

# REDUCCIONES DEL CAPITAL INMOBILIARIO

Nueva matriz del **art. 23.2 LIRPF** introducida por el RDL 29/2026 — vigente desde el 8 de octubre de 2026

## Te lo explico...

El "decreto Maricarmen" sustituye la escala anterior (90 / 70 / 60 / 50 %) por una matriz mucho más detallada que depende de **cuatro variables**: condición del arrendador (gran tenedor / primera vez / entidad pública), **evolución de la renta** respecto al contrato anterior, ubicación en **zona de mercado residencial tensionado** y **edad del arrendatario** (18-35 años). La reducción solo se aplica a arrendadores que **no sean grandes tenedores** del art. 3.k) Ley 12/2023 (salvo los casos de alquiler social del grupo E).

### A Nuevo contrato con renta rebajada en más del 5 % · art. 23.2.a).1.º

|       |                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100 % | Mismo arrendatario tras los 5 años mínimos o nuevo arrendatario con renta inferior al <b>índice estatal de referencia</b> . |
| 95 %  | Zona tensionada + arrendatario 18-35 años.                                                                                  |
| 90 %  | Zona tensionada sin requisito de edad.                                                                                      |
| 85 %  | Arrendatario 18-35 años fuera de zona tensionada.                                                                           |
| 70 %  | En los demás casos.                                                                                                         |

### B Renta inicial igual a la del contrato anterior · art. 23.2.a).2.º

|      |                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50 % | Tipo único cuando la renta no sube ni baja respecto a la última renta actualizada del contrato previo. |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### C Renta incrementada respecto al contrato anterior · art. 23.2.a).3.º

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 40 % | Incremento ≤ 5 %.             |
| 30 % | Incremento entre 5 % y 10 %.  |
| 25 % | Incremento entre 10 % y 15 %. |
| 20 % | Incremento entre 15 % y 20 %. |
| 15 % | Incremento > 20 %.            |

### D Primera vez alquilada por el contribuyente · art. 23.2.b)

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 100 % | Renta inferior al <b>índice estatal de referencia</b> . |
| 95 %  | Zona tensionada + arrendatario 18-35 años.              |
| 90 %  | Zona tensionada sin requisito de edad.                  |
| 85 %  | Arrendatario 18-35 años fuera de zona tensionada.       |
| 50 %  | Renta ≥ índice de referencia.                           |

### E Supuestos especiales — se aplican con independencia del gran tenedor

|      |                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 70 % | Arrendatario <b>Administración Pública</b> o entidad sin fines lucrativos (Ley 49/2002) destinado a alquiler social o alojamiento IMV (Ley 19/2021). · art. 23.2.c) |
| 60 % | Vivienda <b>rehabilitada</b> en los <b>dos años</b> anteriores a la celebración del contrato. · art. 23.2.d)                                                        |
| 80 % | Durante la <b>prórroga tácita</b> del art. 10.1 LAU si el arrendador no es gran tenedor y la renta respeta el límite del índice. · DT 38ª                           |

#### La nueva escala

**100 · 95**  
**90 · 85 · 70**  
**50 · 40 · 30**  
**25 · 20 · 15**  
+ especiales: 60 · 70 · 80 %

#### Recuerda para el examen...

El **gran tenedor** (art. 3.k) Ley 12/2023) **pierde** toda reducción, salvo cuando el arrendatario sea entidad pública o sin fines de lucro de los supuestos E.

#### Recuerda para el examen...

La **reducción** solo opera sobre el **rendimiento neto positivo** declarado en autoliquidación. En caso de regularización por la Administración, la reducción se pierde (art. 23.2 último párrafo).

#### Ejemplo rápido

Vivienda en Madrid (zona tensionada). Rebajas la renta un 8 % respecto al contrato anterior y el nuevo arrendatario tiene 29 años → aplicas el **95 %** (supuesto A).

#### Novedad RDL 29/2026

Pendiente de **convalidación** por la Diputación Permanente (plazo art. 86.2 CE: 6-nov-2026). Si decae, se reactiva la vieja matriz 90 / 70 / 60 / 50 %.

#### No lo olvides

El **gran tenedor** no reduce (salvo supuesto E) · Rebaja > 5 %: **100 / 95 / 90 / 85 / 70** · Renta igual: **50** · Renta sube: **40 / 30 / 25 / 20 / 15** · Primera vez: **100 / 95 / 90 / 85 / 50** · Alquiler social AP/ESFL: **70** · Rehabilitada 2 años: **60** · Prórroga tácita art. 10.1 LAU: **80**