les famílies que necessiten estabilitat, als petits propietaris que requereixen seguretat jurídica i garanties legals, als qui, malgrat disposar d'una feina i uns ingressos regulars, són testimonis de com l'accés a un habitatge s'allunya progressivament de les seves possibilitats, i també al teixit empresarial del sector de la construcció.

El text tampoc no és una reacció espontània ni improvisada, sinó que recull mesos de diàleg i treball compartit fins a assolir una resposta integral en què aquesta àmplia majoria social del país es pugui sentir representada. Així, aquest Reial decret llei garanteix més protecció davant situacions de vulnerabilitat, però també proporciona més seguretat i estabilitat en les relacions arrendatàries, evita que les pràctiques especulatives desplacin el caràcter residencial de l'habitatge i vol mobilitzar tots els habitatges existents per posar-los a disposició en condicions dignes i assequibles.

Tot això, sense oblidar un factor fonamental per resoldre aquesta crisi: la necessitat d'incrementar de manera decidida l'oferta d'habitatge per cobrir el dèficit residencial que constaten els informes més fiables al voltant de la situació del sector, com el del Banc d'Espanya, que xifra aquest dèficit en 750.000 habitatges.

Espanya necessita construir més habitatges, però no de qualsevol manera. Tan important és la quantitat com la manera com es construeixen i la ubicació. Així, bona part de l'oferta de nova construcció ha de ser assequible, i en el cas de disposar de recursos públics, protegir-se permanentment perquè tot el que s'hagi promogut a partir de l'esforç col·lectiu no acabi mai al servei d'interessos especulatius particulars. Aquest esforç públic que es du a terme avui també ha de servir per garantir el dret a l'habitatge de les generacions futures.

La importància d'una bona planificació urbanística i edificatòria és fonamental per no incórrer en errors del passat amb conseqüències dramàtiques per a la ciutadania. Per això, aquest text també és un exercici de responsabilitat administrativa per evitar situacions com les viscudes durant l'última gran crisi immobiliària, quan els preus de l'habitatge es van disparar per sobre del 30 % en termes reals. En només cinc anys es

van construir més de 3,5 milions d'habitatges, però l'increment de l'oferta no va contenir els preus; al contrari, van pujar molt per sobre dels ritmes actuals. El resultat encara és molt viu en la memòria col·lectiva: l'esclat de la bombolla va desembocar en la ruïna econòmica per a una part important de la ciutadania i en el rescat bancari sufragat per tots els espanyols i espanyoles, als quals es va deixar de banda.

Aquesta planificació necessària ha d'anar acompanyada de la col·laboració amb el sector de la construcció, el paper del qual és igualment essencial per assolir els objectius que persegueix aquest Reial decret llei. Aquest articulat representa una prova de la voluntat de col·laboració que el Govern d'Espanya ha mantingut sempre amb un sector en procés d'actualització i de captació de talent per cobrir el dèficit de mà d'obra que arrossega. Per això, aquest Reial decret llei també activa incentius com la construcció industrialitzada, un concepte destinat a dignificar el sector i convertir-lo en un nínxol de treball atractiu i inclusiu per a tota la ciutadania.

D'aquesta manera, i en virtut de tot el que s'ha exposat anteriorment, aquest Reial decret llei presenta tres grans blocs d'acció que incideixen directament sobre els focus actius de la crisi de l'habitatge: primer, garantir la funció social de l'habitatge, emprant mecanismes eficaços de regulació i limitació d'un mercat que no obeeix a regles; segon, protegir la ciutadania mitjançant ajudes directes i bonificacions fiscals que equilibren el marc de convivència entre persones inquilines i persones propietàries, i tercer, construir un parc públic d'habitatge assequible i protegit per sempre, que és una ambició compartida per consolidar l'habitatge com a cinquè pilar de l'estat del benestar.

En aquest context, cal articular un marc legal que prioritzi i protegeixi el mercat de l'habitatge residencial contra els usos especulatius d'aquest. Convé recordar que l'article 33 de la Constitució espanyola subordina el dret de propietat a la funció social, i això proporciona una base legal per regular el mercat de l'habitatge i combatre pràctiques especulatives, com ja ha reconegut el mateix Tribunal Constitucional.

El Reial decret llei recull en l'article 1 la prohibició de la compra especulativa d'habitatge per part de tota entitat, amb personalitat jurídica o sense, que es dediqui a adquirir immobles o carteres de préstecs impagats per sota del seu valor de taxació de mercat. Així mateix, les persones jurídiques que tinguin la condició de gran tenidor, de conformitat amb la legislació estatal d'habitatge, tenen limitada l'adquisició d'una propietat, a títol gratuït o onerós, per 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 2030.

Els desnonaments de milers de famílies van ser el símbol més dramàtic de les conseqüències de la crisi financera del 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 al període 2013-2018. Una cosa semblant passa amb els llançaments derivats de la Llei d'arrendaments urbans: el seu pes sobre el total de contractes de lloguer en vigor ha disminuït gairebé un 50 % entre els dos períodes, en un context en què el nombre mitjà de contractes en vigor ha augmentat en més de 600.000.

Si bé és cert que els desnonaments han baixat de manera significativa des del 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 més protecció per evitar que es produeixi cap desnonament sense alternativa residencial. Encara més quan les administracions competents per proporcionar aquesta alternativa fan un desistiment evident de les seves funcions.

El Reial decret llei, en matèria de desnonaments, estableix dos grups de mesures. El primer grup se subdivideix, al seu torn, en dos grups més:

En primer lloc, l'article 2 estableix, fins al 31 de desembre de 2030, un règim de suspensió dels procediments de desnonament de persones vulnerables sense alternativa residencial. L'apartat 1 s'aplica quan la part demandant sigui alguna de les entitats

dedicades a adquirir immobles o carteres de préstecs hipotecaris impagats en les condicions que descriu el precepte, sense preveure compensacions a favor seu. Per a la resta de demandants, i quan no sigui aplicable l'enervació extraordinària, l'apartat 2 estableix un règim de suspensió amb revisió periòdica, causes de l'aixecament i una durada màxima de tres anys des que s'acordi. En aquest últim supòsit, es preveuen compensacions a favor de les persones físiques demandants i de les persones jurídiques dedicades al lloguer habitual assequible o social, amb les condicions i els límits que estableix l'article.

En segon lloc, es recull una enervació extraordinària de l'acció amb caràcter estructural. L'enervació és una acció que pot exercir l'inquilí quan hi ha un procés de desnonament i es deuen quantitats. A través de l'enervació, l'inquilí paga les quanties que es deuen, es posa fi al procés judicial i la vida del contracte continua amb normalitat.

L'article 5.Dos incorpora una enervació extraordinària en els processos de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes quan la persona arrendatària es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica, exclosos els supòsits de l'article 2.1. L'Administració pública competent disposa d'un termini màxim i improrrogable de dos mesos des de la notificació per oferir una alternativa residencial adequada o, si no és possible, pagar a l'arrendador o consignar judicialment la totalitat de les quantitats reclamades i de les meritades fins aquell moment, així com les costes processals a favor del demandant. Durant aquest termini, queden suspesos el procediment i, si escau, el llançament. El pagament o la consignació íntegres dins del termini determinen l'enervació de l'acció i la terminació del procediment, i el contracte es manté vigent. Si transcorren els dos mesos sense alternativa residencial ni pagament íntegre o consignació, l'Administració queda subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari, el llançament no és procedent i el contracte es manté vigent fins que expiri mentre persisteixi la situació de vulnerabilitat econòmica.

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 representa el compliment d'aquesta obligació, excepte els interessos de demora que, si escau, es puguin generar pel compliment tardà de la comunitat autònoma.

