OCTUBRE 2026

NEWSLETTER TRIBUTARIA

Fiscalidad y Derecho Tributario

Análisis de las principales novedades tributarias

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

Formación especializada para oposiciones de Hacienda

ÍNDICE

IRPF 01

Custodia compartida: el Supremo permite combinar el mínimo por descendientes y las anualidades por alimentos 4

IRPF 02

Venta de vivienda privativa y compra de vivienda ganancial: ¿cuándo es total la exención por reinversión? 10

IRPF 03

IRPF 2026 en Ceuta: nuevas reducciones para autónomos y ayudas exentas 14

ÍNDICE

IRPF 04

Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual: 10 % 18

IVA 05

Alquileres de corta duración: IVA del 10 % desde el 1 de diciembre 19

IVA 06

Reparaciones de viviendas alquiladas: nuevo IVA del 10 % 20

Custodia compartida: el Supremo permite combinar el mínimo por descendientes y las anualidades por alimentos

STS 1054/2026, de 23 de septiembre de 2026 · Recurso 2595/2025 · ECLI: ES:TS:2026:3993

IDEA CLAVE

El Tribunal Supremo admite que, en custodia compartida, el progenitor que satisface anualidades por alimentos pueda aplicar en el mismo período impositivo el mínimo por descendientes y el régimen especial de los artículos 64 y 75 LIRPF.

La doctrina se construye sobre el tiempo de convivencia efectiva: el mínimo por descendientes responde al período en que existe convivencia y el régimen de anualidades al período en que no existe, de manera que ambos tratamientos no se solapen.

1. ¿Cuál era el problema?

Imaginemos una situación habitual después de una separación: CFM y la señora M tienen una hija de 8 años y ejercen la custodia compartida por semanas alternas. Además, por resolución judicial, CFM debe satisfacer una pensión de alimentos a favor de su hija.

En esta situación aparecen dos reglas fiscales que, hasta ahora, la Administración consideraba incompatibles: el mínimo por descendientes del artículo 58 LIRPF y el régimen especial de las anualidades por alimentos de los artículos 64 y 75 LIRPF.

2. El mínimo por descendientes en custodia compartida

Para el primer descendiente, el mínimo previsto en el artículo 58 LIRPF es de 2.400 € anuales. Cuando ambos progenitores tienen derecho a su aplicación, el mínimo se prorratea por partes iguales.

CUSTODIA COMPARTIDA

Mínimo total por el primer descendiente: 2.400 €

CFM: 50 % → 1.200 €

Señora M: 50 % → 1.200 €

3. ¿Qué ocurría con las anualidades por alimentos?

Los artículos 64 y 75 LIRPF establecen una especialidad para las anualidades por alimentos satisfechas a los hijos en los supuestos legalmente previstos. La escala se aplica separadamente al importe de las anualidades y al resto de la base liquidable general.

Además, en el cálculo de la minoración correspondiente al mínimo personal y familiar, los artículos 64 y 75 ordenan incrementar dicho mínimo en 1.980 € anuales.

El TEAC había entendido que, desde la reforma de 2014, quien tenía derecho al mínimo por descendientes no podía aplicar simultáneamente este régimen de anualidades. Por ello, en una custodia compartida, el progenitor aplicaba su 50 % del mínimo, pero no los artículos 64 y 75 aunque pagase una pensión de alimentos.

4. El Tribunal Supremo cambia el criterio

La STS 1054/2026 rechaza esa incompatibilidad absoluta. El Supremo considera que en la custodia compartida debe atenderse al tiempo en que existe una efectiva convivencia entre progenitor y descendiente.

CRITERIO TEMPORAL DEL SUPREMO

Período con convivencia efectiva → mínimo por descendientes.

Período sin convivencia efectiva + pago de alimentos → régimen de los artículos 64 y 75 LIRPF.

La aplicación debe hacerse de forma que ambos regímenes no se solapen.

La sentencia fija expresamente esta doctrina, pero no desarrolla una fórmula matemática concreta para distribuir cada pago de alimentos entre los períodos de convivencia y de no convivencia. Por ello, cualquier reparto numérico debe identificarse como una aplicación razonada del criterio temporal de la sentencia, no como una fórmula literalmente establecida por el Tribunal Supremo.

EJEMPLO 1 · CUSTODIA COMPARTIDA POR SEMANAS ALTERNAS + ALIMENTOS

DATOS DEL EJEMPLO

Una hija de 8 años.

Custodia compartida por semanas alternas.

Pensión de alimentos: 600 € al mes.

Anualidades satisfechas en el año: 600 € × 12 = 7.200 €.

Base liquidable general de CFM: 40.000 €.

CFM es menor de 65 años y no concurren otras circunstancias que modifiquen sus mínimos.

Paso 1. Tiempo efectivo de convivencia

La doctrina del Supremo obliga a atender al tiempo de convivencia efectiva. En este ejemplo, al haberse establecido la custodia por semanas alternas, entendemos, a efectos didácticos, que la hija convive efectivamente con cada progenitor el 50 % del tiempo.

Tiempo de convivencia efectiva con CFM: 50 % | Tiempo sin convivencia efectiva con CFM: 50 %

Paso 2. Mínimo por descendientes de CFM

El mínimo total por el primer descendiente es de 2.400 €. Al existir custodia compartida, CFM aplica el 50 %:

MÍNIMO POR DESCENDIENTES

2.400 € × 50 % = 1.200 €

Paso 3. ¿Qué importe de las AxA atribuimos al período sin convivencia?

CFM satisface 7.200 € anuales. Como hipótesis de aplicación del criterio temporal fijado por el Supremo, y dado que en este ejemplo la convivencia efectiva es exactamente del 50 %, entendemos que el 50 % de las anualidades corresponde al período en que CFM no convive efectivamente con su hija.

AxA DEL EJEMPLO

Anualidades totales satisfechas: 7.200 €

Porcentaje de tiempo sin convivencia efectiva: 50 %

7.200 € × 50 % = 3.600 €

Importe al que, en este ejemplo didáctico, aplicamos el régimen especial de los arts. 64 y 75: 3.600 €

IMPORTANTE: la sentencia no contiene la operación «7.200 × 50 %». El Tribunal Supremo fija el criterio de atender al tiempo efectivo de convivencia y exige evitar el solapamiento. El reparto de 3.600 € es la forma en que aplicamos ese criterio en este ejemplo concreto de semanas alternas al 50 %.

Paso 4. Mínimo personal y familiar e incremento de 1.980 €

En el ejemplo, CFM tiene un mínimo del contribuyente de 5.550 € y un mínimo por descendientes de 1.200 €:

MÍNIMO PERSONAL Y FAMILIAR

Mínimo del contribuyente: 5.550 €

Mínimo por descendientes de CFM: 1.200 €

Total mínimo personal y familiar: 6.750 €

Incremento previsto en los arts. 64 y 75: + 1.980 €

Importe utilizado en esta parte del cálculo: 8.730 €

La STS 1054/2026 menciona expresamente este incremento de 1.980 € como uno de los efectos que se pierden si se niega la aplicación del artículo 64 al progenitor con custodia compartida. La sentencia no establece que esos 1.980 € deban reducirse al 50 % por la custodia. En este ejemplo se utiliza, por tanto, la cuantía legal íntegra de 1.980 €.

Paso 5. Cálculo estatal del artículo 64

Con una base liquidable general de 40.000 €, y aplicando en el ejemplo el régimen especial a 3.600 € de AxA, la escala estatal del artículo 63 se aplica separadamente a dos bloques:

Bloque	Importe	Cuota estatal
AxA sometidas al régimen especial	3.600 €	342,00 €
Resto de la base liquidable general	36.400 €	4.584,75 €
Suma antes de la minoración		**4.926,75 €**
Escala sobre MPF + 1.980 € (8.730 €)		− 829,35 €
Cuota estatal resultante del art. 64		**4.097,40 €**

Detalle de la escala estatal utilizada:

- 3.600 € × 9,5 % = 342,00 €.
- Para 36.400 €: 4.362,75 € hasta 35.200 € + 1.200 € × 18,5 % = 4.584,75 €.
- Sobre 8.730 € de mínimo personal y familiar incrementado: 8.730 € × 9,5 % = 829,35 €.

- **Cuota estatal: 342,00 € + 4.584,75 € − 829,35 € = 4.097,40 €.**

¿Y el artículo 75?

El artículo 75 reproduce la misma lógica para determinar la cuota íntegra autonómica: se aplica separadamente la escala autonómica a las AxA y al resto de la base liquidable general, y la minoración se calcula sobre el mínimo personal y familiar incrementado igualmente en 1.980 €.

No cuantificamos aquí la cuota autonómica porque depende de la escala aprobada por la comunidad autónoma correspondiente. El ejemplo numérico anterior muestra únicamente la parte estatal del artículo 64.

Resultado del ejemplo

Concepto	Criterio TEAC anterior	Doctrina TS 2026 · ejemplo
Mínimo por descendientes de CFM	1.200 €	1.200 €
AxA satisfechas en el año	7.200 €	7.200 €
Tiempo efectivo sin convivencia	—	50 % (hipótesis del ejemplo)
AxA tratadas conforme arts. 64 y 75	0 €	3.600 € (hipótesis del ejemplo)
Incremento del MPF	0 €	+ 1.980 €
MPF usado en la minoración estatal	6.750 €	8.730 €

LECTURA DEL EJEMPLO

CFM mantiene 1.200 € de mínimo por descendientes.

Al existir semanas alternas, entendemos que hay un 50 % de convivencia efectiva y un 50 % de no convivencia.

Como hipótesis didáctica, atribuimos 3.600 € de las AxA al período sin convivencia y sobre ese importe aplicamos la especialidad de los arts. 64 y 75.

En la mecánica del régimen especial se utiliza el incremento legal íntegro de 1.980 €, porque la sentencia no establece su prorrateo por el porcentaje de custodia.

EJEMPLO 2 · CUSTODIA COMPARTIDA SIN PENSIÓN

CFM y la señora M tienen custodia compartida de su hijo, pero ninguno está obligado a satisfacer al otro una pensión de alimentos.

El mínimo por el primer descendiente es de 2.400 €, por lo que cada progenitor aplica 1.200 €. Al no existir anualidades por alimentos, no entra en juego el régimen de los artículos 64 y 75.

EJEMPLO 3 · CUSTODIA EXCLUSIVA

La custodia corresponde exclusivamente a la señora M y el hijo vive con ella. CFM paga 600 € mensuales de alimentos, es decir, 7.200 € al año.

La señora M aplicará el mínimo por descendientes si cumple los requisitos. CFM, al no convivir con el descendiente y satisfacer las anualidades legalmente previstas, aplicará el régimen especial de los artículos 64 y 75 sobre las anualidades correspondientes.

La clave: tiempo efectivo de convivencia

La doctrina jurisprudencial no se limita a afirmar que ambos tratamientos sean compatibles. El elemento que permite su coexistencia es el tiempo de convivencia efectiva: el mínimo por descendientes se conecta con el período de convivencia y el régimen de anualidades con el período en que no existe esa convivencia, evitando el solapamiento.

EN UNA FRASE

En custodia compartida, el Supremo admite mínimo por descendientes + régimen de anualidades en el mismo ejercicio, pero exige atender al tiempo efectivo de convivencia para que ambos tratamientos no se solapen.

Fuentes

• Tribunal Supremo, STS 1054/2026, de 23 de septiembre de 2026, rec. 2595/2025, ECLI:ES:TS:2026:3993, Id CENDOJ 28079130022026100317.

• TEAC, Resolución de 29 de mayo de 2023, RG 00/10590/2022, criterio actualmente identificado por el propio TEAC como superado por la STS de 23-9-2026.

• Ley 35/2006, del IRPF: arts. 58, 61, 63, 64 y 75.

PUBLICIDAD

TU MARCA, EN LA NEWSLETTER TRIBUTARIA DE CFM

Un espacio para empresas y profesionales que quieran dar visibilidad a su negocio en una publicación especializada en fiscalidad y Derecho Tributario.

¿QUIERES INSERTAR PUBLICIDAD EN ESTA NEWSLETTER?

Contacta con CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

CORREO · info@oposicionesdehacienda.com

TELÉFONO · 682 851 713

ESPACIO RESERVADO PARA FUTUROS ANUNCIANTES

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

Venta de vivienda privativa y compra de vivienda ganancial: ¿cuándo es total la exención por reinversión?

INFORMA 149580 — AEAT · IRPF · Exención por reinversión en vivienda habitual

IDEA CLAVE

Cuando una persona vende una vivienda habitual 100 % privativa y utiliza el dinero para comprar una nueva vivienda habitual ganancial, no basta con comprobar cuánto dinero aporta materialmente.

La exención queda limitada por el precio de la nueva vivienda que corresponda al porcentaje de titularidad adquirido por el contribuyente. Si la vivienda se adquiere con carácter ganancial sin atribución expresa de cuotas, el porcentaje es del 50 % para cada cónyuge.

1. ¿Cuál es el problema?

CFM es propietario al 100 % de una vivienda habitual de carácter privativo. La vende y destina el dinero obtenido a adquirir junto con la señora M una nueva vivienda habitual para la sociedad de gananciales, sin establecer porcentajes diferentes de titularidad.

La duda es muy concreta: si CFM aporta el 100 % del dinero obtenido en la venta, ¿puede considerar automáticamente reinvertido el 100 % y dejar exenta toda la ganancia?

La respuesta es: no necesariamente.

Hay que distinguir entre quién aporta materialmente el dinero y qué porcentaje de la nueva vivienda adquiere fiscalmente el contribuyente.

2. La regla de la exención por reinversión

El artículo 38.1 LIRPF permite dejar exenta la ganancia obtenida por la transmisión de la vivienda habitual cuando el importe obtenido se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

REGLA GENERAL

Reinversión total → exención total de la ganancia.

Reinversión parcial → exención proporcional.

Porcentaje de reinversión = importe reinvertido computable / importe obtenido en la venta.

Ganancia exenta = ganancia obtenida × porcentaje de reinversión.

3. ¿Qué ocurre cuando la nueva vivienda es ganancial?

Cuando la nueva vivienda se adquiere con carácter ganancial y no existe una atribución expresa distinta, el porcentaje de titularidad a efectos del IRPF es del 50 % para cada cónyuge.

ADQUISICIÓN GANANCIAL SIN CUOTAS DISTINTAS

CFM → 50 %

Señora M → 50 %

El importe máximo de reinversión de CFM queda limitado por el precio correspondiente a ese 50 % de la nueva vivienda.

Por ello, aunque CFM aporte materialmente todo el dinero procedente de la venta de su vivienda privativa, la exención se calcula atendiendo al precio de la participación que adquiere en la nueva vivienda.

EJEMPLO 1 · NUEVA VIVIENDA DE 300.000 €

DATOS

Precio de venta de la vivienda privativa: 200.000 €.
Valor de adquisición simplificado: 130.000 €.
Ganancia patrimonial: 70.000 €.
CFM destina los 200.000 € obtenidos a la compra.
Precio de la nueva vivienda ganancial: 300.000 €.

Paso 1. Porcentaje de titularidad de CFM

La nueva vivienda se adquiere con carácter ganancial y no se atribuyen cuotas diferentes. Por tanto:

CFM: 50 % | Señora M: 50 %

Paso 2. Precio correspondiente al 50 % de CFM

PARTICIPACIÓN ADQUIRIDA

300.000 € × 50 % = 150.000 €

Aunque CFM haya puesto 200.000 € en la compra, la parte del precio de la vivienda que corresponde a su titularidad es de 150.000 €. Ese es el importe máximo que puede computar como reinversión en este supuesto.

Paso 3. Porcentaje de reinversión

PORCENTAJE REINVERTIDO

Importe obtenido en la venta: 200.000 €.
Importe reinvertido computable: 150.000 €.
150.000 € / 200.000 € = 75 %.

Paso 4. Ganancia exenta

RESULTADO

Ganancia patrimonial: 70.000 €.
Ganancia exenta: 70.000 € × 75 % = 52.500 €.
Ganancia sometida a tributación: 70.000 € − 52.500 € = 17.500 €.

Concepto	Resultado
Precio de transmisión	200.000 €
Ganancia patrimonial	70.000 €
Precio nueva vivienda ganancial	300.000 €
Participación de CFM	50 %
Precio correspondiente a CFM	150.000 €
Reinversión computable	150.000 €
Porcentaje de reinversión	**75 %**
Ganancia exenta	**52.500 €**
Ganancia que tributa	**17.500 €**

LO IMPORTANTE

CFM ha utilizado materialmente los 200.000 € completos, pero fiscalmente solo puede considerar reinvertidos 150.000 €, porque esa es la parte del precio correspondiente al 50 % de la nueva vivienda que adquiere.

EJEMPLO 2 · NUEVA VIVIENDA DE 500.000 €

Mantenemos la venta por 200.000 € y la ganancia de 70.000 €, pero ahora la nueva vivienda ganancial cuesta 500.000 €.

CÁLCULO

Participación de CFM: 500.000 € × 50 % = 250.000 €.

Importe obtenido en la venta: 200.000 €.

Como el precio correspondiente a la participación de CFM (250.000 €) supera los 200.000 € obtenidos, pueden considerarse reinvertidos íntegramente los 200.000 €.

Porcentaje de reinversión: 200.000 € / 200.000 € = 100 %.

Ganancia exenta: 70.000 €.

Ganancia que tributa: 0 €.

En este caso sí existe exención total, aunque CFM continúe adquiriendo únicamente el 50 % de la nueva vivienda.

EJEMPLO 3 · ¿DÓNDE ESTÁ EL LÍMITE PARA LA EXENCIÓN TOTAL?

CFM ha obtenido 200.000 € por la venta. Para que la reinversión pueda ser total, el precio correspondiente a su 50 % de la nueva vivienda debe alcanzar, como mínimo, esos 200.000 €.

PUNTO DE EQUILIBRIO

Precio nueva vivienda × 50 % = 200.000 €.

Precio nueva vivienda = 400.000 €.

Si la vivienda cuesta 400.000 €, el 50 % de CFM vale 200.000 € y la reinversión puede ser del 100 %.

Precio vivienda	50 % de CFM	% reinversión	Ganancia exenta
250.000 €	125.000 €	62,5 %	43.750 €
300.000 €	150.000 €	75 %	52.500 €
400.000 €	200.000 €	100 %	70.000 €
500.000 €	250.000 €	100 %	70.000 €

EJEMPLO 4 · NUEVA VIVIENDA MÁS BARATA

CFM vende su vivienda por 200.000 €, con una ganancia de 70.000 €, pero la nueva vivienda ganancial cuesta 250.000 €.

CÁLCULO

50 % de 250.000 € = 125.000 €.

Porcentaje de reinversión: 125.000 € / 200.000 € = 62,5 %.

Ganancia exenta: 70.000 € × 62,5 % = 43.750 €.

Ganancia sometida a tributación: 26.250 €.

4. El error que hay que evitar

El error sería razonar: «he vendido mi vivienda por 200.000 € y he metido los 200.000 € en la nueva vivienda, luego he reinvertido el 100 %».

Ese razonamiento no es suficiente cuando la nueva vivienda se adquiere con carácter ganancial. Hay que calcular primero qué parte del precio corresponde al porcentaje de titularidad adquirido por el contribuyente.

EN UNA FRASE

Vender una vivienda privativa e invertir todo el dinero en una nueva vivienda ganancial no garantiza por sí solo la exención total: hay que comprobar cuánto del precio de la nueva vivienda corresponde al porcentaje que adquiere fiscalmente el contribuyente.

Fuentes

- AEAT, INFORMA 149580: Venta de vivienda privativa y compra de vivienda ganancial.
- TEAC, Resolución de 13 de julio de 2026, RG 5896/2025.
- Ley 35/2006, del IRPF: artículos 11 y 38.1.
- Reglamento del IRPF: artículos 41 y 41 bis.

IRPF 2026 en Ceuta: nuevas reducciones para autónomos y ayudas exentas

Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre · BOE 2/09/2026 · Entrada en vigor 3/09/2026

IDEA CLAVE

Para 2026 se aprueban dos mejoras extraordinarias para actividades económicas desarrolladas en Ceuta cuyos rendimientos tengan derecho a la deducción del artículo 68.4 LIRPF:

- Estimación directa simplificada: provisiones deducibles y gastos de difícil justificación → 10 %.
- Estimación objetiva: reducción general del rendimiento neto de módulos → 10 %.

Además, las ayudas directas previstas por el RDL 22/2026 están exentas de IRPF.

1. Estimación directa simplificada: el porcentaje sube al 10 %

La nueva disposición adicional 64.ª LIRPF eleva, exclusivamente durante 2026, al 10 % el porcentaje aplicable por el conjunto de provisiones deducibles y gastos de difícil justificación para contribuyentes en estimación directa simplificada.

Para aplicar esta mejora deben concurrir dos condiciones: la actividad económica debe desarrollarse en Ceuta y sus rendimientos deben tener derecho a la deducción del artículo 68.4 LIRPF por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla.

MUY IMPORTANTE

La regla general sigue siendo el 5 %.

En Ceuta, para 2026 y cumpliendo los requisitos de la DA 64.ª LIRPF, el porcentaje es del 10 %.

El límite máximo de esta deducción continúa siendo 2.000 €.

EJEMPLO 1 · ESTIMACIÓN DIRECTA SIMPLIFICADA

DATOS

CFM desarrolla una actividad económica en Ceuta y cumple los requisitos del artículo 68.4 LIRPF.

Ingresos íntegros: 60.000 €.

Gastos deducibles computados antes de provisiones y gastos de difícil justificación: 42.000 €.

Rendimiento neto positivo previo a este concepto: 18.000 €.

Con la regla general del 5 %:

18.000 € × 5 % = 900 €

Rendimiento neto después de este gasto: 18.000 € − 900 € = 17.100 €.

Con la medida especial de Ceuta para 2026:

18.000 € × 10 % = 1.800 €

Rendimiento neto después de este gasto: 18.000 € − 1.800 € = 16.200 €.

EFECTO DE LA MEDIDA

Regla general: gasto deducible 900 €.

Ceuta 2026: gasto deducible 1.800 €.

Diferencia favorable para CFM: 900 € adicionales de gasto deducible.

¿Y si el 10 % supera 2.000 €?

El aumento del porcentaje no elimina el límite máximo de 2.000 €. Si el rendimiento neto positivo previo fuese, por ejemplo, de 30.000 €, el 10 % ascendería a 3.000 €, pero la deducción quedaría limitada a 2.000 €.

2. Estimación objetiva: reducción general del 10 %

Para quienes determinen el rendimiento neto por estimación objetiva, la reducción general del rendimiento neto de módulos se eleva en Ceuta del 5 % al 10 % durante 2026, siempre que los rendimientos de la actividad tengan derecho a la deducción del artículo 68.4 LIRPF.

La AEAT ha incorporado esta regla al INFORMA 149587.

EJEMPLO 2 · ESTIMACIÓN OBJETIVA

DATOS

CFM desarrolla en Ceuta una actividad incluida en módulos.

Rendimiento neto de módulos antes de la reducción general: 30.000 €.

La actividad cumple los requisitos para aplicar la deducción del artículo 68.4 LIRPF.

Reducción general ordinaria de 2026:

30.000 € × 5 % = 1.500 € → rendimiento después de la reducción: 28.500 €.

Reducción especial de Ceuta en 2026:

30.000 € × 10 % = 3.000 € → rendimiento después de la reducción: 27.000 €.

NO CONFUNDIR

Estimación directa simplificada → 10 % de provisiones y gastos de difícil justificación, con límite de 2.000 €.

Estimación objetiva → reducción general del 10 % del rendimiento neto de módulos.

3. Pagos fraccionados: la novedad se refleja en el 4.º trimestre

La DA 64.ª LIRPF dispone que estas reducciones se tendrán en cuenta en los pagos fraccionados de 2026 cuyo plazo de presentación se inicie una vez transcurrido un mes desde la entrada en vigor del RDL 22/2026.

La norma entró en vigor el 3 de septiembre de 2026 y la AEAT ha aclarado expresamente, en el INFORMA 141009, que el efecto se produce en el pago fraccionado correspondiente al cuarto trimestre de 2026.

ESQUEMA

1.º, 2.º y 3.º trimestre de 2026 → no se recalculan aplicando retroactivamente estas mejoras.

4.º trimestre de 2026 → sí se tienen en cuenta el 10 % de estimación directa simplificada y el 10 % de módulos.

EJEMPLO 3 · ¿QUÉ OCURRE CON LOS PAGOS FRACCIONADOS?

CFM desarrolla en Ceuta una actividad en estimación directa simplificada durante todo 2026. La nueva regla entra en vigor en septiembre.

No vuelve a presentar ni rectifica por esta causa los pagos fraccionados de los tres primeros trimestres aplicando el nuevo 10 %. La AEAT indica que la nueva reducción debe reflejarse al cuantificar el rendimiento neto del pago fraccionado del cuarto trimestre.

RECUERDA

La medida afecta al rendimiento anual de 2026.

En pagos fraccionados, su efecto se incorpora en el 4.º trimestre de 2026.

4. Ayudas directas por la crisis de Ceuta: exentas de IRPF

El RDL 22/2026 crea además una línea extraordinaria de ayudas directas para empresarios, profesionales y determinadas entidades vinculadas a Ceuta. Cuando el beneficiario es contribuyente del IRPF, la ayuda está exenta.

Para los empresarios o profesionales personas físicas, el importe fijado por el RDL es de 5.000 €.

La AEAT recoge expresamente esta exención en el INFORMA 149585.

EJEMPLO 4 · AUTÓNOMO PERSONA FÍSICA

DATOS

CFM es empresario individual establecido en Ceuta.

Cumple los requisitos para ser beneficiario de la ayuda directa.

Ayuda recibida: 5.000 €.

Los 5.000 € recibidos están exentos de IRPF. Por tanto, CFM no los integra como renta sometida a gravamen en su declaración del impuesto.

Para empresarios o profesionales personas físicas la cuantía es de 5.000 €. La escala de 10.000 € a 150.000 € prevista en el artículo 1 se refiere a personas jurídicas, comunidades de bienes y demás entidades sin personalidad jurídica.

5. ¿Cambia la deducción general por rentas obtenidas en Ceuta?

No. El RDL 22/2026 no sustituye ni modifica la estructura básica de la deducción del artículo 68.4 LIRPF.

La deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla continúa siendo, con carácter general, del 60 % de la parte de las cuotas íntegras estatal y autonómica que proporcionalmente corresponda a las rentas que cumplan los requisitos del artículo 68.4.

Lo que hace la nueva DA 64.ª es utilizar precisamente el derecho a esa deducción como requisito para aplicar los dos beneficios extraordinarios de 2026 en actividades económicas.

POR TANTO

Artículo 68.4 LIRPF → continúa vigente con su régimen propio.

DA 64.ª LIRPF → añade para 2026 ventajas extraordinarias en la determinación del rendimiento neto de determinadas actividades desarrolladas en Ceuta.

CUADRO RESUMEN

Medida	Regla general 2026	Ceuta 2026
EDS: provisiones y gastos difícil justificación	5 % (máx. 2.000 €)	10 % (máx. 2.000 €)
Estimación objetiva: reducción general	5 %	10 %
Pagos fraccionados	Reglas ordinarias	Nuevo 10 % en 4.º trimestre
Ayuda directa a empresario/profesional persona física	—	5.000 € exentos
Deducción art. 68.4 LIRPF	60 % en los términos legales	No cambia

EN UNA FRASE

En Ceuta, 2026 trae dos mejoras extraordinarias para autónomos: 10 % en estimación directa simplificada y 10 % en módulos, con efecto en el pago fraccionado del cuarto trimestre; además, las ayudas directas del RDL 22/2026 están exentas de IRPF.

Fuentes

- Real Decreto-ley 22/2026, de 1 de septiembre: artículos 1 y 2; nueva DA 64.ª LIRPF.
- AEAT, INFORMA 149585: ayudas directas a empresarios y profesionales. Crisis de Ceuta.
- AEAT, INFORMA 149586: provisiones y gastos de difícil justificación. Ceuta 2026.
- AEAT, INFORMA 149587: reducción general del rendimiento neto en Ceuta para 2026.
- AEAT, INFORMA 141009: pagos fraccionados de actividades en Ceuta o Melilla.
- Ley 35/2006, del IRPF: artículo 68.4.
- Orden HAC/1425/2025, de 9 de diciembre: reducción general del 5 % en estimación objetiva para 2026.

Nueva deducción estatal por alquiler de vivienda habitual: 10 %

RDL 29/2026 · Nuevo art. 68.6 LIRPF · Entrada en vigor: 8/10/2026

QUÉ CAMBIA

Nueva deducción estatal del 10 % por el alquiler de la vivienda habitual introducido en el artículo 68.6 LIRPF.
Requisito de renta: base imponible inferior a 33.007,20 €.
Base máxima: 11.630 € si la BI no supera 23.007,20 €; después disminuye progresivamente.

Ejemplo 1

BI 20.000 € · ALQUILER 9.600 €

La renta pagada no supera la base máxima de 11.630 €.
Deducción: 9.600 × 10 % = 960 €.

Ejemplo 2

BI 28.000 € · ALQUILER 10.000 €

Base máxima = 11.630 − [1,163 × (28.000 − 23.007,20)] = 5.823,37 €.
Deducción: 5.823,37 × 10 % = 582,34 €.

Nuevo requisito patrimonial

Durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni su unidad familiar pueden ser titulares de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda situada a menos de 50 km de la arrendada, salvo imposibilidad de uso por resolución administrativa o judicial.

RECUERDA

Es una deducción estatal: se resta de la cuota íntegra estatal.
Es incompatible, para la misma vivienda y ejercicio, con la antigua deducción transitoria de la DT 15.ª.
Si la BI es exactamente 33.007,20 €, no se cumple el requisito: debe ser inferior.

Fuente: RDL 29/2026, art. 6; arts. 67.1 y 68.6 LIRPF.

Alquileres de corta duración: IVA del 10 % desde el 1 de diciembre

RDL 29/2026 · Arts. 20.Uno.23.º.e') y 91.Uno.2.2.º LIVA · Efectos: 1/12/2026

QUÉ CAMBIA

Antes, el alquiler turístico sin servicios hoteleros estaba exento.
Desde 1/12/2026, una vivienda o apartamento amueblado alquilado al mismo arrendatario durante 30 noches o menos tributa al 10%, aunque no existan servicios hoteleros.
Excepción: vivienda habitual del arrendador.

Ejemplo 1 · Segunda vivienda

7 NOCHES · SIN SERVICIOS HOTELEROS

CFM alquila una segunda vivienda amueblada durante 7 noches.
Desde 1/12/2026: sujeto y no exento → IVA 10 %.

Ejemplo 2 · El límite

30 NOCHES / 31 NOCHES

30 noches exactas en una segunda vivienda amueblada → IVA 10 %.
31 noches → la regla temporal ya no excluye por sí sola la exención; habrá que comprobar el régimen general y si existen servicios hoteleros.

Ejemplo 3 · La vivienda habitual del arrendador

12 NOCHES · VIVIENDA HABITUAL DEL ARRENDADOR

CFM reside habitualmente en su vivienda de Granada. Durante un viaje de 12 noches alquila esa misma vivienda amueblada a una sola persona.

No presta servicios complementarios propios de la industria hotelera durante la estancia.

Aunque el alquiler no supera 30 noches, la nueva regla temporal no elimina la exención porque se trata de la vivienda en la que CFM tiene su residencia habitual.

Resultado: el arrendamiento permanece exento de IVA y CFM no repercute el 10 % por la mera duración de 12 noches.

RECUERDA

La misma estancia de 12 noches en una segunda vivienda de CFM → IVA 10 % desde 1/12/2026.
La estancia de 12 noches en la vivienda habitual de CFM → exenta si no hay servicios hoteleros; si los hay, tributa al 10 %.

Fuente: RDL 29/2026, art. 7; arts. 20.Uno.23.º.e') y 91.Uno.2.2.º LIVA.

Reparaciones de viviendas alquiladas: nuevo IVA del 10 %

RDL 29/2026 · Art. 91.Uno.2.10.º LIVA · Efectos: 1/12/2026

QUÉ CAMBIA

El 10 % se amplía a obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al alquiler como vivienda habitual.
Puede aplicarse cualquiera que sea la condición del arrendador: persona física, empresario o sociedad.

Requisitos

PARA APLICAR EL 10 %

1. Vivienda destinada al alquiler como vivienda habitual.
2. Construcción o rehabilitación terminada al menos 2 años antes.
3. Materiales aportados por quien ejecuta la obra: ≤40 % de la base imponible.
4. Pago mediante tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta.

Ejemplo

SOCIEDAD ARRENDADORA

Vivienda construida en 2015 y alquilada a una familia como residencia habitual.
Reparación: 12.000 €. Materiales: 3.600 € = 30 %. Pago por transferencia.
Resultado: cumple los requisitos → IVA 10 %.

RECUERDA

Materiales del 50 % de la base imponible → no procede este tipo reducido.
Pago en efectivo → tampoco procede el 10 % por esta regla.

Fuente: RDL 29/2026, art. 7; art. 91.Uno.2.10.º LIVA.

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA

Newsletter especializada en Fiscalidad y Derecho Tributario

Instagram @cfmopo

WhatsApp 682 851 713

Correo info@oposicionesdehacienda.com

www.oposicionesdehacienda.com

CFM OPOSICIONES DE HACIENDA · OCTUBRE 2026