

Boletín Oficial



Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

Administrative Services Manager-

**Representación, Gestión y Tramitación
en Entidades Públicas, Tráfico, etc.**



SUMARIO

Actualidad Corporativa págs. 3-7

El Tribunal Supremo obliga a la Seguridad Social a incluir los periodos de escedencia por cuidado de hijo en la vida laboral pags.3-4

La pensión de jubilación. Nuevo salario mínimo interprofesional en función de los años cotizados pags.5-7

Información de Actualidad págs. 8-12

Obligaciones fiscales abril - mayo 2026 .

Formación Continuada pags.13-21

Ayudas para comprar vivienda en 2026: avales, subvenciones y beneficios fiscales pags.13-20

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.21

Consultorio Formativo pags.22-23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada..... pag.23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: INGESA

Imprime: Gráficas Alhorí

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: En trámite

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGrupación TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Redacción y Administración
C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
28010 MADRID
Telf. Corp.: 91 457 29 29



Web: www.atp-ingesa.com

ACTUALIDAD

Corporativa

El Tribunal Supremo obliga a la Seguridad Social a incluir los periodos de excedencia por cuidado de hijo en la vida laboral

El Tribunal Supremo establece que los periodos de excedencia por cuidado de hijos que la ley considera cotizados o de cotización efectiva y deben incorporarse al Fichero General de Afiliación y, por tanto, aparecer también en la vida laboral del trabajador. De este modo, desestima el recurso que presentó la Tesorería General de la Seguridad Social contra una sentencia previa del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**EXCEDENCIA
POR CUIDADO
DE HIJO**

Tal como recoge la sentencia 1600/2025 (disponible en este enlace del Poder Judicial), todo empieza cuando una trabajadora pidió a la Seguridad Social que incluyera en su informe de vida laboral dos periodos de excedencia por cuidado de hijos, comprendidos entre 1985 y 1990, además de 112 días adicionales por el nacimiento de un tercer hijo durante el segundo periodo. La Seguridad Social lo rechazó explicando que esos periodos solo tenían efectos a la hora de pedir determinadas prestaciones, pero que no podían reflejarse como tal en la vida laboral.

Sin embargo, el TSJ de Andalucía dio la razón a la trabajadora y condenó a la Administración a incluir en el fichero de afiliación esos periodos de excedencia, por un total de 1.951 días. Frente a esa resolución, la Tesorería General de la Seguridad Social decidió acudir al Supremo.

El Supremo debatía si esos periodos, que la normativa considera cotizados a efectos prestacionales, debían constar en los registros oficiales. De hecho, el propio auto de admisión del recurso planteó expresamente si debían “ser incorporados al fichero general de afiliación” aunque no existiera cotización material ingresada.

La Seguridad Social defendía que esos periodos no podían tratarse como altas reales, sino solo como situaciones asimiladas al alta para determinados efectos. Además, sostenía que el fichero de afiliación no debía recogerlos porque no había ingreso efectivo de cuotas.

Pero el Supremo rechaza ese planteamiento. La Sala explica que el artículo 237 de la Ley General de la Seguridad Social reconoce que estos periodos “tendrán la consideración de periodos cotizados” y que el artículo 2 del Real Decreto 1335/2005 los califica como periodo de “cotización efectiva”, sin exigir que durante ese tiempo se hayan ingresado cuotas.

Junto a ello, el Alto Tribunal recuerda que el artículo 89.4 del Estatuto Básico del Empleado Público regula esta excedencia y que el Real Decreto 84/1996 incluye expresamente la excedencia por cuidado de hijos con reserva de puesto como situación asimilada al alta. Además, la Orden de 26 de marzo de 1999 define el Fichero General de Afiliación como instrumento para recoger las “situaciones a lo largo de la vida laboral de los trabajadores”.

El Tribunal Supremo declara que “dichas situaciones han de incorporarse al Fichero General de Afiliación y reflejarse en el informe de vida laboral sin que tal constancia registral quede supeditada a la existencia de cotizaciones ingresadas”.

Además, explica que una cosa es el registro de afiliación y otra distinta el fichero de bases de cotización. El primero sirve para recoger situaciones jurídicas relevantes, incluidas las situaciones asimiladas al alta; el segundo responde a una finalidad económica y prestacional. Por eso, que estos periodos aparezcan en la vida laboral no significa que existan bases ingresadas ni que se anticipen efectos económicos.

El Supremo añade también que la finalidad de esta regulación es evitar que el cuidado de hijos perjudique la protección social de quienes asumen esas responsabilidades. Incluso recuerda que se trata de una medida conectada con la igualdad material, ya que estas interrupciones laborales han recaído históricamente con mayor frecuencia sobre las mujeres.

Por todo ello, concluye que la eficacia de esta previsión legal no puede quedar aplazada al momento de pedir una pensión o prestación, sino que debe tener reflejo normalizado en la gestión ordinaria del sistema. En consecuencia, desestima el recurso de la Seguridad Social y confirma que estos periodos deben aparecer en la vida laboral.