Espanya no només compleix així els pronunciaments de l'ONU, sinó que estableix una mesura de justícia social, d'acord amb els valors de la societat que forma el país i proporcionada jurídicament en la relació entre residents a l'habitatge i 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 el lloguer de temporada i d'habitacions produeixen sobre 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 realment necessitats d'habitatge permanent, però sense oferir a l'inquilí la seguretat i els drets que li correspondrien legalment.

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

La utilització de contractes temporals per atendre necessitats permanents d'habitatge pot privar les persones arrendatàries de les garanties específiques de durada, pròrroga i actualització de renda pròpies de l'arrendament d'habitatge habitual.

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

Considerant aquest desafiament, cal respondre en sintonia amb el recent Pla europeu d'habitatge, i també el Reglament i la Recomanació elaborats per la Comissió Europea, que estableixen el suport amb mesures legislatives i no legislatives per a les zones amb pressió sobre l'habitatge, que limiti els lloguers de temporada en zones amb gran pressió residencial, amb l'objectiu de protegir i promoure l'assequibilitat dels habitatges en aquestes àrees.

Aquest Reial decret llei estableix una definició de què 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 estaven reconegudes.

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

També s'estableix el límit que el sumatori del preu del lloguer de l'habitatge per habitacions no pot superar l'import de la renda del contracte d'arrendament unitari de l'habitatge complet. A més, s'afegeixen garanties per limitar el preu en zones de mercat residencial tensionat.

Per salvaguardar les competències autonòmiques en la matèria, les previsions d'aquest Reial decret llei pel que fa a lloguers de temporada o d'habitacions no impedeixen aplicar en cap cas les regulacions que hagin dictat o dictin les comunitats autònomes per al seu territori respectiu.

Així mateix, es regulen altres mesures importants com la prohibició d'atribuir 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 presenti desperfectes que n'afectin l'habitabilitat, així com de les condicions en què es lliura un habitatge a la finalització del contracte.

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

Aquestes modificacions normatives han de proporcionar més seguretat als llogaters, evitar pujades de preus descontrolades any rere any i garantir 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 preveu 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 en 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 últimes dades de l'Eurostat, el 26,8 % de les llars que residien de lloguer a preus de mercat el 2025 al nostre país destinaven al pagament del lloguer més del 40 % dels ingressos. Tot i haver-se reduït de manera significativa des del 39,4 % de l'any 2022, encara està uns 8 punts per sobre de la mitjana de la Unió Europea, en què el 18,6 % de les llars de lloguer a preu de mercat estan subjectes a sobrecàrrega financera.

A això s'hi afegeix l'impacte particular de les dinàmiques de creixement dels preus de l'habitatge que, segons les últimes dades de l'Institut Nacional d'Estadística corresponents al quart trimestre del 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.

En l'actualitat, arran del 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 presenten indicis de millora en aquest sentit.

Per afrontar les conseqüències econòmiques i socials d'aquests increments inflacionaris, el Reial decret llei estableix una pròrroga extraordinària de determinats contractes d'arrendament d'habitatge habitual per anualitats, fins a un màxim de dos anys addicionals, en les condicions que preveu la disposició final cinquena. Així mateix, limita extraordinàriament les actualitzacions anuals de renda compreses entre la seva

entrada en vigor i el 31 de desembre de 2027: quan la renda superi el límit màxim 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 dos per cent.

Finalment, es modifica la Llei pel dret a l'habitatge per introduir l'obligatorietat de certificar en el Registre de la Propietat la condició de gran tenidor d'habitatge, segons els requisits que marca la mateixa llei o la legislació autonòmica que la supleixi.

Així mateix, es permet que els contractes d'arrendament subscrits abans de l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, es puguin acollir a les pròrrogues de l'article 10 de la Llei d'arrendaments urbans en els termes que preveu la modificació del seu règim transitori. Les seves actualitzacions de renda queden subjectes als límits que estableix la regulació aplicable i, en els altres aspectes, es manté el règim jurídic vigent en el moment en què es van formalitzar.

El títol II estableix un paquet ampli en matèria fiscal 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 adquireix prou robustesa per garantir que el màxim nombre possible d'habitatges disponibles en el parc d'habitatge disponible tingui 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 en el mercat a preus assequibles. D'aquesta manera, s'han reorientat els impostos en matèria de lloguer i de compra per assegurar una fiscalitat més beneficiosa 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 havien modificat el tractament dels ingressos procedents 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 per continuar aquesta línia fiscal orientada a la rebaixa de les rendes dels lloguers, l'ús residencial de l'habitatge i l'estabilitat dels contractes mitjançant aquest Reial decret llei.

Aquest nou sistema estableix quatre supòsits per recollir les reduccions esmentades: quan el mateix arrendador formalitzi un nou contracte d'arrendament de l'habitatge; quan l'habitatge es llogui per primer cop; quan l'habitatge es llogui a una administració pública o entitat sense fins lucratius perquè es destini al lloguer a preus assequibles o socials, i quan l'habitatge s'hagi rehabilitat en els dos anys anteriors.

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

Tot i que el nombre de llars en sobrecàrrega financera s'ha reduït significativament aquesta legislatura, tal com s'ha exposat anteriorment, la introducció d'una deducció ha d'alleujar directament aquest esforç i augmentar la seva renda disponible. A més, es pretén que aquesta deducció sigui un instrument per reduir l'edat d'emancipació de les persones joves, cosa que té efectes positius sobre la natalitat, la mobilitat laboral i l'autonomia personal.

Una xacra acusada que pateix el parc residencial espanyol és l'antiguitat dels habitatges, que fa cada vegada més necessari dur a terme actuacions en matèria de rehabilitació per assegurar la disponibilitat d'oferta dels habitatges que estan construïts.

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

De la mateixa manera, es van ampliar aquests estímuls fiscals, que permeten una desgravació important del cost que han d'assumir les persones físiques propietàries dels

immobles que cal rehabilitar. El resultat ha estat 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 exemptes de tributació. També s'inclouen en els supòsits per aplicar una reducció de l'IVA al 10 per cent les rehabilitacions d'habitatges en què es duguin a terme aquestes actuacions per ser destinats a l'arrendament habitual, en coherència amb les línies d'ajuda d'aquest Pla estatal i per incrementar l'oferta disponible.

Igualment, a l'efecte de determinades exempcions en l'IRPF per transmissió de l'habitatge habitual, es preserva aquesta consideració quan les persones majors de 65 anys o en situació de dependència greu o gran dependència hagin traslladat la seva residència a un centre especialitzat o al domicili d'un familiar fins al tercer grau per consanguinitat o afinitat, per raó de l'edat o la situació de dependència.

En el cas dels habitatges d'ús turístic, fins ara, no tenen un règim fiscal específic i en consonància amb el seu impacte inapel·lable sobre l'ús residencial de l'habitatge. L'últim informe anual del Banc d'Espanya reflecteix que aquesta mena d'habitatges representa un 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 llogats als centres històrics és d'ús turístic. També és important destacar que a les illes Canàries hi ha almenys sis municipis amb més places turístiques que habitants residents al mateix municipi.

L'entrada en vigor de la reforma de la Llei de propietat horitzontal que empodera els veïns per fer front als pisos turístics i el registre únic de lloguers de curta durada han certificat que la seva regulació ajuda a reduir-ne la presència al mercat.

En matèria d'IVA, s'estableix la tributació al tipus reduït del 10 per cent dels arrendaments d'apartaments o habitatges moblats la durada dels quals a favor d'un mateix arrendatari no superi les trenta nits, excepte quan es tracti de l'habitatge habitual de l'arrendador, en els termes que preveu l'article 7. Es manté, així mateix, la tributació dels arrendaments en què es prestin serveis complementaris propis de la indústria hotelera.

