



[Sánchez vuelve a intervenir el alquiler por decreto: una bonificación fiscal a cambio de congelar precios](#)

AEC
13/01/2026

El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, ha anunciado la próxima aprobación de un Real Decreto-Ley con nuevas medidas para intervenir el mercado del alquiler. Según afirmó durante un acto en Madrid, el Ejecutivo pretende ofrecer una bonificación fiscal del 100% en el IRPF a los propietarios que renueven contratos sin incrementar el precio y, al mismo tiempo, actuar contra lo que denomina «abuso» en los contratos de temporada y el alquiler de habitaciones.



Una bonificación fiscal como señuelo

La medida estrella del anuncio es una bonificación del 100% sobre el rendimiento neto en el IRPF para aquellos arrendadores que mantengan la renta congelada. A primera vista, la propuesta parece un incentivo generoso, pero en la práctica funciona como un mecanismo de control de precios encubierto. En un contexto de inflación, no subir el alquiler supone una pérdida de poder adquisitivo para el propietario, un coste que esta deducción fiscal podría no compensar en su totalidad, especialmente para pequeños ahorradores.

En lugar de abordar las causas de la escasez de oferta, el

Gobierno insiste en políticas que desincentivan la puesta en el mercado de nuevas viviendas, generando una mayor rigidez y trasladando la carga del problema al propietario particular.

El cerco al alquiler de temporada y por habitaciones

El anuncio también incluye la intención de «combatir el abuso» en modalidades de alquiler como el de temporada o por habitaciones. Sin embargo, el presidente no especificó qué se considera «abuso» ni cómo se planea regularlo, creando un marco de incertidumbre jurídica. Estas modalidades de arrendamiento han proliferado, en gran medida, como una respuesta del mercado a la creciente inseguridad jurídica y la falta de rentabilidad del alquiler tradicional de larga estancia, fuertemente regulado por la Ley de Vivienda.

Con esta medida, el Gobierno parece querer cerrar las pocas vías de escape que los propietarios habían encontrado ante un marco normativo cada vez más asfixiante, atacando el síntoma en lugar de la enfermedad: la falta de una oferta de vivienda asequible y flexible.

Apunte Jurídico: El uso del Real Decreto-Ley para regular el alquiler es una práctica constitucionalmente controvertida. El artículo 86 de la Constitución Española reserva esta figura para casos de «extraordinaria y urgente necesidad», un requisito difícil de justificar para abordar un problema estructural como el de la vivienda. Además, esta norma no

puede afectar a los derechos, deberes y libertades fundamentales de los ciudadanos, entre los que se encuentra el derecho de propiedad (art. 33 CE). Utilizar esta vía legislativa de excepción para imponer reformas de calado en el mercado inmobiliario elude el debate parlamentario y debilita la seguridad jurídica, un principio esencial para el correcto funcionamiento de cualquier sector económico.

Una vez más, el Ejecutivo recurre a un atajo legislativo para imponer su agenda ideológica, presentando como soluciones urgentes medidas que, lejos de resolver el problema de fondo del acceso a la vivienda, podrían agravarlo al contraer todavía más la oferta disponible.