LA PENSIÓN DE JUBILACIÓN. NUEVO SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL EN FUNCIÓN DE LOS AÑOS COTIZADOS

Muchos trabajadores que cobran el Salario Mínimo Interprofesional se preguntan qué pensión de jubilación les quedará cuando llegue el momento de retirarse.

En el ejercicio 2026, el SMI ha quedado fijado en 1.221 euros mensuales en 14 pagas, lo que equivale a 17.094 euros al año. Pero esa cifra no se traslada de forma automática a la pensión, ya que la Seguridad Social no toma como referencia el salario bruto, sino las bases de cotización y los años cotizados a lo largo de la vida laboral.

Además, 2026 será el primer año en el que empieza a aplicarse el nuevo sistema dual de cálculo de la base reguladora de la jubilación. Aun así, durante el periodo transitorio, la Seguridad Social comparará de oficio el sistema anterior y el nuevo, y aplicará el que resulte más favorable para el trabajador.

Año	Periodos cotizados	Edad exigida
2013	35 años y 3 meses o más.	65 años.
	Menos de 35 años y 3 meses.	65 años y 1 mes.
2014	35 años y 6 meses o más.	65 años.
	Menos de 35 años y 6 meses.	65 años y 2 meses.
2015	35 años y 9 meses o más.	65 años.
	Menos de 35 años y 9 meses.	65 años y 3 meses.
2016	36 o más años.	65 años.
	Menos de 36 años.	65 años y 4 meses.
2017	36 años y 3 meses o más.	65 años.
	Menos de 36 años y 3 meses.	65 años y 5 meses.
2018	36 años y 6 meses o más.	65 años.
	Menos de 36 años y 6 meses.	65 años y 6 meses.
2019	36 años y 9 meses o más.	65 años.
	Menos de 36 años y 9 meses.	65 años y 8 meses.
2020	37 o más años.	65 años.
	Menos de 37 años.	65 años y 10 meses.
2021	37 años y 3 meses o más.	65 años.
	Menos de 37 años y 3 meses.	66 años.
2022	37 años y 6 meses o más.	65 años.
	Menos de 37 años y 6 meses.	66 años y 2 meses.
2023	37 años y 9 meses o más.	65 años.
	Menos de 37 años y 9 meses.	66 años y 4 meses.
2024	38 o más años.	65 años.
	Menos de 38 años.	66 años y 6 meses.
2025	38 años y 3 meses o más.	65 años.
	Menos de 38 años y 3 meses.	66 años y 8 meses.
2026	38 años y 3 meses o más.	65 años.
	Menos de 38 años y 3 meses.	66 años y 10 meses.
A partir del año 2027	38 años y 6 meses o más.	65 años.
	Menos de 38 años y 6 meses.	67 años.



Sobre la edad ordinaria de jubilación, en el año 2026 está fijada en los 66 años y 10 meses, pero con la posibilidad de retirarse a los 65 años para quienes hayan cotizado al menos 38 años y 3 meses. El próximo año (que será cuando termine la completarse la reforma de la Ley 27/2011) la edad quedará fijada en los 67 años con la posibilidad de seguir retirándose a los 65, pero será necesario tener al menos 38 años y 10 meses.

Cómo se calcula la base reguladora si se cobra el SMI en 2026

Lo primero que hay que tener claro es que la pensión no se calcula sobre el salario que aparece en la nómina, sino sobre las bases de cotización.

En 2026, y hasta que se apruebe una nueva Ley de Presupuestos, las bases mínimas de cotización se actualizan automáticamente con la subida del SMI incrementado en un sexto. Eso deja la base mínima mensual en 1.424,50 euros para los grupos de cotización que toman como referencia el tope mínimo general.

Ahora bien, esa base mínima no es la pensión que se cobra. Si una persona hubiera cotizado siempre por esa cuantía y se aplicara el sistema clásico, la base reguladora sería el resultado de dividir entre 350 las 300 bases de cotización de los últimos 25 años. En ese supuesto, la base reguladora quedaría en 1.221 euros mensuales.

Desde 2026 también entra en vigor el nuevo sistema dual. Durante este año, la Seguridad Social comparará ese cálculo clásico con otro que toma las 302 bases de cotización de mayor importe dentro de los 304 meses anteriores y las divide entre 352,33. Si todas las bases fueran iguales, el resultado sería prácticamente el mismo: unos 1.221 euros al mes.

Qué porcentaje de la base reguladora corresponde según los años cotizados

Una vez obtenida la base reguladora, hay que aplicar el porcentaje que corresponde según los años cotizados. Con 15 años, que es el mínimo exigido para acceder a la pensión contributiva de jubilación, se cobra el 50% de la base reguladora.

Durante este 2026 sigue vigente la escala transitoria, es decir, que por cada uno de los siguientes 49 meses se suma un 0,21%, y por cada uno de los 209 meses posteriores se añade un 0,19%, hasta alcanzar el 100% con 36 años y 6 meses cotizados. A partir de 2027 cambia y será necesario tener 37 años cotizados para optar a la pensión completa, siempre que se acceda en la edad ordinaria (adelantar la edad conlleva recortes).