En matèria d'IBI, s'habiliten els ajuntaments per establir recàrrecs sobre els immobles residencials destinats a allotjaments turístics situats en municipis ubicats en zones de mercat residencial tensionat. També es modifica el règim de recàrrecs sobre els habitatges desocupats amb caràcter permanent, tot diferenciant les condicions aplicables dins i fora de les zones esmentades.

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 aquesta mesura, s'incentiva que aquestes societats orientin la seva inversió cap al lloguer a preu assequible, cosa que ha de contribuir a ampliar, a curt termini, l'oferta d'aquest tipus d'habitatge assequible per facilitar que un nombre més elevat de persones hi puguin accedir.

Entre els instruments que recull aquest Reial decret llei, destaca l'exempció en l'impost per guany patrimonial en la venda d'un habitatge quan el comprador sigui una administració pública o entitat dependent que fixi una protecció permanent i indefinida de l'immoble. Tot i que té característiques diferents en funció del valor de l'habitatge, aquesta exempció actua com un al·licient per a la incorporació ràpida d'habitatges al parc públic que tinguin una condició de protecció permanent i indefinida. D'aquesta manera, l'habitatge privat en compravenda té un atractiu evident per convertir-se en un 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 augmentar el parc públic d'habitatge i promocionar 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 habitatge de caràcter públic a preus assequibles, de manera supletòria a la competència que correspon a les autonomies.

L'Administració General de l'Estat ha promogut els canvis legals i administratius necessaris per proveir habitatge a preus assequibles a través de Casa 47, entitat estatal d'habitatge. En essència, s'ha transferit a aquesta Entitat la propietat de tots els habitatges estatals perquè es posin a disposició de la ciutadania, en què destaca de manera preeminent el paquet d'habitatges procedent de la SAREB.

Aquest gran nombre d'habitatges prové del rescat a la banca efectuat per l'Estat en la crisi anterior, en detriment de milers de famílies espanyoles que van perdre la propietat de casa seva i van ser tristament desnonades.

En defensa de l'interès general, el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, juntament amb els 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, resta afegir una protecció patrimonial addicional de tots els immobles i sòls que s'han transferit, o que s'hagin de transferir, a Casa 47. Com es va esmentar 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 diferents administracions. Aquesta absència d'un parc públic d'habitatge implica un desavantatge evident de les administracions públiques per fer front a la crisi d'accés a l'habitatge que viu el país.

Per això, el Reial decret llei estableix una limitació permanent del preu de venda dels habitatges de titularitat de Casa 47 i dels promoguts en solars residencials alienats per l'entitat. Aquesta limitació s'estén a les transmissions successives i es fa constar en el Registre de la Propietat, fet que en preserva l'assequibilitat a llarg termini.

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

Aquest deure de les administracions públiques no es pot entendre amb una despatrimonialització contínua dels habitatges i sòls de la seva propietat per passar a tenir usos que no necessàriament responen a la funció social de l'habitatge, sinó més aviat a fins especulatius. 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 provoquen 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 dels quals a favor de mans privades no només implica l'eliminació amb caràcter definitiu de qualsevol oportunitat per part de l'Administració d'edificar-hi en benefici de l'interès general, sinó que també representa una intervenció pública en el mercat allunyada de qualsevol funció social que es vulgui 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 propietat dels immobles de l'Administració estatal per impedir-ne l'alienació amb caràcter indefinit.

El mateix títol III també regula de manera definitiva 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 el traspàs a favor de l'entitat estatal d'habitatge.

Dins d'aquest bloc d'increment del parc públic d'habitatge i la promoció d'habitatges a preus assequibles, es troba també el títol IV, amb una bateria 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, s'entén recollit en dues definicions a la Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge, el concepte ha estat distorsionat conscientment en el moment en què algunes administracions autonòmiques i municipals han ofert habitatges de protecció oficial a preus superiors als del mercat habitual en determinades zones. A més, s'hi han incorporat les despeses

associades als annexos de l'habitatge com a element per incrementar-ne el preu del lloguer.

D'acord amb aquesta norma, el preu de venda o de lloguer d'un habitatge assequible no pot superar el trenta per cent de la renda mitjana de la unitat de convivència habitual del municipi on s'ubiqui l'immoble. En el cas dels habitatges de lloguer, tampoc no pot incloure les despeses associades als annexos per incrementar l'original 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 la capacitat de finançar projectes que atreguin la inversió de caràcter privat a projectes innovadors en matèria d'habitatge, sempre que aquests projectes promoguin un impacte social positiu.

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

El primer d'aquests canvis és una modificació de la Llei sobre hipoteca mobiliària per remoure els obstacles en l'accés al crèdit per a la producció de components industrialitzats que, posteriorment, siguin transportats, muntats i acoblats 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 això, l'Estat crea un sistema d'avals per donar garanties amb vista a l'accés al finançament privat perquè les pimes de fabricants i promotors utilitzin aquests sistemes d'industrialització en la construcció.

És imprescindible assenyalar que Espanya no té un múscul suficient d'empreses que produeixin habitatge en aquests termes que, no només serien positius per corregir el dèficit d'habitatge existent, sinó que també implica generar un desavantatge competitiu del sector espanyol i, per tant, de l'economia del nostre país, davant 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 n'ha de regular els objectius, els beneficiaris i els límits. Els habitatges adquirits queden subjectes permanentment a un preu màxim de transmissió.

S'estableix igualment que el Govern, a proposta del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, ha de regular en el termini de sis mesos la definició i el procediment de certificació o reconeixement dels proveïdors socials d'habitatge assequible, incloses les cooperatives, amb el referent de les Housing Associations. La certificació té efectes exclusivament per a la participació en programes o el seu accés a finançament, avantatges o especialitats relatives a tributs o procediments estatals.

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 en el 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 el quantifica 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, de les quals una part molt significativa, estimada en prop de 10 bilions d'euros, roman immobilitzada i no es beneficia de les oportunitats d'obtenir una rendibilitat a través de la inversió en el mercat de capitals. Segons el Banc Central Europeu, es podrien reorientar cap a inversions en mercats de capitals un volum de 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, doncs, 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 del 20 de març de 2025. L'estratègia es basa en la corresponsabilitat dels estats membres, ja que bona part de les palanques més eficaces per mobilitzar l'estalvi detallista pertanyen a l'àmbit competencial nacional, de manera que el seu èxit depèn que els estats membres 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 (EEE). 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 tracte fiscal simplificat i avantatjós, amb vista a una revisió intermèdia prevista per al 2027. Totes dues iniciatives formen així un marc europeu coherent, orientat a ampliar la participació dels estalviadors detallistes en els mercats de capitals i a canalitzar el seu estalvi cap a les prioritats estratègiques de la Unió.

En conclusió, aquest Reial decret llei és un paquet ampli de mesures de caràcter estructural que introdueixen nombrosos canvis en l'ordenament jurídic per donar les garanties necessàries al 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 més estretament relacionats amb l'habitatge, bé es tracti de sindicats, associacions empresarials o organitzacions defensores del dret a l'habitatge.

Si les administracions públiques tanquen qualsevol perspectiva d'actuar sobre la redistribució i la justícia social, així com de modificar un ordenament jurídic que, tot i ser complert, comporta 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 de l'article 9.2 de la norma fonamental de l'Estat.

Les legislatures XIV i XV del període democràtic actual han promogut un nombre inapel·lable d'avenços en drets socials i 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 d'una part dispositiva estructurada en sis títols, amb vint-i-un 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 la resta de les modificacions 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 per fer front a l'especulació.

