Federació de Municipis de Catalunya

HABITATGE

Noves eines per a les polítiques locals

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. Publicat al BOE el 7 d'octubre de 2026 i convalidat el 12 de novembre de 2026.



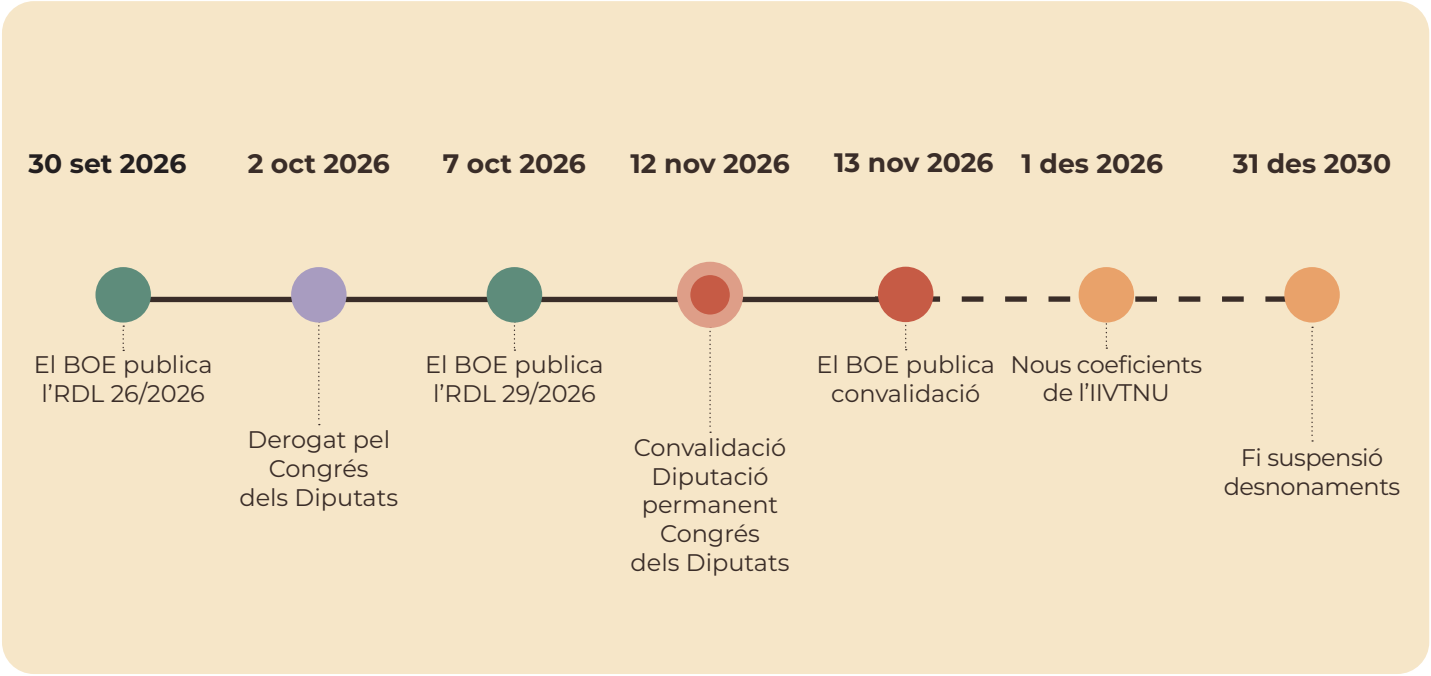
Federació de Municipis de Catalunya

HABITATGE

Què és el Reial Decret Llei 29/2026?

L'RDL 29/2026 recupera bona part de les mesures de l'RDL 26/2026, derogat pel Congrés. Té com a objectiu combatre l'especulació immobiliària, protegir les persones en situació de vulnerabilitat residencial, introduir canvis en matèria fiscal i tributària i fomentar el parc públic d'habitatge i la promoció d'habitatge assequible. Incideix en les hisendes locals, la gestió tributària i les polítiques públiques d'habitatge i serveis socials.

CRONOLOGIA



Les mesures són vigents des del dia següent a la publicació de l'RDL 29/2026.

Federació de Municipis de Catalunya

On impacta en l'àmbit local?

La norma dona noves eines fiscals i de finançament als ajuntaments i reforça el paper dels serveis socials davant els desnonaments.

HISENDES LOCALS

- **IBI - Impost sobre béns immobles (immobles residencials desocupats)**
  Recàrrec potestatiu de fins al 150% segons els anys de desocupació, el nombre d'immobles del titular i les ZMRT. Cal ordenança fiscal.
- **IBI (allotjaments d'ús turístic)**
  Recàrrec de fins al 150% només als municipis declarats zona de mercat residencial tensionat (ZMRT). Cal ordenança fiscal.
- **IIVTNU - Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua)**
  Nous coeficients màxims des de l'1 de desembre de 2026. Cal adaptar l'ordenança fiscal.