Cuánto queda de pensión si se ha cobrado siempre el SMI en 2026

Si se toma como hipótesis que una persona ha cotizado siempre por la base mínima equivalente al nuevo SMI y no se aplican ni inflación, ni lagunas, ni complementos a mínimos, la base reguladora de referencia quedaría en unos 1.221 euros mensuales. Sobre esa cifra se aplica el porcentaje por años cotizados.

Así, con 15 años cotizados la pensión sería de unos 610,50 euros al mes en 14 pagas. Con 25 años cotizados, rondaría los 900,85 euros al mes. Con 35 años, ascendería a unos 1.179,24 euros. Y con 36 años y 6 meses cotizados se alcanzaría el 100%, es decir, unos 1.221 euros al mes o 17.094 euros al año.

En la siguiente tabla orientativa se puede consultar la pensión teórica que quedaría en 2026 para quienes hayan cotizado siempre por la base mínima ligada al SMI.

Años cotizados	Porcentaje	Pensión mensual (€)	Pensión anual (€)
15	50,00%	610,50	8.547,00
16	52,52%	641,27	8.977,77
17	55,04%	672,04	9.408,51
18	57,56%	702,81	9.839,31
19	60,08%	733,58	10.270,08
20	62,38%	761,66	10.663,24
21	64,66%	789,50	11.052,98
22	66,94%	817,34	11.442,72
23	69,22%	845,18	11.832,47
24	71,50%	873,01	12.222,21
25	73,78%	900,85	12.611,95
26	76,06%	928,69	13.001,70
27	78,34%	956,53	13.391,44
28	80,62%	984,37	13.781,18
29	82,90%	1.012,21	14.170,93
30	85,18%	1.040,05	14.560,67
31	87,46%	1.067,89	14.950,41
32	89,74%	1.095,73	15.340,16
33	92,02%	1.123,56	15.729,90
34	94,30%	1.151,40	16.119,64
35	96,58%	1.179,24	16.509,39
36	98,86%	1.207,08	16.899,13
36 años y 6 meses	100,00%	1.221,00	17.094,00

Esta tabla es orientativa y parte de una carrera laboral lineal, sin vacíos de cotización y sin tener en cuenta el complemento a mínimos. En la práctica, muchas pensiones de trabajadores con salarios bajos terminan elevándose a través del complemento a mínimos, siempre que se cumplan los requisitos de rentas exigidos por la Seguridad Social.

La conclusión es que, con el SMI de 2026 no se cobraría una pensión completa de 1.424,50 euros, como podía deducirse del texto original, sino una pensión máxima orientativa de 1.221 euros al mes si se ha cotizado siempre por la base mínima y se alcanza el 100% de la base reguladora. Ese es el punto clave que conviene corregir en la pieza.

INFORMACIÓN de Actualidad

Obligaciones fiscales abril – mayo 2026



Recordamos las obligaciones fiscales correspondientes a los meses de abril y mayo de 2026, que incluyen la presentación y liquidación de los impuestos que le sean aplicables según la normativa vigente. Es fundamental revisar detenidamente los plazos establecidos por la Agencia Tributaria para evitar posibles recargos o sanciones, así como conservar toda la documentación necesaria que pueda requerirse en caso de inspección o auditoría.

Abril

Desde el 8 de abril hasta el 30 de junio

Renta y Patrimonio

- Presentación por Internet de las declaraciones de Renta 2025 y Patrimonio 2025.

Con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta, hasta el 25 de junio

Hasta el 13 de abril

INTRASTAT. Estadística Comercio Intracomunitario.

- Marzo 2026. Obligados a suministrar información estadística

Hasta el 20 de abril

Renta y Sociedades

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las Instituciones de Inversión Colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas y, de rentas de no residentes obtenidas sin establecimiento permanente.

- Marzo 2026. Grandes empresas: 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230
- Primer trimestre 2026: 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 136, 210, 216

Pagos fraccionados Renta

- Primer trimestre 2026:

Estimación directa: 130

Estimación objetiva: 131

Pagos fraccionados Sociedades y establecimientos permanentes de no residentes

- Ejercicio en curso:

Régimen general: 202

Régimen de consolidación fiscal (grupos fiscales): 222

IVA

- Marzo 2026. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: 349

- . Primer trimestre 2026. Autoliquidación: 303

- . Primer trimestre 2026. Declaración-liquidación no periódica: 309

- . Primer trimestre 2026. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: 349

- . Primer trimestre 2026. Operaciones asimiladas a las importaciones: 380

- . Solicitud de devolución de cuotas reembolsadas a viajeros por empresarios en recargo de equivalencia: 308

- . Solicitud de devolución por sujetos pasivos en el régimen simplificado del IVA y que ejerzan la actividad de transporte de viajeros o de mercancías por carretera, por adquirir determinados medios de transporte: 308