L'article 1 limita, fins al 31 de desembre de 2030, determinades adquisicions d'habitatges a títol gratuït o a títol onerós per un preu inferior al 70 per cent del seu valor de mercat ajustat. La mesura s'aplica a les entitats, amb personalitat jurídica o sense, dedicades a adquirir immobles o carteres de préstecs hipotecaris impagats per un preu clarament inferior al seu valor de taxació de mercat, així com a les persones jurídiques que siguin grans tenidors i a les entitats integrades en el seu mateix grup o que actuïn pel seu compte. El valor de mercat es determina en la data de l'acord vinculant mitjançant una taxació independent, emesa per una societat homologada i inscrita en el Banc d'Espanya. El precepte també estableix regles per determinar la contraprestació total efectiva.

En queden exclosos els ens i les entitats del sector públic la finalitat dels quals sigui promocionar i gestionar 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 set anys, a residències de 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 residencial. Fins al 31 de desembre de 2030, quan la demandant sigui una de les entitats que desenvolupen 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, independentment que hi hagi hagut una suspensió prèvia. Per la seva 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 durada ha de superar trenta-un dies i, com a regla general, no ha d'excedir els dotze mesos, encara que s'admet que la causa de temporalitat subsisteixi posteriorment. La durada superior a dotze mesos sense justificació, així com la novació o la 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 contracte.

La regulació incorpora un límit vinculat a l'índex de referència d'arrendaments d'habitatge —IRAV— per a l'increment percentual anual de la renda de contractes temporals successius sobre un mateix habitatge i manté aquest índex com a límit de l'actualització anual de la renda. A més, reforça les regles sobre les despeses transferibles, les reparacions, les garanties addicionals i la constància de l'estat de l'habitatge en finalitzar 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, tenint en compte 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 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 dutes a terme per entitats del tercer sector d'acció social, sense finalitat lucrativa, 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 assegurar 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, i també amb les previsions de control i règim sancionador corresponents.

L'article 4 modifica la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. En primer lloc, requereix acreditar la condició de gran tenidor mitjançant un certificat 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 residencials o de més de 1.500 metres quadrats de superfície construïda residencial, amb exclusió dels garatges i els trasters, així com la possibilitat de particularització fins a cinc immobles o més en l'àmbit tensionat, mitjançant una motivació autonòmica.

En segon lloc, modifica la disposició transitòria quarta de la Llei esmentada 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 introduïda per aquella. Les seves 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 tenidora. Quan es declari que no concorre aquesta condició, s'ha d'adjuntar un certificat del Registre de la Propietat amb la relació d'habitatges a nom de la part actora.

L'article 5.Dos incorpora una enervació extraordinària en els processos de desnonament per falta de pagament de rendes o quantitats degudes quan la persona arrendatària es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica, exclosos els supòsits de l'article 2.1. L'Administració pública competent disposa d'un termini màxim i improrrogable de dos mesos des de la notificació per oferir una alternativa residencial adequada o, si no és possible, pagar a l'arrendador o consignar judicialment la totalitat de les quantitats reclamades i de les meritades fins aquell moment, així com les costes processals a favor del demandant. Durant aquest termini, queden suspesos el procediment i, si escau, el llançament. El pagament o la consignació íntegres dins del termini determinen l'enervació de l'acció i la terminació del procediment, i el contracte es manté vigent. Si transcorren els dos mesos sense alternativa residencial ni pagament íntegre o consignació, l'Administració queda subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari, el llançament no és procedent i el contracte es manté vigent fins que expiri mentre persisteixi la situació de vulnerabilitat econòmica.

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 representa el compliment d'aquesta obligació, excepte els interessos de demora que, si escau, es puguin generar pel compliment tardà 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 efectes 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 que tinguin valors cadastrals revisats, modificats o determinats mitjançant una valoració col·lectiva general que hagin entrat en vigor des de l'1 de gener de 2012.

Amb efectes des de l'entrada en vigor del Reial decret llei, es reforma la reducció del rendiment net positiu per arrendament d'habitatge. Per a nous contractes formalitzats pel mateix arrendador que no sigui gran tenidor, una reducció de la renda superior al 5 % permet aplicar percentatges del 100 %, el 95 %, el 90 %, el 85 % o el 70 %, segons concorrin les condicions previstes sobre continuïtat de l'arrendatari, renda inferior a l'índex de referència, ubicació en zona tensionada i edat de l'arrendatari. El percentatge del 100 % es preveu per a la continuïtat amb el mateix arrendatari una vegada 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 l'última renda del contracte anterior, actualitzada si escau, la reducció és del 50 %. Si augmenta, els percentatges es graduen en el 40 %, el 30 %, el 25 %, el 20 % o el 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 a habitatges llogats per primera vegada per contribuents que no siguin grans tenidors, es preveuen reduccions del 100 %, el 95 %, el 90 %, el 85 % o el 50 %, en funció de la renda de referència, la localització i l'edat dels arrendataris. Es regulen, així mateix, reduccions del 70 % per als supòsits de lloguer social o programes públics descrits i del 60 % per a habitatges rehabilitats en els dos anys anteriors. Durant la pròrroga tàcita de l'article 10.1 de la Llei d'arrendaments urbans, s'estableix una reducció del 80 % quan l'arrendador no sigui gran tenidor i es respecti el límit de renda de referència.

Es fixen regles sobre el manteniment dels requisits, l'aplicació del percentatge més elevat quan en concorrin diversos, la proporcionalitat en determinats casos amb diversos arrendataris i l'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 subscrits 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'hi incorpora una deducció per lloguer d'habitatge habitual per a 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 els 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 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'arrendat, llevat 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 en la base imposable de l'impost, amb la incorporació de les que preveuen els programes de rehabilitació i altres actuacions identificats expressament en el precepte.

L'exempció per transmissió s'aplica als guanys patrimonials obtinguts per la venda d'habitatges als ens i entitats del sector públic dedicats a la promoció i la 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 decreixent entre aquesta quantia i 800.000 euros. Es preveu la seva coordinació amb la reinversió en el compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió 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 venci 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. Hi són aplicables el règim financer i tributari d'aquest 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 de 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.2.2n. Totes 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 de 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. Transitòriament, 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, valorats degudament. 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 que es preveu expressament 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, l'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, l'ADIF i la 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 la MUFACE i dels reials patronats administrats pel 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. A més, s'hi recull un crèdit extraordinari incorporable per valor de quatre-cents milions d'euros com a dotació inicial d'aquest Fons.

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 afecta 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 ajudes 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.

Els habitatges adquirits mitjançant Casa Teva s'han de destinar a habitatge habitual i queden subjectes permanentment a un preu màxim de transmissió. En les segones transmissions i les posteriors, aquest habitatge no pot superar el preu d'adquisició actualitzat d'acord amb l'índex de preus de consum, amb la possible incorporació del valor de determinades actuacions de rehabilitació o millora en els termes que s'estableixin. Si l'habitatge s'arrenda, la renda ha de ser inferior al límit màxim aplicable d'acord amb el sistema d'índexs de preus de referència. La limitació s'ha de fer constar a l'escriptura pública d'adquisició i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

Finalment, aquest mecanisme es dota amb un finançament inicial de deu mil milions d'euros com a crèdit extraordinari incorporable.

