



EN VIGOR DESDE EL 1 DE OCTUBRE

¿VIVES DE ALQUILER?

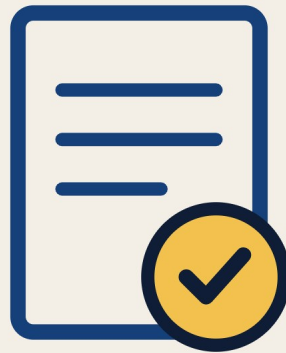
7 derechos nuevos que tu casero no te va a contar

Real Decreto-ley 26/2026

Desliza →



Nuevo decreto de vivienda en el BOE



Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre.

Publicado en el BOE el 30/09 y **en vigor desde el día siguiente**.

Toca la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Vivienda.
Ahora el Congreso tiene que convalidarlo.



Tu contrato «de temporada» puede ser de vivienda habitual

- El alquiler temporal necesita una **causa real y acreditable**: por qué vives ahí de forma temporal.
- Si dura **más de 12 meses sin justificación** o encadenas **más de 2 contratos** con el mismo casero en el mismo piso...
- ...pasa a ser **alquiler de vivienda habitual desde el primero**, con todas sus protecciones.

Ojo: sin causa expresa, un contrato temporal o de habitaciones se convierte en habitual.

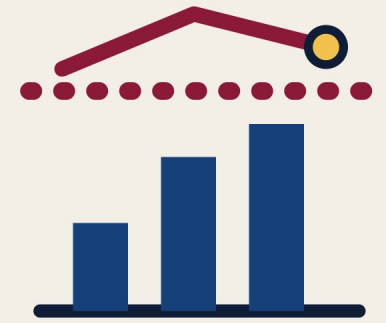
Alquilar por habitaciones ya no es un coladero



- El alquiler de habitaciones entra de lleno en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- La **suma de todas las habitaciones** no puede superar la renta del piso completo.
- En zonas tensionadas se aplican también los **límites de precio**.

Ojo: se salvan las normas que haya dictado tu comunidad autónoma.

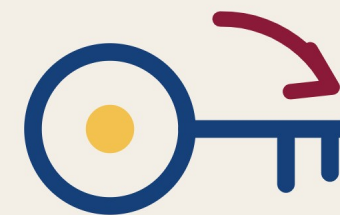
Tu subida de alquiler tiene techo hasta 2027



- Hasta el **31 de diciembre de 2027**, la actualización anual está limitada.
- Si tu renta ya supera el **índice de precios de referencia**: subida **0**.
- Si no lo supera y no hay nuevo pacto: **máximo un 2%**.

Ojo: revisa tu próxima subida antes de pagarla.

Hasta 2 años más en tu piso



- Si tu contrato de vivienda habitual **vence antes del 31/12/2028**, puedes pedir una prórroga extraordinaria.
- Por **anualidades, hasta 2 años**, con las mismas condiciones del contrato.
- Requisito: estar **al corriente de pago** y haberlo estado los **8 meses anteriores**.

Ojo: el casero puede oponerse si necesita la vivienda para él o su familia, en los términos del decreto.

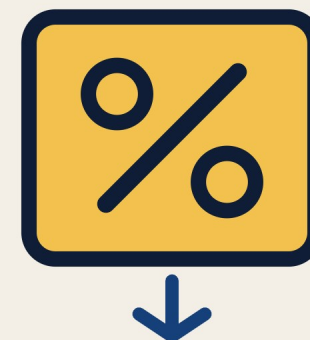
Hay gastos que ya no te pueden repercutir



- Prohibido cargarte los **gastos de gestión inmobiliaria** de formalizar el contrato.
- Tampoco los **impuestos asociados a la vivienda**.
- Más garantías si hay **desperfectos** que afecten a la habitabilidad y al **entregar el piso** al final.

Ojo: lee tu contrato y la factura de la agencia antes de pagar.

Nueva deducción por alquiler en la renta



- Deducción del **10%** de lo que pagas de alquiler de vivienda habitual.
- Para base imponible **inferior a 33.007,20 €**, con una base máxima de **11.630 €** que baja a medida que ganas más.
- No puedes tener otra vivienda a **menos de 50 km** (con excepciones).

Ojo: las cifras fiscales se revisan; compruébalas al hacer la declaración.

Freno a desahucios de personas vulnerables

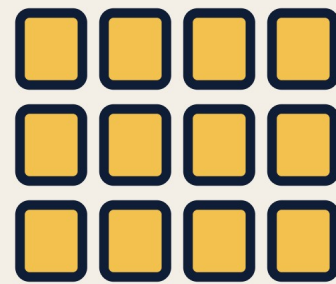


- Si no tienes alternativa habitacional y la vivienda es de ciertas entidades (fondos), el desahucio se **suspende hasta el 31/12/2030**.
- En otros casos, la comunidad autónoma tiene **2 meses para pagar la deuda** y parar el proceso si no te ofrece alternativa.
- Tu **derecho de compra preferente** se refuerza y no se puede renunciar.

Ojo: cada caso tiene requisitos; no esperes al último día para asesorarte.

Y LO QUE VIENE...

¿12 mensualidades si no te renuevan?



El Gobierno ha anunciado un **segundo decreto**: si el casero no renueva sin causa, te indemniza con **al menos 12 mensualidades** y preaviso de **6 meses**.

Todavía no está en el BOE. Hasta que se publique, no es exigible.



¿Y TÚ QUÉ OPINAS?

¿Protege al inquilino o va a sacar pisos del alquiler?

Te leo en comentarios y guarda este carrusel para cuando lo necesites.

Contenido informativo, no sustituye asesoramiento legal personalizado.

¡QUE NO TE ENGAÑEN!