- . Reintegro de compensaciones en el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca: 341

Impuesto sobre las Primas de Seguros

- Marzo 2026: 430

Impuestos Especiales de Fabricación

- Enero 2026. Grandes empresas: 561, 562, 563

- Marzo 2026: 548, 566, 581

- Marzo 2026: 573 (Autoliquidación), A24 (Solicitud de devolución)

- Primer trimestre 2026: 521, 522, 547

- Primer trimestre 2026 Actividades V1, F1: 553 (establecimientos autorizados para la llevanza de la contabilidad en soporte papel)

- Primer trimestre 2026. Solicitudes de devolución: 506, 507, 508, 524, 572

- Declaración de operaciones por los destinatarios registrados y representantes fiscales: 510

Impuesto Especial sobre la Electricidad

- Marzo 2026. Grandes empresas: 560

- Primer trimestre 2026. Excepto grandes empresas: 560

- Año 2025. Autoliquidación anual: 560

Impuestos Medioambientales

- Marzo 2026. Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables. Autoliquidación: 592
- Primer trimestre 2026. Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero. Autoliquidación: 587. Solicitud de devolución: A23. Presentación contabilidad de existencias
- Primer trimestre 2026. Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables. Autoliquidación: 592. Solicitud de devolución: A22
- Año 2025. Impuesto sobre el Valor de la Extracción de Gas, Petróleo y Condensados. Autoliquidación anual: 589
- Año 2026. Impuesto sobre el almacenamiento de combustible nuclear gastado y residuos radiactivos en instalaciones centralizadas. Primer pago fraccionado 585

Impuesto Especial sobre el Carbón

- Primer trimestre 2026: 595

Impuesto sobre las Transacciones Financieras

- Marzo 2026: 604
- Aportación a realizar por los prestadores del servicio de comunicación audiovisual televisivo y por los prestadores del servicio de intercambio de vídeos a través de plataforma de ámbito geográfico estatal o superior al de una Comunidad Autónoma.
- Pago a cuenta 1P 2026: 793

Hasta el 30 de abril y desde el 30 de abril al 30 de junio

Hasta el 30 de abril

IVA

- Marzo 2026. Autoliquidación: 303
- Marzo 2026. Grupo de entidades, modelo individual: 322
- Marzo 2026. Grupo de entidades, modelo agregado: 353
- Marzo 2026. Ventanilla única. Régimen de importación: 369
- Marzo 2026. Operaciones asimiladas a las importaciones: 380
- Primer trimestre 2026: Ventanilla única. Regímenes exterior y de la Unión: 369

Número de Identificación Fiscal

- Primer trimestre 2026. Cuentas y operaciones cuyos titulares no han facilitado el NIF a las entidades de crédito: 195

Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales

- Primer trimestre 2026: 490

Impuestos Medioambientales

- Marzo 2026. Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables. Presentación contabilidad y libro registro de existencias

- Primer trimestre 2026. Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables. Presentación contabilidad y libro registro de existencias.

- Primer trimestre 2026. Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos. Autoliquidación: 593

Declaración informativa mensual de las operaciones realizadas por los empresarios o profesionales adheridos al sistema de gestión de cobros a través de cualquier tipo de tarjetas y mediante pagos asociados a números de teléfono móvil.

- Marzo 2026: 170

Declaración informativa mensual de cuentas en toda clase de instituciones financieras y resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del capital mobiliario y rentas obtenidas por la contraprestación derivada de cuentas en toda clase de instituciones financieras

- Marzo 2026: 196

Declaración informativa de actualización de determinados mecanismos transfronterizos comercializables

- Primer trimestre 2026: 235

Declaración informativa trimestral de operaciones de comercio de bienes corporales realizadas en la zona especial canaria sin que las mercancías transiten por territorio canario

- Primer trimestre 2026: 281

Declaración informativa sobre pagos transfronterizos

- Primer trimestre 2026: 379

Desde el 30 de abril al 30 de junio

- Comunicación de la entidad constitutiva declarante de la declaración informativa del Impuesto Complementario. Para periodos impositivos finalizados antes del 31 de marzo de 2025: 240

- Declaración informativa del Impuesto Complementario. Para periodos impositivos finalizados antes del 31 de marzo de 2025: 241

Mayo

Desde el 6 de mayo al 30 de junio

Renta

- Presentación por teléfono de la declaración de Renta 2025

Sociedades

- Comunicación de la entidad constitutiva declarante de la declaración informativa del Impuesto Complementario. Para periodos impositivos finalizados antes del 31 de marzo de 2025: 240

- Declaración informativa del Impuesto Complementario. Para periodos impositivos finalizados antes del 31 de marzo de 2025: 241

Hasta el 12 de mayo**INTRASTAT – Estadística Comercio Intracomunitario**

- Abril 2026. Obligados a suministrar información estadística

Hasta el 20 de mayo**Renta y Sociedades**

- Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las Instituciones de Inversión Colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas y, de rentas de no residentes obtenidas sin establecimiento permanente.