L'article 20 regula la publicitat, la promoció i l'oferta d'arrendaments d'habitatge, que s'han d'ajustar als principis de veracitat i transparència. Tota oferta o publicitat ha d'incloure, almenys, l'índex de referència del preu del lloguer d'habitatge i, si escau, la renda de l'últim contracte d'arrendament d'habitatge habitual vigent en els cinc anys anteriors, el límit de renda aplicable en els àmbits subjectes a limitació legal, així com la condició de gran tenidor de l'arrendador, quan escaigui. Igualment, tota oferta o publicitat ha d'incloure el número, el codi o el títol identificatiu de la unitat arrendada quan aquest número o codi existeixi. Aquest és el cas, per exemple, dels codis alfanumèrics d'àmbit municipal o autonòmic relatius als habitatges d'ús turístic. Tot això, sense perjudici de les competències d'inspecció i sanció que corresponguin a les administracions públiques.

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

L'article 2 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 que comprèn 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, és procedent 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 es pot efectuar per la totalitat dels seus actius i efectiu, una vegada per any natural, a un altre compte de la mateixa modalitat a la mateixa entitat o a una altra. 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. Se n'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 sol·licituds noves s'han d'ajustar al règim del nou Reial decret llei.

La disposició transitòria segona estén el règim temporal de l'article 2 i l'enervació extraordinària de l'article 5.Dos a les execucions de les resolucions dictades en els procediments a què es refereix l'article 441.5 de la Llei d'enjudiciament civil que estiguin en curs en el moment de l'entrada en vigor del Reial decret llei, sempre que no s'hagi practicat el llançament. Respecte de l'article 2, permet sol·licitar la seva aplicació encara que el tràmit previ s'hagi resolt o s'hagi esgotat la suspensió anterior; la presentació de la sol·licitud, acompanyada de la documentació justificativa quan no consti ja en les actuacions, determina la suspensió provisional del llançament pel lletrat o lletrada de l'Administració de justícia fins que el tribunal resolgui mitjançant una interlocutòria. Respecte de l'article 5.Dos, exigeix donar compliment a la nova obligació d'enervació extraordinària abans de continuar el procés, sigui quina sigui la fase en què es trobi.

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 estigui 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 greu 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. Cal estar al corrent de 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 que indica el 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 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 novena habilita per al desplegament reglamentari; la desena incorpora parcialment a l'ordenament jurídic espanyol la Directiva (UE) 2021/2167, sobre els administradors de crèdits i els compradors de crèdits; l'onzena recull els títols competencials i les salvaguardes corresponents, i la dotzena estableix l'entrada en vigor l'endemà de la publicació, llevat de les previsions específiques que conté el Reial decret llei.

La comercialització i la 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 que regula el 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 s'han modificat anteriorment, atenent raons de necessitat urgent, 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 que recull aquesta norma compleixen els requisits de necessitat extraordinària i urgent que exigeix l'article 86 de la Constitució espanyola com a pressupòsits habilitadors 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 de necessitat extraordinària i urgent», sempre que no afectin l'ordenament de

les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, els deures i les llibertats dels ciutadans que regula el títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general.

El Tribunal Constitucional ha declarat que aquesta situació de necessitat extraordinària i urgent 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 de necessitat extraordinària i urgent que habilita l'ús del Reial decret llei i les mesures que conté hi ha d'existir una «relació directa o de congruència».

De la mateixa manera, la necessitat extraordinària i urgent 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, implica una ordenació de prioritats polítiques d'actuació (STC, de 30 de gener de 2019), centrades en el compliment i el 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 no 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 concorri el pressupòsit de la necessitat extraordinària i urgent, la jurisprudència constitucional exigeix, d'una banda, «l'exposició explícita i raonada dels motius que ha tingut en compte el Govern per aprovar-la», és a dir, el que s'ha denominat 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).

Totes dues 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 tramitar una llei ordinària.

Aquestes circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent, apreciades en ocasió de l'adopció 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, es mantenen actualment.

La limitació temporal de determinades adquisicions que preveu 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 2030 i s'ha d'aplicar dins del seu àmbit subjectiu i objectiu específic.

Els articles 2 i 5.Dos responen a la necessitat urgent de protegir les persones arrendatàries vulnerables davant de llançaments que es podrien produir durant la tramitació d'una llei ordinària. L'article 2 estableix un règim temporal de suspensió fins al 31 de desembre de 2030, amb condicions diferenciades segons la part demandant. Per la seva banda, l'article 5.Dos incorpora amb caràcter estructural l'enervació extraordinària mitjançant la intervenció de l'Administració pública competent i la subrogació automàtica en la posició deutora de l'arrendatari quan transcorri el termini previst sense alternativa residencial ni pagament íntegre o consignació. La disposició transitòria segona permet aplicar aquestes mesures als procediments en curs en els termes que estableix. L'article 5.U 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 la necessitat extraordinària i urgent 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·liïn un increment eventual de les llars exposades a situacions de sobrecàrrega financera.

D'acord amb tot això, és d'una necessitat extraordinària i urgent garantir més 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 preveu aquest text normatiu, 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'una necessitat extraordinària i urgent 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'una necessitat extraordinària i urgent donar resposta a una tragèdia social com són els desnonaments de persones vulnerables sense alternativa residencial. 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'una necessitat extraordinària i urgent per la situació ja descrita reiteradament, 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 parc estatal ampli 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'una necessitat extraordinària i urgent adoptar aquest tipus de mesures en un context com el descrit anteriorment. Això es garanteix a través de la previsió de finançament per a proveïdors socials d'habitatge, però també a través de la regulació clara i manifesta del concepte d'habitatge assequible. També es desplega mitjançant la facilitació de l'expansió de la construcció industrialitzada per mitjà d'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 al primer habitatge en propietat 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 del 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 les modificacions relacionades de les disposicions finals segona, tercera i quarta.

Així mateix, és d'una necessitat extraordinària i urgent aprovar la pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual que recull la disposició final cinquena, a sol·licitud de la persona arrendatària, arran de la pròxima finalització de nombrosos contractes i de les seves pròrrogues obligatòries o tàcites. La finalització d'aquestes relacions contractuals podria provocar increments rellevants de renda i comprometre la continuïtat residencial de les llars afectades. La mesura pretén atendre de manera immediata aquest risc i salvaguardar l'accés a un habitatge digne i adequat en el context econòmic descrit.

D'altra banda, l'aprovació i la tramesa al Congrés dels Diputats, per a la seva convalidació, d'un reial decret llei, després de la derogació d'un altre de contingut parcialment o substancialment coincident, no és aliena a l'ordenament jurídic i a la pràctica governamental i parlamentària espanyola. Ja des del Reial decret llei 1/2006, de 20 de gener, pel qual es modifiquen els tipus impositius de l'impost sobre les labors del tabac, no convalidat, i el posterior Reial decret llei 2/2006, de 10 de febrer, pel qual es modifiquen els tipus impositius de l'impost sobre les labors del tabac, s'estableix un marge transitori complementari per als expenedors de tabac i timbre i es modifica la Llei 28/2005, de 26 de desembre, de mesures sanitàries enfront del tabaquisme i reguladora de la venda, el subministrament, el consum i la publicitat dels productes del tabac, la persistència i, si escau, l'agreujament de les exigències d'una necessitat extraordinària i urgent, així com la introducció de les modificacions pertinents per al perfeccionament i la convalidació posterior de la norma han fonamentat l'adopció de reials decrets llei, malgrat la derogació del precedent.