SERVEIS SOCIALS

- **Informes de vulnerabilitat**
  Els serveis socials acrediten la situació de vulnerabilitat de les persones afectades per un desnonament i es coordinen amb l'administració competent d'habitatge.

HABITATGE ASSEQUIBLE

- **Nova definició**
  Preu màxim de venda o lloguer del 30% de la renda mediana de la unitat de convivència del municipi.
- **Despeses incloses**
  El límit comprèn totes les despeses associades. Garatges i trasters no poden encarir el lloguer.
- **Referència per planificar**
  L'article no atribueix als ajuntaments nous deures de càlcul de la renda mediana ni de control de preus.

PARC PÚBLIC D'HABITATGE

- **Venda a l'ajuntament**
  Exempció d'IRPF per als propietaris que venen habitatges desocupats durant almenys dos anys: total fins a 200.000€ i degressiva fins a 800.000€.
- **Lloguer a l'administració**
  Reducció del 70% del rendiment net per als propietaris que lloguen a administracions o entitats sense ànim de lucre.
- **Finançament**
  Fons d'Habitatge d'Impacte Social (400 M€) i línia d'avals de l'ICO (fins a 2.000 M€).

La taula següent desenvolupa les mesures i el seu impacte concret

Federació de Municipis de Catalunya

Taula de mesures

01 Hisendes locals

MODIFICACIÓ	RESUM	AFECTACIÓ AL MÓN LOCAL
Reformulació del recàrrec de l'IBI per a immobles d'ús residencial desocupats de manera continuada i sense causa justificada	Els ajuntaments **poden** aplicar un recàrrec sobre la quota líquida de l'IBI als immobles residencials desocupats* de manera continuada i sense causa justificada. Els percentatges màxims varien segons el temps de desocupació, el nombre d'immobles del titular i si el municipi és zona de mercat residencial tensionat (ZMRT). (veure quadre detall inferior)	Reforça la capacitat d'intervenció fiscal per desincentivar la desocupació injustificada. Els ajuntaments han d'aprovar o adaptar la corresponent ordenança fiscal i regular un procediment administratiu contradictori amb audiència prèvia al propietari per a declarar els habitatges desocupats. El recàrrec es merita el 31 de desembre, es liquida anualment i té efectes en l'exercici posterior a la publicació de l'ordenança fiscal.
Nou recàrrec de l'IBI per a allotjaments d'ús turístic en zones tensionades	Els municipis declarats ZMRT **poden** aplicar un recàrrec sobre la quota líquida de l'IBI als immobles residencials destinats a allotjament turístic: fins al 50% (1 immoble), fins al 100% (2 o més) i fins al 150% (4 o més). Es meriten el 31 de desembre i es liquida cada any.	Reforça la capacitat d'intervenció fiscal per contenir la turistificació del parc residencial i afavorir l'accés a l'habitatge habitual en municipis declarats ZMRT. Els ajuntaments han d'aprovar una ordenança fiscal, establir protocols d'identificació dels immobles en coordinació amb el registre i la normativa autonòmica i gestionar el meritament (31 de desembre) i la liquidació anual del tribut.
IIVTNU: nous coeficients màxims	Es modifiquen els coeficients màxims que poden aplicar els ajuntaments sobre el valor del terreny per determinar, amb criteris objectius, la base imposable de l'IIVTNU. Els ajuntaments hauran d'aplicar els establerts a les seves ordenances, sense que es pugui superar el nou màxim.	Reforça la capacitat fiscal dels ajuntaments, ja que permet captar un major rendiment de les revalorització immobiliàries a mitjà termini. La modificació obliga els ajuntaments a comprovar si els coeficients de les seves ordenances fiscals superen els nous màxims estatals i a adaptar els sistemes informàtics de liquidació quan correspongui.

QUADRE DETALL DEL RECÀRREC PER A IMMOBLES RESIDENCIALS DESOCUPATS

Municipis fora de ZMRT

- Més de 2 anys desocupat, titular de 4 o més immobles residencials: fins al 50%.
- Més de 3 anys desocupat, titular de 4 o més immobles residencials: fins al 100%.
- Titular de 2 o més immobles desocupats al mateix municipi: fins a 50 punts addicionals (150%).

Municipis ZMRT

- Més de 2 anys desocupat, qualsevol titular: fins al 50%.
- Més de 2 anys desocupat, titular de 4 o més immobles residencials: fins al 100%.
- Més de 3 anys desocupat, titular de 4 o més immobles residencials: fins a 50 punts addicionals (150%).

* Els ajuntaments han d'emetre la declaració municipal de l'immoble desocupat en un procediment contradictori. La desocupació ha de ser sense causa justificada. La llista de causes és tancada: trasllat laboral o formatiu, dependència o salut, segona residència (màxim 4 anys), obres de rehabilitació, litigis pendents i comercialització en condicions de mercat.

Federació de Municipis de Catalunya

02 Serveis Socials

MODIFICACIÓ	RESUM	AFECTACIÓ AL MÓN LOCAL
Article 2.1. Desnonaments instats per entitats d'adquisició especulativa d'immobles o deutes hipotecaris, per uns preus significativament inferiors al valor de mercat. S'exclouen els ens públics i les entitats del sector públic d'habitatge social i assequible.	Mecanisme de protecció: suspensió dels procediments de recuperació de la possessió instats per entitats dedicades a l'adquisició especulativa d'immobles o deutes hipotecaris. Requisits: vulnerabilitat econòmica o social acreditada i manca d'alternativa habitacional. Acreditació de la vulnerabilitat: la situació de vulnerabilitat econòmica o social s'acreditarà per mitjà d'informe del serveis socials o aplicació dels criteris de l'article 441.7 de la LEC. Durada: Fins al 31 de desembre de 2030. Efectes de la suspensió: la suspensió es pot acordar encara que s'hagi dictat resolució o acordat el llançament, sempre que no s'hagi executat. No genera compensació econòmica.	Intervenció dels serveis socials competents en l'acreditació de la vulnerabilitat econòmica o social. La suspensió no genera dret a compensació econòmica.
Article 2.2. Desnonaments instats per altres propietaris. Només s'aplica quan no és aplicable l'enervació extraordinària de l'article 2.2.	Mecanisme de protecció: suspensió dels procediments de recuperació de la possessió instats per propietaris diferents de les entitats de l'article 2.1, quan no sigui aplicable l'enervació extraordinària de l'article 5.Dos. Requisits: vulnerabilitat econòmica o social, acreditada, manca d'alternativa habitacional i que l'Administració competent no proporcioni al demandat alternativa habitacional digna i adequada. Acreditació de la vulnerabilitat: la situació de vulnerabilitat econòmica o social s'acreditarà per mitjà d'informe del serveis socials o aplicació dels criteris de l'article 441.7 de la LEC. Durada: revisió judicial cada 12 mesos, amb una durada màxima de 3 anys. La suspensió s'aixeca si desapareix la vulnerabilitat, es posa a disposició una alternativa adequada i efectiva, aquesta és rebutjada injustificadament o transcorre el termini màxim. Efectes de la suspensió: el Tribunal requereix un informe a l'Administració competent sobre els recursos disponibles i el seu oferiment. Si no rep resposta o s'informa de la manca de recursos, se suspèn el procediment. L'Administració competent en matèria d'habitatge assumeix les despeses de les compensacions acordades judicialment a favor de les persones físiques demandants o persones jurídiques dedicades al lloguer habitual assequible o social.	Intervenció dels serveis socials en l'acreditació de la vulnerabilitat i de l'Administració competent en habitatge i serveis socials en la identificació i l'oferiment de recursos habitacionals. L'Administració competent en habitatge assumeix les compensacions judicialment acordades.

Federació de Municipis de Catalunya

MODIFICACIÓ

Article 5.Dos

Enervació extraordinària per impagament de rendes.

RESUM

Mecanisme de protecció: enervació extraordinària en els procediments de desnonament per impagament de rendes o quantitats degudes, instats pels arrendadors diferents a les entitats de l'article 2.1.

L' Administració competent ha d'oferir una alternativa habitacional adequada o, si no n'ofereix, pagar o consignar judicialment les quantitats degudes.

Requisits: la persona arrendatària ha de trobar-se en situació de vulnerabilitat econòmica degudament acreditada.

Acreditació de la vulnerabilitat: la situació de vulnerabilitat econòmica s'acreditarà per mitjà d'informe dels serveis socials.

Durada: l'Administració competent disposa d'un termini de **2 mesos improrrogables**, des de la notificació de l'acreditació de la vulnerabilitat, per oferir una alternativa habitacional adequada o efectuar el pagament o la consignació judicial. Durant aquest termini se suspèn el procediment.

Efectes de la suspensió: si s'efectua el pagament o la consignació íntegra, s'enerva l'acció de desnonament, finalitza el procediment i es manté vigent el contracte d'arrendament. Si transcorre el termini sense alternativa habitacional adequada ni pagament íntegre, l'Administració competent queda subrogada automàticament en la posició deutora de l'arrendatari, sense que es produeixi el llançament. El contracte es manté vigent fins a la seva expiració mentre persisteixi la vulnerabilitat econòmica.

AFECTACIÓ AL MÓN LOCAL

Intervenció dels serveis socials en l'acreditació de la vulnerabilitat econòmica.

L' Administració competent ha d'oferir una alternativa habitacional o assumir el pagament de les quantitats degudes, amb subrogació en la posició deutora en cas d'incompliment.

AFECTACIÓ ALS ENS LOCALS

Avaluació i acreditació de les situacions de vulnerabilitat

- Els serveis socials municipals poden intervenir en la valoració de la vulnerabilitat econòmica i social i en els informes o certificats previstos als articles 2.1, 2.2 i 3, amb un possible increment de la càrrega de treball.

Coordinació amb l'administració competent en habitatge

- En els supòsits dels articles 2.2 i 5.Dos, pot ser necessària la coordinació dels serveis municipals amb les administracions responsables de proporcionar alternatives habitacionals.

Elaborar els informes de vulnerabilitat és pròpiament tasca dels serveis socials. En canvi, informar el tribunal sobre els recursos residencials disponibles i oferir alternatives habitacionals correspon a l'administració competent en habitatge.

Federació de Municipis de Catalunya

03 Habitatge assequible

MODIFICACIÓ	RESUM	AFECTACIÓ AL MÓN LOCAL
Nova definició d'habitatge assequible (art. 14).	El preu de venda o lloguer, incloses totes les despeses associades, no pot superar el 30% de la renda mediana de la unitat de convivència habitual del municipi. Les despeses dels annexos (garatges i trasters) no poden incrementar el lloguer.	La regulació introdueix un criteri d'assequibilitat vinculat a la realitat socioeconòmica de cada municipi, de manera que la renda mediana municipal esdevé el paràmetre de referència per determinar l'assequibilitat dels habitatges.

04 Parc públic d'habitatge

MODIFICACIÓ	RESUM	AFECTACIÓ AL MÓN LOCAL
Exempció d'IRPF per transmetre habitatges a l'ajuntament (art. 6).	Els propietaris que transmetin a un ajuntament o entitat pública local habitatges desocupats almenys 2 anys, per incorporar-los al parc social, tenen exempció total fins a 200.000 € i degressiva entre 200.000€ i 800.000 €. Cal complir els requisits de protecció permanent.	Incentiu per ampliar el parc públic local.
Reducció del 70% del rendiment net per llogar a administracions.	Els propietaris que lloguin habitatges a administracions públiques o a entitats sense ànim de lucre per a lloguer social o per allotjar persones vulnerables tenen una reducció del 70% del rendiment net positiu.	Pot facilitar la captació d'habitatges privats per als programes municipals de lloguer social.
Fons d'Habitatge d'Impacte Social i avals ICO (arts. 13 i 16.U).	Fons d'Habitatge d'Impacte Social de 400 milions d'euros i línia d'avals de l'ICO de fins a 2.000 milions d'euros.	Poden finançar projectes d'empreses i promotors públics municipals que compleixin les condicions. El Fons no reconeix un dret d'accés directe a les empreses municipals.

Federació de Municipis de Catalunya

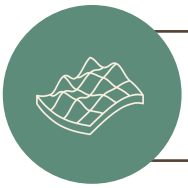
Què han de fer els ajuntaments?



Decidir si apliquen els recàrrecs de l'IBI (immobles residencials desocupats i, a ZMRT, allotjaments turístics) i aprovar o modificar l'ordenança fiscal.



Preveure a l'ordenança fiscal de l'IBI un procediment contradictori amb audiència prèvia en la declaració municipal com a immoble desocupat i els indicis de desocupació (dades del padró o consums de subministraments).



Revisar l'ordenança de l'IIVTNU.



Preparar els serveis socials per a la coordinació amb els tribunals per a l'emissió dels informes de vulnerabilitat.



Coordinar-se amb l'administració competent en habitatge en els supòsits dels articles 2.2 i 5.Dos.



Valorar els incentius fiscals i les línies de finançament per ampliar el parc públic d'habitatge.

L'RDL 29/2026 ofereix als ajuntaments eines fiscals de caràcter potestatiu (recàrrecs de l'IBI) i incentius per ampliar el parc públic, però també obliga a adaptar l'ordenança de l'IIVTNU i pot incrementar la càrrega de treball dels serveis socials municipals.

Les obligacions d'oferir alternatives habitacionals corresponen a l'administració competent en habitatge.

Recomanem ampliar la informació d'aquesta fitxa llegint la nota jurídica ampliada