- Abril 2026. Grandes empresas: 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230

IVA

- Abril 2026. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: 349
Solicitud de devolución por sujetos pasivos en el régimen simplificado del IVA y que ejerzan la actividad de transporte de viajeros o de mercancías por carretera, por adquirir determinados medios de transporte: 308

Impuesto sobre las Primas de Seguros

- Abril 2026: 430

Impuestos Especiales de Fabricación

- Febrero 2026. Grandes empresas: 561, 562, 563
- Abril 2026: 548, 566, 581
- Abril 2026: 573 (Autoliquidación), A24 (Solicitud de devolución)
- Primer trimestre 2026. Excepto grandes empresas: 561, 562, 563
- Declaración de operaciones por los destinatarios registrados y representantes fiscales: 510

Impuesto Especial sobre la Electricidad

- Abril 2026. Grandes empresas: 560

Impuestos Medioambientales

- Abril 2026. Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables. Autoliquidación: 592
- Año 2026. Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica. Primer pago fraccionado: 583

Impuestos sobre las Transacciones Financieras

- Abril 2026: 604

Hasta el 31 de mayo**IVA**

- Abril 2026. Ventanilla única – Régimen de importación: 369

FORMACIÓN CONTINUADA DEL - INGESA - INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA - ADMINISTRATIVE SERVICES MANAGER -

Ayudas para comprar vivienda en 2026: avales, subvenciones y beneficios fiscales



Comprar una vivienda en España se ha convertido en una meta difícil de alcanzar. Entre los precios de la vivienda y la exigencia de tener ahorrado el 20% de entrada, muchos jóvenes y familias han desistido. Sin embargo, el ejercicio 2026 llega con nuevas ayudas para la compra de vivienda (avales públicos, subvenciones y beneficios fiscales) que pueden marcar la diferencia entre seguir pagando un alquiler o dar un paso más y comprar tu propia vivienda.

Ayudas disponibles para comprar vivienda en 2026

Las ayudas para la compra de vivienda se clasifican en tres categorías:

Ayudas directas en forma de aval: Permiten cubrir parte del precio de la vivienda que no financia el banco, reduciendo la necesidad de disponer de ahorro previo.

Ayudas fiscales: Rebajas en impuestos como el ITP, el AJD o bonificaciones en el IBI.

Ayudas para el pago de la hipoteca: Destinadas a quienes ya tienen un préstamo hipotecario y atraviesan dificultades económicas.



Avaless ICO para primera vivienda: consigue hasta el 20% de financiación adicional.

Una de las principales ayudas disponibles son los avales ICO que ofrecen el 20% de la hipoteca para la compra de la primera vivienda habitual, especialmente está dirigido para jóvenes menores de 35 años y familias con menores a su cargo.

¿En qué consiste este aval?

Gracias a estos avales, el Estado cubre hasta el 20% del precio del inmueble, lo que permite a los beneficiarios acceder a una hipoteca que financia el 100% del valor de la vivienda sin la necesidad de disponer los ahorros habituales para la entrada.

Requisitos del aval ICO

- Adquirir la primera vivienda habitual.
- Pertenecer a colectivos específicos: jóvenes o familias con menores a cargo.
- Demostrar solvencia para afrontar el pago de la hipoteca.

Plazo de solicitud

El plazo para formalizar el préstamo hipotecario finaliza con las entidades de crédito el 31 de diciembre de 2027, gracias a la prórroga de dos años aprobada respecto al periodo inicial.

Estos avales se realizan con cargo al presupuesto del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Plan estatal de vivienda 2026-2030: 7.000 millones para el acceso y rehabilitación.

El nuevo Plan Estatal de acceso a la vivienda 2026-2030 sustituye al plan anterior y triplica su presupuesto hasta alcanzar los 7.000 millones de euros.

Sus objetivos principales son ampliar las viviendas públicas, rehabilitar viviendas existentes y facilitar la emancipación juvenil.

PEV 2026-2030 – NOVEDADES		
MÁS VIVIENDA	40% del PEV	Ayudas a la construcción de vivienda pública , protegida y movilización de suelos privados, incluyendo la recuperación de las ayudas a la VPO
		Ayudas a la adquisición de viviendas para incrementar el parque estatal de vivienda asequible
		Movilización de vivienda vacía
MEJOR VIVIENDA	30% del PEV	Ayudas para mejorar la eficiencia y la accesibilidad
		Ayudas extra para la rehabilitación en zonas de protección patrimonial
		Ayudas extra para la rehabilitación de vivienda vacía que se dedique a alquiler asequible
JÓVENES	Ayudas al alquiler	
	Ayudas al alquiler con opción a compra con protección (hasta 30.000€)	
	Ayudas a la compra en zonas en riesgo demográfico (más de 10.800€)	
	Seguro de impacto de rentas para favorecer el acceso al alquiler	

Ayuda a la compra en municipios rurales

Dentro del Plan destaca una línea específica de ayudas para la compra de vivienda en municipios en riesgo demográfico, dirigida a menores de 35 años, con una cuantía de hasta 15.000 euros por vivienda, con el límite del 20% del coste de adquisición.

Requisitos para acceder al Plan Estatal

- Tener menos de 35 años (inclusive).
- Ingresos anuales iguales o inferiores a 5 veces el IPREM (aproximadamente 42.000 euros). Este umbral se eleva a 5,5 o 6 veces el IPREM en caso de discapacidad.
- Precio de la vivienda igual o inferior al límite fijado por comunidad autónoma.
- Destinar la vivienda a residencia habitual durante al menos 5 años.
- No ser propietario o usufructuario de otra vivienda (con excepciones).

Esta medida tiene una doble finalidad: facilitar el acceso a la propiedad y contribuir a la repoblación en las áreas rurales.

Ayudas autonómicas: avales públicos que reducen la entrada necesaria

La principal innovación de los últimos años no son tanto las subvenciones directas, sino los programas de garantías públicas autonómicas. Estos permiten a los bancos conceder hipotecas por encima del 80% del valor de tasación, reduciendo la necesidad de ahorro previo.

Comunidad	Tipo de ayuda
Andalucía	Aval hipotecario (Garantía Vivienda)
Baleares	Aval IBAVI
Castilla y León	Descuento + aval
Cataluña	Préstamo ICF sin intereses
Madrid	Plan Mi Primera Vivienda
Extremadura	Ayuda directa a la entrada
La Rioja	Plan Revive
Navarra	Subvención directa
País Vasco	Ayuda a la compra
Canarias	Programa Joven Vivienda

Nota importante: Generalmente no puedes acumular el aval ICO del Gobierno con el aval de tu comunidad autónoma, ya que son excluyentes. Elige la opción más ventajosa según tu perfil y lugar de compra.

Ayudas para la compra de vivienda en Andalucía: Garantía vivienda Andalucía.

Orientado a la compra de vivienda habitual para jóvenes (inicialmente hasta 35 años). Funciona mediante convenios con entidades financieras que facilitan la concesión de hipotecas de alto porcentaje.

Ayudas para la compra de vivienda en Baleares: Hipotecas al 100% con respaldo del IBAVI.

Cobertura: Aval de hasta el 20% para jóvenes hasta 40 años, familias numerosas, monoparentales o personas con discapacidad. Para otros perfiles, garantías de hasta el 15%.

Precio máximo de vivienda: Superior a 382.000 euros.

Ayudas para la compra de vivienda en Castilla y León: Combinación de descuento y aval.

Incentivos: Rebaja del 20% en vivienda pública rural + aval que permite hipotecas de hasta el 97,5% del valor.

Entrada reducida: Solo el 2,5%.

Precio máximo: 240.000 euros.

Ayudas para la compra de vivienda en Cataluña: Préstamo complementario sin intereses (ICF).

Cobertura: Préstamo para financiar hasta el 20% del precio (máximo 50.000 euros).

Devolución: No se devuelve hasta terminar la hipoteca bancaria (hasta 30 años). Posteriormente, se amortiza en 5 años sin intereses.

Destinatarios: Jóvenes de 18 a 35 años.

Ayudas para la compra de vivienda en Madrid: Plan Mi Primera Vivienda

Financiación: Hipotecas que pueden llegar al 100% del menor valor entre tasación y compraventa.

Destinatarios: Menores de 40 años y determinados supuestos familiares.

Precio máximo: 390.000 euros.

Otras comunidades con ayudas

Extremadura: Ayudas directas a la entrada en vivienda protegida nueva.

La Rioja (Plan Revive): Apoyo a compra en municipios de unos 5.000 habitantes para jóvenes hasta 45 años.

Navarra: Subvenciones a menores de 35 años para compra de vivienda protegida.

País Vasco: Ayudas para adquisición de vivienda libre usada.

Ayudas fiscales: menos impuestos al comprar vivienda.

Otra categoría muy relevante de las **ayudas** consiste en la **aplicación de rebajas fiscales en los impuestos relacionados con la transmisión de la vivienda.**

Rebajas en el ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales).

El ITP (Impuesto de Transmisiones patrimoniales) es el principal impuesto al comprar una vivienda de segunda mano. Su tipo general oscila entre el 6% y el 13% según la comunidad autónoma, pero muchas ofrecen tipos reducidos para colectivos específicos:

Comunidad	Tipo general	Tipo reducido	Condición
Madrid	6%	3,5%	Jóvenes <35 años, primera vivienda
Andalucía	7%	3,5%	Jóvenes <35 años o familias numerosas
Cataluña	10%	5%	Jóvenes <32 años con ingresos limitados
Valencia	10%	8%	Primera vivienda habitual
Castilla y León	8%	4%	Jóvenes <36 años
Galicia	10%	3%	Jóvenes <36 años, primera vivienda

Beneficios fiscales en el AJD (Actos jurídicos Documentados).