Sense ànim de ser exhaustiu, cal esmentar el Reial decret llei 4/2017, de 24 de febrer, pel qual es modifica el règim dels treballadors per a la prestació del servei portuari de manipulació de mercaderies per donar compliment a la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea d'11 de desembre de 2014, recaiguda en l'assumpte C-576/13 (procediment d'infracció 2009/4052), no convalidat, i el posterior Reial decret llei 8/2017, de 12 de maig, amb la mateixa rúbrica; el Reial decret llei 21/2018, de 14 de

desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, i el correlatiu Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer; el Reial decret llei 7/2023, de 19 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents per completar la transposició de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, relativa a la conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i els cuidadors, i per la qual es deroga la Directiva 2010/18/UE del Consell, i per simplificar i millorar el nivell assistencial de la protecció per desocupació, i el posterior Reial decret llei 2/2024, de 21 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents per a la simplificació i la millora del nivell assistencial de la protecció per desocupació, i per completar la transposició de la Directiva (UE) 2019/1158 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de juny de 2019, relativa a la conciliació de la vida familiar i la vida professional dels progenitors i els cuidadors, i per la qual es deroga la Directiva 2010/18/UE del Consell, o el Reial decret llei 9/2024, de 23 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria econòmica, tributària, de transport i de Seguretat Social, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social, i l'immediat Reial decret llei 1/2025, de 28 de gener, pel qual s'aproven mesures urgents en matèria econòmica, de transport i de Seguretat Social, i per fer front a situacions de vulnerabilitat. En tots aquests casos, el reial decret llei originari va ser derogat i, posteriorment, es va aprovar, en la mesura que subsistien els pressupòsits de l'article 86 de la Constitució espanyola, una nova disposició que incorporava la regulació pretesa, sense perjudici de fer-hi els ajustos necessaris.

IV

Aquest Reial decret llei s'adequa als principis de bona regulació que preveu l'article 129 de la Llei 39/2015, d'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. Per acabar, 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. Els articles 1 i 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, 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 Autònoma 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 que conté 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; del ministre d'Economia, Comerç i Empresa, i del ministre de Drets Socials, Consum i Agenda 2030, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 6 d'octubre 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 2030, tota 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, així com les persones jurídiques que tinguin la condició de gran tenidor segons la legislació estatal d'habitatge o les entitats integrades en el seu mateix grup o que actuïn pel seu compte, té limitada l'adquisició d'un habitatge, a títol gratuït o a títol onerós, per un valor de contraprestació inferior al setanta per cent del seu valor de mercat, determinat, en la data de l'acord vinculant, per una societat de taxació homologada i inscrita al Banc d'Espanya, independent de les parts, que ha d'emetre un informe que la part compradora ha d'aportar.

S'entén per contraprestació total efectiva la suma de totes les quantitats, els deutes assumits, les prestacions accessòries i els avantatges patrimonials satisfets o compromesos per l'adquirent o per persones que hi estiguin vinculades a conseqüència directa o indirecta de la transmissió.

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 fins a almenys el 31 de desembre de 2030.

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

c) Per destinar a residència de persones que pertanyen 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, i en qualsevol de les seves modalitats.

e) Tampoc no és aplicable quan les entitats compradores acreditin la seva adhesió i compliment del Codi de bones pràctiques aprovat per un acord del Consell de Ministres. 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 amb caràcter permanent.

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, malgrat 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 quan l'entitat que insti l'execució acrediti la seva adhesió i compliment del Codi de bones pràctiques que preveu l'apartat 2.e).

5. Quan, a l'empara de les excepcions que preveu l'apartat 2.e) o 4, alguna de les entitats que comprèn l'apartat 1 adquireixi o s'adjudiqui, per un import inferior al setanta per cent del seu valor de mercat determinat de conformitat amb el que preveu l'apartat 1, un habitatge que constitueixi l'habitatge habitual d'una persona en situació de vulnerabilitat i que no tingui alternativa residencial, queda suspès fins al 31 de desembre de 2030 qualsevol llançament que afecti aquest habitatge, en els termes que estableix la legislació aplicable.

El Codi de bones pràctiques que preveu l'apartat 2.e) ha de recollir les mesures i les obligacions exigibles a les entitats adherides per proporcionar una alternativa residencial a les persones vulnerables afectades, així com les condicions i garanties perquè es compleixin.

Les excepcions que estableix l'apartat 2.e) i 4 no són aplicables fins que s'aprovi i entri en vigor el Codi de bones pràctiques esmentat i únicament les poden invocar les entitats que n'acreditin l'adhesió i el compliment efectiu.

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

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, totes dues amb l'objecte d'eludir els mecanismes de funció social de l'habitatge o 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 estigui en situació de vulnerabilitat, 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 residencial, 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 residencial, i l'Administració pública competent no hagi ofert una alternativa residencial 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 residencial 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 residencial que la va motivar. La suspensió s'ha d'aixecar quan desaparegui la situació de vulnerabilitat, es posi a disposició una alternativa residencial adequada i efectiva o la part demandada la rebutgi sense causa justificada, amb l'audiència prèvia 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 i les costes processals a favor del demandant. 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 comporta 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'ajudes, 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 residencial 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 residencials 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 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, del 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 efectuada 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 estableix l'article 9 *bis*.»

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

«Article 9 *bis*. *Termini en els 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 els 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 els dotze mesos sense justificació de la causa de temporalitat, o es faci una novació de més de dos contractes d'arrendament d'habitatge temporal o se'n succeeixin més de dos 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'article 10, que queda redactat de la manera següent:

«Article 10. *Pròrroga del contracte.*

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 no 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.

2. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei en què finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1, o el període de pròrroga tàcita que preveu l'article 10.1, es pot aplicar, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim d'un any, durant el qual s'han de continuar aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària requereix que l'arrendatari acrediti una situació de vulnerabilitat social i econòmica sobre la base d'un informe o certificat emès l'últim any pels serveis socials d'àmbit municipal o autonòmic i l'arrendador l'ha d'acceptar obligatòriament quan aquest 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, llevat que s'hagi subscrit entre les parts un nou contracte d'arrendament.

3. En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a aquesta Llei en què l'immoble estigui situat en una zona de mercat residencial tensionat i durant el període de vigència de la declaració de la zona esmentada, en els termes que disposa la legislació estatal en matèria d'habitatge, finalitzi el període de pròrroga obligatòria que preveu l'article 9.1 d'aquesta Llei o el període de pròrroga tàcita que recull l'apartat anterior, amb la sol·licitud prèvia de l'arrendatari, es pot prorrogar de manera extraordinària el contracte d'arrendament per terminis anuals, per un període màxim de tres anys, durant els quals s'han de continuar aplicant els termes i les condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària ha de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador, llevat que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, s'hagi subscrit un nou contracte d'arrendament amb les limitacions a la renda que, si escau, siguin procedents per aplicació del que disposen els apartats 6 i 7 de l'article 17 d'aquesta Llei, o en el cas que l'arrendador hagi comunicat, en els terminis i les condicions que estableix l'article 9.3 d'aquesta Llei, la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat per destinar-lo a habitatge permanent per a si mateix o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial.

4. Continua sent aplicable al contracte prorrogat el règim legal i convencional al qual estigui sotmès.»

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 que es va formalitzar, 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 hagi estat vigent en els últims 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 impliquin repercutir a l'arrendatari quotes, despeses generals, serveis, impostos, taxes, cànons, contribucions especials o altres conceptes anàlegs que no estiguin 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 hagi estat vigent en els últims 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 de posterior a l'actuació i un altre d'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, acreditades degudament.

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 l'esmentada 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 l'esmentada Llei 12/2023, de 24 de maig, i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els últims cinc anys, sempre que així ho reculli 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 implicar 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, per 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 és possible, amb la justificació prèvia 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 venda. Quan l'habitatge es vengui 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 1518 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, i també quan el preu efectiu de la compravenda imputable a l'habitatge arrendat sigui inferior o menys oneroses la resta de condicions essencials. 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 consti 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 venda 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'estigui 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 contra, 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 subscrit 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 relatives 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 del compliment de 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 es pot incrementar en consideració 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 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 en el «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 que imposi la comissió per infraccions molt greus prescriuen al cap de cinc anys; les que imposi la comissió per infraccions greus, al cap de tres anys, i les que imposi 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 executable 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 que es va iniciar. 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'inici 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 aclarir els 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 tramesa 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 hagi 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'inici, a més del contingut que assenyala 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'inici, 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'aprecií 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'inici, 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 tenen 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'inici, 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 cregui oportunes.

2. L'instructor pot acordar que es practiquin les proves que consideri pertinents per aclarir i qualificar els fets, així com per determinar 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 trasllada 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'inici, 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 que indica 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 a comptar 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 de 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 puguin 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, la modificació i el 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 un certificat 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, subscrits amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, són susceptibles de pròrroga de conformitat amb el que disposa l'article 10 d'aquesta Llei, en la redacció que introdueix la present Llei, i s'han d'actualitzar amb el límit màxim aplicable d'acord amb la disposició addicional onzena que introdueix aquesta Llei, i la redacció que es fa de l'article 18.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, en la redacció que en fa el Reial decret llei 29/2026, de 6 d'octubre, 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 residencial. En tot el que no s'hi preveu, el règim jurídic d'aquests contractes és el que estigui vigent en el moment de formalitzar-los.»

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

Es modifica 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 pot presentar el títol inscrit, s'hi ha d'adjuntar un certificat 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 un certificat 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 de l'article 250.1.1r, 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 residencial 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, així com les costes processals a favor del demandant. 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.

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 residencial 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 residencial adequada ni s'hagi produït el pagament íntegre o la consignació, l'Administració pública competent queda subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari, no és procedent el llançament i el contracte d'arrendament es manté vigent fins que expiri, mentre es mantingui la situació de vulnerabilitat econòmica en els termes previstos legalment.

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

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

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 la renda inicial esmentada 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 per resolució el 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 del contracte d'arrendament anterior 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 del contracte d'arrendament anterior 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 per resolució el 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 per resolució el 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'ajudes 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 que assenyalen 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 preveuen els apartats 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 es poden mobilitzar exclusivament a un altre compte d'estalvi i inversió Finança Europa a la mateixa entitat proveïdora o a 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.

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'han d'integrar, 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 les ajudes concedides 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 les ajudes concedides 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'ajudes per a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents i es regula la concessió directa de les ajudes d'aquest programa a les comunitats autònomes i a les ciutats de Ceuta i Melilla; el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de recuperació, transformació i resiliència o les ajudes concedides 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'ajudes 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 formalitzats 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 satisfà la primera prima o es fa la primera aportació, segons correspongui, i la seva extinció, en el moment en què el contribuent efectua qualsevol disposició o incompleix 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 que assenyala 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 que assenyala 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 és 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 es configura com una assegurança individual de vida diferent de les que preveu l'article 51 d'aquesta Llei, que no cobreix contingències diferents de supervivència o defunció, en què el mateix contribuent és 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, i les sigles AIELT queden reservades als contractes subscrits 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 cobreix contingències diferents de supervivència o defunció, en què el mateix contribuent és el contractant, l'assegurat i el beneficiari, excepte en cas de defunció, i que compleix 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 que formi part de l'Espai Econòmic Europeu, a excepció de les accions emeses per societats que regula 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, a 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 en consideració a 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 subscrit 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 l'últim 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 CIELT queden reservades als contractes formalitzats 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-hi 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 que assenyala 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 no 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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 hagi 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 29/2026, de 6 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) de l'apartat esmentat.

3. El contribuent només pot ser titular d'un compte d'estalvi i inversió Finança Europa Reinversió. Aquesta titularitat és compatible amb la d'un compte d'estalvi i inversió 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 d'efectuar 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, el cessionari, l'arrendatari o el sotsarrendatari del bé immoble o del dret real que recaigui sobre aquest sigui el cònjuge o un parent del contribuent, inclosos els afins, fins al tercer grau inclusivament, 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 té valor cadastral o aquest no ha estat notificat al titular, s'aplica sobre el 50 per cent del més alt dels valors següents: el comprovat per l'Administració als efectes 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 tots dos 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 indica 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 té valor cadastral o aquest no s'ha 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 als efectes d'altres tributs o el preu, contraprestació o 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'obliga a prestar algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera, com ara els de restaurant, neteja, rentada de roba o altres d'anàlegs.

- La seva durada a favor d'un mateix arrendatari no supera les 30 nits, excepte si té lloc a l'apartament o habitatge arrendat on l'arrendador té 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 al seu 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'obres 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 últimes.

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 resultants 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 valorar les construccions. Quan els immobles tinguin atribuïts diversos usos, s'ha d'aplicar 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, tingui un valor cadastral més alt, i a aquests efectes 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 apartat 4 *bis* nou 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 per llogar, 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 el liquiden anualment els ajuntaments, una vegada constatada la desocupació de l'immoble en aquesta data, juntament amb l'acte administratiu pel qual es declari la 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 apartat 4 *ter* nou 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 el liquiden anualment els ajuntaments. 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 dels 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 que regula 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 segons 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, el qual s'ha d'aplicar en tots els balanços de l'exercici.

Únicament als efectes 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 aquells als quals 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 29/2026, de 6 d'octubre, 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

Període de generació	Coeficient
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 que regula 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 se n'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, valorats degudament, 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 desplegament 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 la 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 desplegament de la política d'habitatge assequible del Govern, mitjançant negocis de naturalesa patrimonial que n'atorguin l'ús, tot mantenint la 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 mitjançant l'atracció d'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.

La dotació inicial del Fons d'habitatge d'impacte social és de 400.000 milers d'euros. A aquests efectes, s'aprova un crèdit extraordinari de 400.000 milers d'euros a l'aplicació pressupostària 25.09-261N-874 «Fons d'habitatge d'impacte social».

S'atorga al crèdit extraordinari anterior el caràcter d'incorporable. Tant el crèdit extraordinari com les incorporacions que s'aprovin, s'han de finançar de conformitat amb el que disposa l'article 59 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.

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 comportar 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 possessió.*

Es modifica l'article 12 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 afrontar 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 afrontar 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 de la manera següent:

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

1. A fi de proporcionar cobertura financera parcial per a la realització de projectes dirigits a incrementar el parc d'habitatge de lloguer social o a preu assequible, així com a millorar el parc d'habitatge 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 a promotors públics i privats en forma de préstec dins 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'han d'atendre des de la partida pressupostària del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que estableixi el conveni o convenis de la línia d'avals a què fa referència l'apartat anterior. Aquest crèdit té el caràcter d'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 s'ha de fer en els termes que estableixi 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 estableixi 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 regulen la base de dades nacional de subvencions i la publicitat de les subvencions i la resta d'ajuts públics.»

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

«Article 86 *bis*. *Règim de cobrança.*

1. En cas d'execució dels avals atorgats en virtut de l'article anterior, s'ha de seguir per al conjunt del principal de l'operació garantida el mateix règim jurídic de recuperació i cobrança 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, de conformitat 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. Qualssevol altres mesures de reestructuració del deute derivat del crèdit avalat, així com la votació i/o l'adhesió als plans de reestructuració i continuació o als convenis concursals, les ha de dur a terme 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, en què té, com a mínim, el mateix rang en ordre de prelació als drets corresponents a la part del principal no avalat.

6. Pel que fa a la resta, en la mesura en què siguin compatibles amb el que aquí es preveu, també els són aplicables les especialitats que estableix 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 es pot estendre per un acord del Consell de Ministres.