El AJD entra en juego cuando la compra incluye hipoteca y su cuantía varía entre el 0,5% y el 1,5% del valor de la hipoteca según la comunidad autónoma.

Muchas regiones aplican tipos reducidos o exenciones para colectivos específicos. Por ejemplo, en Andalucía los compradores de vivienda protegida tributan a un tipo reducido del 0,3%; en Madrid, las familias numerosas están exentas de pagar el AJD; y en Cataluña existen bonificaciones para jóvenes menores de 33 años que adquieren su primera vivienda habitual. Dado que las condiciones varían significativamente de una comunidad a otra, conviene consultar el impuesto de Actos Jurídicos de cada comunidad autónoma antes de firmar.

Bonificaciones en el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

Muchos ayuntamientos ofrecen bonificaciones en el IBI para colectivos vulnerables o especialmente protegidos. Conviene consultar el Impuesto de Bienes Inmuebles por municipios para conocer las bonificaciones de gestión local y devengo anual.

Actualización del código de buenas prácticas

Durante 2025 se renovó el Código de Buenas Prácticas de 2022, con el objetivo de apoyar a quienes ya tienen una hipoteca y se ven afectados por el aumento de los tipos de interés. Actualmente, pueden solicitarlo las zonas afectadas por la DANA hasta finales de mayo de 2026.

Preguntas Frecuentes sobre las ayudas para comprar vivienda en 2026.

A continuación, respondemos a las dudas más comunes que suelen surgir al leer sobre todas estas ayudas.

Si pido un aval ICO, ¿el Estado me da el dinero? ¿Tengo que devolverlo?.

No, el Estado no te da el dinero directamente. El aval ICO es una garantía que el Estado ofrece al banco. Tú sí tienes que devolver el 100% de tu hipoteca al banco. El aval no es una donación, es una cobertura para la entidad financiera.

¿Puedo combinar el aval ICO del Gobierno con el aval de mi comunidad autónoma?

Normalmente no, son excluyentes. Lo más habitual es que no puedas acumular dos avales públicos para la misma compra, ya que cubren necesidades similares (la entrada de la vivienda). Deberás elegir la opción que más te convenga según tu perfil y la comunidad donde compres.

Tengo 36 años, ¿ya no puedo acceder a ninguna ayuda?.

No te preocupes. Aunque muchas ayudas (como los avales ICO o el Plan Estatal) tienen como límite los 35 años, existen otras opciones. Por ejemplo:

Ayudas autonómicas: Algunas comunidades como Madrid (hasta 40 años) o Baleares (hasta 40 años) amplían la edad.

Situaciones familiares: Ser familia numerosa, monoparental o tener personas con discapacidad a cargo también da acceso a ayudas, independientemente de la edad.

Ayudas fiscales: Puedes beneficiarte de un ITP reducido si tu comunidad lo ofrece para tu franja de edad o situación.

¿Qué pasa si tengo ingresos irregulares o soy autónomo?.
¿Puedo acceder a estas ayudas?.

Sí, es posible. Los avales públicos no exigen un tipo de contrato específico, sino que demuestres solvencia para pagar la hipoteca.

Para un autónomo, esto suele significar presentar una estabilidad de ingresos a través de sus declaraciones de la renta (IRPF) de los últimos dos años. Eso sí, cada banco tiene su propio departamento de riesgos y puede valorar tu perfil de manera diferente.

Si compro una casa en un pueblo con la ayuda de 15.000 € del Plan Estatal, ¿qué pasa si me tengo que ir antes de 5 años?.

La ayuda está condicionada a mantener la vivienda como residencia habitual durante un plazo mínimo, generalmente de 5 años.

Si por una causa justificada (cambio de trabajo, etc.) tuvieras que venderla antes, probablemente tendrías que devolver la subvención.

Es importante leer bien las bases de la convocatoria específica de tu comunidad para conocer las excepciones y el procedimiento en estos casos.

¿Estas ayudas sirven para comprar cualquier tipo de vivienda?.

Generalmente están pensadas para la compra de vivienda habitual. Además, suelen tener un límite en el precio de la vivienda que varía según la comunidad autónoma y el tipo de ayuda.

Por ejemplo, para el aval ICO el precio máximo depende de la zona, y para las ayudas autonómicas hay topes como los 390.000 € en Madrid o 382.000 € en Baleares.

Las segundas residencias o viviendas de lujo no suelen estar cubiertas.

El ejercicio 2026 marca un punto de inflexión en la política de la vivienda en España: más recursos, más intervención financiera y un papel creciente de las garantías públicas.

El éxito de estas medidas dependerá de si se logra equilibrar el acceso de la vivienda, la estabilidad de precios y la sostenibilidad fiscal.

Questionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas específicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.

1.- El nuevo Plan Estatal de acceso a la vivienda 2026-2030, clasifica las ayudas para la compra de vivienda en tres categorías:

- a) ayudas directas en forma de aval, ayudas fiscales y ayudas para el pago de la hipoteca.
- b) ayudas al alquiler, ayudas a la compra en zonas de riesgo demográfico y ayudas para la mejora de la eficiencia y la accesibilidad.
- c) ayudas a menores de 35 años, ayudas autonómicas y ayudas a la compra de vivienda como residencia habitual.

2.- El aval ICO para primera vivienda ofrece hasta un 20% de la hipoteca para la adquisición de primera vivienda. Entre sus requisitos encontramos:

- a) pertenecer a colectivos específicos como jóvenes o familias con menores a cargo.
- b) destinar la vivienda a residencia habitual durante al menos 5 años.
- c) tener menos de 35 años.

3.- ¿Los avales ICO sirven para comprar cualquier tipo de vivienda?

- a) están destinados únicamente a la adquisición de segunda residencia.
- b) Si, se pueden solicitar para vivienda habitual y segunda residencia, siempre que no se vendan antes de cinco años de su adquisición.
- c) Normalmente son para la compra de vivienda habitual, con un límite en el precio de la vivienda que varía según la comunidad autónoma y el tipo de ayuda.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Pregunta

¿ Qué es el Real Decreto-ley 8/2026 y por qué se aprobó?.

Respuesta

El Consejo de Ministros aprobó el 20 de marzo de 2026 dos reales decretos para hacer frente al impacto económico de la guerra de Irán. El primero recogía medidas fiscales, entre ellas la rebaja del IVA al 10% en carburantes, luz y gas. El segundo, el Real Decreto-ley 8/2026, se centró exclusivamente en vivienda e incorpora dos herramientas: la prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler y el tope del 2% a la actualización anual de la renta.

La norma entró en vigor el 22 de marzo de 2026, pero su vigencia está condicionada. Conforme al artículo 86.2 de la Constitución Española, todo real decreto-ley debe ser sometido a debate y votación en el Congreso de los Diputados en un plazo de 30 días desde su promulgación, lo que sitúa el plazo límite aproximadamente el 21 de abril de 2026. El Gobierno reconoce que actualmente no cuenta con los apoyos parlamentarios suficientes para garantizar su convalidación.

Pregunta

¿Quiénes pueden solicitar la prórroga extraordinaria de los contratos de alquiler?.

Respuesta

La medida beneficia a los inquilinos cuyos contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) finalicen entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, bien al agotarse el plazo mínimo obligatorio o bien al concluir su periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10 de la LAU.

¿Puede pedir la prórroga?	Situación del contrato
✓ Sí	Contrato de vivienda habitual (LAU) que vence entre el 22/03/2026 y el 31/12/2027
✓ Sí	Contrato cuya prórroga tácita finaliza dentro de ese mismo periodo
✓ Sí	Contratos entre inquilinos vulnerables y grandes tenedores, cuando finalice la prórroga extraordinaria de un año del art. 10.2 LAU
✗ No	Contratos en tácita reconducción (regulados por el Código Civil, no por la LAU)
✗ No	Contratos de temporada o por habitaciones
✗ No	Viviendas suntuarias: más de 300 m ² o renta anual superior a 5,5 veces el SMI
✗ No	Contratos que hayan finalizado antes del 22/03/2026 o que lo hagan después del 31/12/2027
✗ No	Nuevos contratos firmados a partir de la entrada en vigor del decreto

Es importante destacar que el derecho a la prórroga no depende de que el propietario haya comunicado o no su voluntad de no renovar el contrato. El derecho nace directamente de la norma y solo exige que el inquilino lo solicite expresamente.

Pregunta

¿ Cómo solicitar la prórroga?.

Respuesta

El decreto no establece ningún plazo mínimo de preaviso para cursar la solicitud. Sin embargo, dado el riesgo de que la norma decaiga en el Congreso, la recomendación unánime de expertos jurídicos y asociaciones de consumidores es actuar con la máxima celeridad.

1- Revisar el contrato. Comprobar la fecha de vencimiento del contrato o de su última prórroga obligatoria. Si cae entre el 22 de marzo de 2026 y el 31 de diciembre de 2027, puede acogerse al decreto.

2- Redactar el escrito de solicitud. La comunicación debe incluir: nombre completo y DNI/NIF/NIE del inquilino, nombre del arrendador y dirección, dirección de la vivienda arrendada, fecha de firma del contrato, fecha de vencimiento, referencia expresa al Real Decreto-ley 8/2026 y fecha de envío.

3- Envíarlo por un medio fehaciente. El propietario debe quedar constancia de que ha recibido la notificación. Los métodos recomendados son el burofax con acuse de recibo y certificación de texto (el más seguro), el correo electrónico certificado o cualquier comunicación escrita en la que la respuesta del interlocutor acredite su recepción.

4- Guardar copia de todo. Conservar el justificante de envío y de entrega. Ese comprobante es la prueba de que se ejerció el derecho mientras el decreto estaba vigente.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- a

2.- a

3.- c



Agrupación Técnica Profesional
-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa
-Administrative Services Manager-

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: inges@atp-guiainmobiliaria.com Web: www.atp-inges.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