3. Els avals que regula aquesta norma compleixen la normativa de la Unió Europea en matèria d'ajudes 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 des de la partida pressupostària del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana que estableixi el conveni de la línia d'avals a què es refereix l'apartat anterior. Aquest crèdit té el caràcter d'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 cobrança.*

1. En cas d'execució dels avals atorgats en virtut de l'article anterior, s'ha de seguir per al conjunt del principal de l'operació garantida el mateix règim jurídic de recuperació i cobrança 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 dels 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, de conformitat 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. Qualssevol altres mesures de reestructuració del deute derivat del crèdit avalat, així com la votació i/o l'adhesió als plans de reestructuració i continuació o als convenis concursals, les ha de dur a terme 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, en què té, com a mínim, el mateix rang en ordre de prelació als drets corresponents a la part del principal no avalat.

6. Pel que fa a la resta, en la mesura en què siguin compatibles amb el que aquí es preveu, també els són aplicables les especialitats que estableix 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, independentment de l'edat que tinguin, i 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. Els préstecs atorgats a l'empara del que disposa aquest precepte se subjecten al que estableix la disposició addicional sisena de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i té la consideració de normativa específica el que preveu aquest article.

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

6. 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.

7. 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.

8. El mecanisme Casa Teva ha de ser gestionat per l'Institut de Crèdit Oficial, que té la consideració d'entitat col·laboradora del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, que actua en nom i per compte de l'Estat en la gestió del mecanisme. Correspon a l'Institut de Crèdit Oficial l'anàlisi de les operacions de conformitat amb les polítiques de riscos i les condicions d'elegibilitat que estableix l'acord del Consell de Ministres, l'elevació de propostes a la Comissió rectora del Mecanisme, la formalització de les operacions aprovades i totes les actuacions de seguiment i recuperació.

9. Correspon també a l'Institut de Crèdit Oficial la gestió de la comptabilitat, que s'ha de portar de manera separada i diferenciada de la corresponent als altres recursos de què disposi.

10. Com a finançament complementari del que recull l'apartat 6, s'aproven els crèdits extraordinaris següents: de 10.000.000 de milers d'euros en l'aplicació pressupostària 25.09-261N-873 «Línia ICO. La teva primera llar» i de 5.000 milers d'euros en l'aplicació pressupostària 25.09-261N-354 «Despeses financeres ICO. La teva primera llar».

S'atorga a tots dos crèdits extraordinaris el caràcter d'incorporables. Tant els crèdits extraordinaris anteriors com les incorporacions que s'aprovin s'han de finançar de conformitat amb el que disposa l'article 59 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.

11. Es crea una comissió rectora, òrgan col·legiat interministerial, de caràcter decisori i tècnic, adscrit al Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

La comissió rectora la presideix la persona titular de la Secretaria d'Estat d'Habitatge i Agenda Urbana, i està integrada pels vocals que designi entre personal del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, amb rang mínim de subdirector general.

El seu funcionament i funcions s'han de regular per un acord del Consell de Ministres.

12. 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.

13. Els habitatges adquirits mitjançant finançament del mecanisme Casa Teva s'han de destinar a habitatge habitual i 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 per un acord del Consell de Ministres, el

valor de determinades actuacions de rehabilitació o millora. En cas que l'habitatge s'arrendi, la renda ha de ser 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 on 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 per resolució el Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana.

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.

14. En cas de concurs de creditors, els crèdits derivats de les operacions formalitzades tenen la consideració de crèdit financer als efectes que preveu el text refós de la Llei concursal, incloent-hi l'exoneració del passiu insatisfet i la prelació corresponent.

Article 20. *Publicitat dels arrendaments.*

1. La publicitat, la promoció o l'oferta d'arrendaments d'habitatges ha de respectar la resta de la normativa que hi sigui aplicable i s'ha d'ajustar als principis de veracitat i transparència, i no pot ometre ni distorsionar informació rellevant que pugui induir a error els destinataris.

2. Tota oferta o publicitat d'arrendament ha d'incloure, almenys:

a) L'índex de referència del preu del lloguer d'habitatge que preveu la legislació vigent, sempre que l'immoble s'ubiqui en una zona de mercat residencial tensionat.

b) En els àmbits subjectes a limitació legal de la renda d'habitatge habitual, l'oferta o la publicitat ha de consignar, segons correspongui, el límit de renda aplicable i la referència a la normativa i als paràmetres que determinin aquest límit.

c) El nombre, el codi o el títol identificatiu de la unitat arrendada, quan sigui procedent.

d) La condició de gran tenidor de l'arrendador, quan escaigui.

TÍTOL VI

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

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 21. *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 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 preveuen 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 estableixen aquest títol i la secció 8a del títol X de la Llei 35/2006, de 28 de novembre.

Article 342. *Definicions.*

1. Als efectes 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 es poden integrar 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 que efectuï el 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 la 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, les subscripcions, les transmissions o els reemborsaments dels actius elegibles, inclosos els corresponents a la liquidació i el registre, en la mesura que no hagin estat computats en l'import de l'adquisició o la subscripció a què es refereix l'apartat 3.a) o deduïts de l'import de la transmissió o del reemborsament a què es refereix l'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, excloses les 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 de 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 dels 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 implantar 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 mobilitzar, en qualsevol moment, 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 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, la mobilització es considera completada. 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 corporatives i qualssevol altres drets econòmics vinculats als actius mobilitzats.

L'ordre ha d'establir el límit de les comissions a què es refereix 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 exercir 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 es poden integrar 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, a excepció de les accions emeses per societats que regula 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, a 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, la transmissió o l'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 en consideració a 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 transmetre els actius que hagin perdut l'elegibilitat, fet que dona lloc a una disposició parcial per l'import de la transmissió. 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 d'aquest;

b) els imports procedents d'operacions corporatives, 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 l'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 la 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 preveuen 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. Tanmateix, això 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 es pot beneficiar 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 comprometi 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 del 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 s'ha d'efectuar 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:

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. 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:

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. 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 sis 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'IIC 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 el lloguer en resposta 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 el lloguer en resposta 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 ja no consti 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 pugui 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 que indica l'apartat 1, excepte quan el prestador original, de comú acord amb el nou titular, continuï prestant els serveis relatius al crèdit davant el 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 de deutors hipotecaris sense recursos.

5. Quan es produeixi la cessió d'un crèdit vençut garantit per una hipoteca constituïda sobre l'habitatge habitual del deutor, en la comunicació que s'enviï al deutor per informar-lo de la cessió del crèdit, el cedent i/o el cessionari han de comunicar al deutor la possibilitat d'acollir-se a les previsions del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, sempre que compleixi els requisits exigits per fer-ho.

Un cop efectuada la cessió del crèdit, si el deutor es troba en situació d'acollir-se a les previsions del Reial decret llei 6/2012 esmentat i ho acredita 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 cedent 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 els 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, aquesta edificació 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 greu 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 integrats en un compte d'estalvi i inversió Finança Europa.»

Cinc. S'afegeixen una nova lletra k) i un últim 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 l'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 s'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 tingui contractat el pla d'estalvi a llarg termini. El pagament a compte esmentat s'ha d'efectuar d'acord amb les normes que contenen els 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.ñ) 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 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 s'ha d'adreçar 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 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 a conseqüència del mateix traspàs de fons. A aquests efectes, quan es tracti d'una assegurança individual d'estalvi a llarg termini 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 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) 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 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) Nom i cognoms, domicili i 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 derivats de cada disposició efectuada.

i) Aportacions pendents de recuperació al compte en data 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 el 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 el 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 en data 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'ha produït la cancel·lació del compte per qualsevol de les causes que assenyala 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 assenyala 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 de 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. Els articles 1 i 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 Autònoma 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.

6 d'octubre de 2026.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN