

Boletín Oficial



DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA



MEDFIN
MEDIADORES FINANCIEROS
- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -



SUMARIO

Actualidad Corporativa págs. 3-6

La inversión inmobiliaria se dispara un 93% en España en 2026 .

Información de Actualidad págs. 7-13

Perspectivas económicas y de mercado para 2026 pags.7-11

El IVA en 2026 pags.12-14

Formación Continuada págs. 15-23

Euro digital como alternativa a Visa o Mastercard pags.15-17

Zonas tensionadas pags.18-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.23

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada. **pág.14**

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España 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 Mediadores Financieros Titulados de España, 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 C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Pablo Vallecillos Carrillo

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29



Web: www.atp-medfin.com

ACTUALIDAD

Corporativa

La inversión inmobiliaria se dispara un 93% en España en 2026

El mercado arranca el año con una **fuerte aceleración del capital destinado a activos inmobiliarios**. El volumen registrado en el primer trimestre alcanza niveles destacados dentro de la serie histórica y refuerza el atractivo del país en el contexto europeo. Este comportamiento consolida el protagonismo de la inversión inmobiliaria como **indicador clave del ciclo sectorial**.



Entre enero y marzo se movilizaron 6.300 millones de euros, un 93% más interanual y un 103% por encima de la media de la última década. El impulso se apoya en grandes transacciones y en el interés por distintos segmentos. Según el informe sobre inversión inmobiliaria, España mantiene una posición estratégica para 2026.

El liderazgo del segmento Living, el repunte de oficinas y la fortaleza de retail y hoteles muestran un **mercado diversificado**. Madrid y Barcelona concentran gran parte del capital, mientras el interés internacional respalda nuevas operaciones. Las perspectivas apuntan a una **actividad dinámica sostenida por liquidez creciente y fundamentos sólidos**.

Datos relevantes

Ha alcanzado los 6.300 millones de euros lo que supone un incremento interanual del 93%, un 103% por encima de la media de los últimos diez años. El primer trimestre de 2026 se convierte en el tercero más elevado de toda la serie histórica.

Living (residencial en alquiler, residencias de estudiantes, flex living y senior living) lideró la inversión inmobiliaria en España, representando el 36% del total con más de 2.250M

En Madrid y Barcelona concentraron el 73% de la inversión total.

¿Qué explica el fuerte crecimiento de la inversión inmobiliaria en el primer trimestre de 2026?

La nota atribuye buena parte del avance al **cierre de grandes operaciones**, que concentraron el 60% del volumen total transaccionado. También destaca el **regreso del capital de mayor tamaño y la confianza de los inversores en los fundamentos del mercado español**. Todo ello permitió situar el trimestre entre los más elevados de la serie histórica reciente.

¿Qué segmentos lideran actualmente el mercado inmobiliario español?

El **segmento Living ocupa la primera posición por volumen invertido, seguido de retail y oficinas**. También sobresalen hoteles y healthcare, mientras industrial y logístico mantiene presencia relevante. Esta distribución refleja que el interés inversor no depende de un solo tipo de activo, sino de una base amplia de oportunidades en distintos usos inmobiliarios.

La inversión inmobiliaria en España ha arrancado el año con un comportamiento excepcional. A pesar del contexto geopolítico, el volumen de inversión registrado en el primer trimestre de 2026 ha alcanzado los 6.300 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 93%, según datos de CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios.

El volumen transaccionado entre enero y marzo se sitúa además un 103% por encima de la media de los últimos diez años, y representa alrededor de un tercio del volumen total invertido en todo 2025, anticipando un ejercicio especialmente dinámico en términos de actividad inversora.

Con estos registros, el primer trimestre de 2026 se convierte en el tercero más elevado de toda la serie histórica, solo por detrás de los volúmenes alcanzados en el tercer y cuarto trimestre de 2018, que superaron los 6.800 millones y 6.300 millones de euros respectivamente.

El primer trimestre del año ha sorprendido muy positivamente, tanto por el volumen alcanzado como por el protagonismo de las grandes operaciones. A pesar del contexto internacional, estos datos refuerzan la posición de España como destino estratégico de la inversión inmobiliaria en Europa.

Las grandes operaciones impulsan el fuerte crecimiento de la inversión.

El **notable crecimiento de la inversión** ha estado impulsado, en gran medida, por el **cierre de grandes operaciones**, que han concentrado el 60% del volumen total transaccionado en el trimestre. En total, se han contabilizado 18 operaciones por encima de los 100 millones de euros, frente a 4 en el primer trimestre de 2025, lo que refleja el regreso del capital de mayor volumen al mercado inmobiliario español.

Este repunte de las grandes transacciones pone de manifiesto la confianza de los inversores en los fundamentales del mercado y su apuesta por estrategias a medio y largo plazo, tanto en activos prime como en portfolios de escala significativa.

El capital nacional lidera la inversión con un 50 % del total, seguido por los inversores canadienses (12%) y estadounidenses (11%). Por ubicaciones, Madrid y Barcelona concentraron el 73% de la inversión total, ligeramente por encima de lo registrado en el primer trimestre de 2025, con un 59%, seguido de Comunidad Valenciana, con casi un 6% (sin tener en cuenta los portfolios divididos entre diferentes ubicaciones).

Living, primer sector por volumen de inversión tras crecer un 98%.

En el primer trimestre del año, el sector Living (residencial en alquiler, residencias de estudiantes, flex living y senior living) lideró la inversión inmobiliaria en España, representando el 36% del total con más de 2.250M . El volumen registrado fue un 98% superior al alcanzando en el mismo período del año anterior.

El sector Retail se situó en segundo lugar con 1.370M , un 40% más que en el primer trimestre de 2025 y representando el 22% del total invertido de enero a marzo. El sector de centros comerciales sigue mostrándose muy activo y acumula más de la mitad de lo invertido, destaca por ejemplo la venta de Islazul en Madrid.

En tercer lugar se sitúa el sector de las oficinas que registra el mejor inicio de año desde 2018, un total de 869M que suponen un crecimiento interanual del 900% y que acumulan un 14% del total invertido en inmobiliario. Se mantiene la dinámica de operaciones de gran tamaño en los principales mercados. En términos geográficos, Barcelona concentra el 57% del volumen invertido, frente al 43% correspondiente a Madrid.

En volumen de inversión le sigue el sector hotelero que acumula 696M y un 11% del total, lo que supone un crecimiento interanual del 20%.

Destaca especialmente el interés por las Islas Baleares, que acumulan más de un 30% del total invertido. Con algo menos de la mitad de inversión le sigue por ubicación Madrid (15%) y a esta última, Islas Canarias, Cataluña y País Vasco (todas con un 12%). Con un volumen muy similar, el sector Healthcare sigue demostrando su creciente atractivo y alcanza los 646M, un 10% del total que multiplica por 6 los volúmenes de hace un año. Cierran los volúmenes los sectores de Industrial & Logístico con más de 280M y un 4% del total invertido y los alternativos, con 150M (2%).

España lidera la rentabilidad inmobiliaria en Europa en un ciclo marcado por la generación de ingresos.

El **buen comportamiento del mercado inmobiliario español** se ve **respaldado por las expectativas de los inversores internacionales**. Según los expertos, **España** se sitúa por primera vez como el **mercado europeo con mayor rentabilidad inmobiliaria prevista por los inversores**, seguida del Reino Unido. Además, España es el único país europeo que, por segundo año consecutivo, incluye dos ciudades en el ranking de destinos más atractivos para la inversión, con Madrid en segunda posición y Barcelona en cuarta. Junto con Lisboa, estas ciudades consolidan a Iberia como uno de los destinos más estratégicos para la inversión inmobiliaria en 2026.



Este posicionamiento refuerza el atractivo del mercado ibérico en un entorno global más complejo y explica el fuerte interés mostrado por el capital internacional en los primeros compases del año.

Perspectivas para los próximos trimestres.

De cara a los próximos meses, se espera que la actividad inversora continúe siendo dinámica, apoyada en un pipeline sólido de operaciones y en el buen tono del mercado. La combinación de rentabilidades atractivas, liquidez creciente y fundamentos sólidos sitúa al inmobiliario español en una posición destacada dentro del panorama europeo para el conjunto de 2026.



INFORMACIÓN *de Actualidad*



PERSPECTIVAS ECONÓMICAS Y DE MERCADO PARA 2026

Remodelación: Qué deberían tener en cuenta los inversores en 2026



El ejercicio 2025 ha sido un año muy consecuente, y todo indica que el año 2026 siga en el mismo camino.

El crecimiento de la IA también puede anunciar el inicio de una nueva era, aunque sus consecuencias no están claras en esta etapa. Todo lo que podemos decir con certeza es que es probable que importe desde una perspectiva económica y del mercado financiero.

Por supuesto, "es difícil hacer predicciones, especialmente sobre el futuro". En el año 2025, los dos grandes acontecimientos fueron la agenda comercial del presidente Trump, que, después de muchas alarmas en ese momento, parece haber tenido solo un impacto modesto en el crecimiento y el continuo auge de la IA. El primero puede desvanecerse aún más en el fondo como una influencia en la economía global en 2026, mientras que la IA puede seguir teniendo un gran peso.

En este informe, abordamos las principales tendencias económicas que los inversores deben tener en cuenta para el año 2026.

Crecimiento económico

El crecimiento global debería mantenerse estable en el ejercicio 2026, liderado por una economía estadounidense resiliente respaldada por el sólido consumo, el estímulo fiscal del OBBBA, y un aumento en la inversión impulsada por IA que se aproxima a los 500.000 millones de dólares estadounidenses.

La flexibilización de la política monetaria y la estabilización de las condiciones comerciales deberían mantener el impulso, mientras que Europa se beneficia del gasto en infraestructuras alemanas y de los tipos más bajos. Reino Unido sigue siendo débil pero fiscalmente estable, y el crecimiento de Japón se mantiene modestamente por encima de la tendencia de aumento de los salarios y la inversión en automatización.

Es probable que la expansión de China se mantenga cerca de los niveles actuales, ya que la debilidad de la demanda nacional compensa las ganancias en la fabricación de alta tecnología y la localización de IA. Más allá de China, los mercados emergentes deberían crecer a un ritmo decente, respaldados por políticas laxas, un dólar estadounidense más débil y fuertes exportaciones tecnológicas en Asia, aunque los tipos más altos pesarán en partes de América Latina.

Inflación

Se espera que la inflación global se estabilice en torno a los objetivos de los bancos centrales hasta 2026, aunque con una notable variación regional.

En EE. UU., los aranceles deberían mantener la inflación general y la inflación subyacente elevadas antes de disminuir hacia el objetivo del 2% de la Reserva Federal en el ejercicio 2027, mientras que el crecimiento salarial se mantiene contenido y las expectativas ancladas.



La inflación de la zona del euro debería mantenerse cerca del 2%, ya que el lastre de los precios de la energía se desvanece y el menor crecimiento salarial modera las presiones subyacentes.

Se prevé que la inflación del Reino Unido disminuya bruscamente a medida que los factores temporales se desvanezcan y el crecimiento salarial se modere, acercándolo al objetivo del Banco de Inglaterra.

La inflación de Japón debería rondar el 2%, respaldada por el aumento de los salarios y la restricción de los mercados laborales, aunque las recientes medidas políticas, como los recortes temporales del IVA, pueden afectar a las lecturas generales.

Por otro lado, las tendencias de inflación siguen siendo diversas. Se espera que Australia se mantenga dentro del rango objetivo del Banco de la Reserva de Australia (RBA), mientras que Nueva Zelanda debería reducirse, pero permanecer por encima de los niveles de comodidad. Es probable que

China se mantenga cerca de la deflación, ya que la débil demanda de los hogares y la sobrecapacidad industrial persisten, con solo un alivio gradual esperado del apoyo político.

En los mercados emergentes, las presiones sobre los precios deberían permanecer contenidas en general, con una inflación débil en Asia pero aún elevada en América Latina debido a los tipos de interés locales más altos y las restricciones estructurales.

Política monetaria

Se espera que la política monetaria global se mantenga en general acomodaticia en el ejercicio 2026, aunque los bancos centrales se moverán a diferentes velocidades.

Es probable que la Reserva Federal estadounidense continúe flexibilizando, con tasas de precios de los mercados ligeramente inferiores al 3% a finales de año, aunque los recortes podrían ralentizarse si el crecimiento se mantiene firme o la inflación permanece por encima del objetivo.



Se espera que el Banco Central Europeo se mantenga estable en torno al 2% a medida que la inflación se estabilice cerca del objetivo y el crecimiento mejore modestamente. El Banco de Inglaterra podría flexibilizarse de forma más agresiva de lo que los mercados prevén, con una caída de la inflación y una actividad aún moderada.

Por otro lado, el banco central de Japón se ajustará modestamente, con al menos dos subidas de tipos previstas a medida que el crecimiento y la inflación se fortalezcan, mientras que la dinámica política podría dar forma al ritmo de normalización. Es probable que el Banco de la Reserva de Australia produzca recortes adicionales, pero dependientes de los datos, y el Banco de la Reserva de Nueva Zelanda podría bajar los tipos aún más en medio de la capacidad de reserva.

En China, se espera que el Banco Popular mantenga una postura de flexibilización cautelosa centrada en medidas específicas en lugar de reducciones de tipos generales.

En los mercados emergentes, la divergencia de las políticas debería persistir, aunque la estabilidad de la inflación y las divisas resilientes proporcionan margen para una flexibilización gradual.

Riesgos

Riesgos globales clave en 2026 esperamos centrarnos en la tecnología, las políticas, la deuda y la geopolítica.

RIESGO EN INVERSIÓN



La rápida construcción de la infraestructura de inteligencia artificial ha apoyado los mercados y el gasto, pero el riesgo de sobreinversión se avecina.

Las elevadas valoraciones y el optimismo en torno a la IA podrían exponer a los inversores si la rentabilidad decepciona, mientras que las restricciones comerciales o los nuevos aranceles a los semiconductores podrían interrumpir las cadenas de suministro y presionar a las economías que dependen de la tecnología.

La incertidumbre política puede disminuir modestamente, pero sigue siendo una preocupación, con las elecciones de mitad de mandato en EE. UU. y el nombramiento de un nuevo presidente de la Reserva Federal (Fed) planteando preguntas sobre la independencia monetaria y el bloqueo legislativo.

El aumento de la deuda pública presenta un riesgo creciente a medio plazo, con las principales economías desarrolladas en caminos fiscales insostenibles que requieren consolidación para mantener la estabilidad.

Los puntos de inflamación geopolítica siguen estando muy extendidos, desde el conflicto actual entre Rusia y Ucrania hasta las tensiones persistentes en el Estrecho de Taiwán, el Mar del Sur de China y Oriente Medio. Aunque las fricciones comerciales se han moderado, la fragmentación política global sigue amenazando la confianza y el crecimiento del mercado.

Mercados

El posicionamiento en el mercado global sigue siendo neutral en general en 2026, lo que refleja un entorno en el que el crecimiento, la inflación y la política monetaria convergen hacia promedios a largo plazo. Se espera que la renta variable de los mercados desarrollados experimente un sólido crecimiento de los beneficios impulsado por los sectores vinculados a la IA, aunque las valoraciones siguen siendo elevadas y el rendimiento fuera de la tecnología es moderado.

La renta variable de mercados emergentes presenta una perspectiva mixta, con exposición a IA y un dólar más débil que respalda a algunos mercados, mientras que los riesgos arancelarios y la incertidumbre comercial pesan sobre otros.

La renta variable japonesa sigue siendo un punto positivo, beneficiándose de la reforma de gobernanza, la mejora de la rentabilidad y las valoraciones atractivas.

Las empresas de pequeña capitalización parecen baratas, pero están limitadas por unos fundamentales más débiles y una exposición limitada a sectores de alto crecimiento.



En renta fija, los bonos gubernamentales globales se ven neutralmente, aunque los británicos parecen atractivos dados los altos rendimientos y las perspectivas de recortes más profundos del BoE, mientras que los bonos japoneses se enfrentan a la presión de las subidas de tipos en curso. Los mercados de crédito siguen respaldados por unos fundamentales sólidos, pero los diferenciales ajustados limitan al alza; creemos que la deuda de alto rendimiento asiática y fronteriza sigue ofreciendo un mejor valor.

La exposición a las materias primas es neutral, y se espera que el oro se negocie dentro de un rango moderado gracias a la demanda de los bancos centrales y al petróleo.

Proyecciones de crecimiento de Perspectivas de la economía mundial

(PIB real, variación porcentual anual)		PROYECCIONES		
	2025	2026	2027	
Economías avanzadas	1,9	1,7	1,8	
Estados Unidos	2,1	2,3	2,2	
Zona del euro	1,4	0,9	1,2	
Alemania	0,2	0,7	1,0	
Francia	0,9	0,6	0,9	
Italia	0,5	0,5	0,5	
España	2,8	2,1	1,8	
Japón	1,1	0,6	0,7	
Reino Unido	1,4	1,0	1,3	
Canadá	1,9	1,1	1,7	
Otras economías avanzadas	3,0	2,8	2,3	

Fuente: FMI, actualización de Perspectivas de la economía mundial, julio de 2026.

En cuanto a las divisas, las perspectivas favorecen la fortaleza del euro y el yen frente a un dólar estadounidense más débil, impulsado por el estrechamiento de los diferenciales de los tipos y la mejora del impulso fiscal europeo, mientras que la libra esterlina y el franco suizo siguen bajo presión por la debilidad de los fundamentales nacionales.

EL IVA EN 2026

El Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2026 incluye un apartado específico para controlar el Impuesto de Valor Añadido (IVA) en las actividades económicas. Estos son los aspectos principales que reforzará la Agencia Tributaria.



El centro de la estrategia de Hacienda no es solo detectar irregularidades evidentes, sino también identificar negocios y estructuras aparentemente legales, que se puedan estar empleando de manera abusiva para pagar menos impuestos sin una justificación económica real.

En ese sentido, también hay determinados indicios, como presentar una facturación irregular del impuesto, obtener pequeñas devoluciones acompañadas de otras características o aplicar un tipo de IVA reducido en determinados servicios. Estos supuestos serán un punto central de las investigaciones anuales, junto con las operaciones que realizan en el régimen de ventanilla única los autónomos que importan y exportan bienes.

Facturación irregular del IVA

Uno de los aspectos principales para los que se refuerza el control es sobre la facturación irregular. Un recurso de uso frecuente en los casos de fraude en el impuesto.

Para ello, la Agencia Tributaria no solo vigilará a quienes emiten facturas falseadas o las emplean para deducir gastos inexistentes o reducir su carga fiscal. Gracias a sistemas informáticos más avanzados, será posible seguir toda la cadena de operaciones para identificar la defraudación. y detectar así, por ejemplo, el uso de empresas pantalla o de entidades que no presentan actividad económica real.

Devoluciones pequeñas de IVA relacionadas con bienes de inversión

En cuanto a las devoluciones de IVA, se revisarán con mayor detalle aquellas relacionadas con bienes de inversión. Los bienes de inversión son aquellos destinados a estar en el negocio más de un año, afectos al negocio y que superan un importe de 3.005,06 euros. Por ejemplo, una máquina necesaria para desarrollar la actividad que costó más de esa cuantía.

Se trata de las sociedades que se constituyen aparentando actividad económica o para solicitar indebidamente la devolución del IVA cuando no hay una razón real para ello. “Es decir, que una sociedad solicita un IVA pero las otras no ingresan el impuesto”.

El objetivo es evitar situaciones de abuso en la recuperación del IVA soportado, ya sea no deducible o ficticio. Para lo que serán objeto de un control especial las declaraciones con solicitudes de devolución de pequeño importe, principalmente en los casos de sociedades que presenten relación o algún nexo en común. También, evitar el empleo de sociedades intermediarias para conseguir los beneficios fiscales indebidos.

Además, en muchas de estas ocasiones, para cometer fraude, se puede incurrir en falsedad de un documento mercantil (por ejemplo, si se está extrayendo dinero de la caja). “Aquí se trataría de un delito, por el que se sustancia la mayoría de los expedientes que tienen que ver con la facturación falsa o falsificada”.

Cabe recordar que el uso de facturas falseadas se corresponde con una actividad económica real, pero en ella se modifica el emisor de la factura, o se aumentan los conceptos o los importes. “En las operaciones con facturas falsas hemos encontrado, en muchas ocasiones, empresas que están relacionadas de alguna forma. Por ejemplo, si una empresa A solicita de una empresa B facturas falsas, no va a ingresar ese IVA que ha expedido a favor de la empresa A. En este caso, la empresa B no declara el IVA ni el ingreso que ha obtenido y A sí deduce el gasto y el IVA”.

Esto se suele descubrir a través de la declaración de las operaciones de más de 3.005,06 euros (que se informan en el Modelo 347). Así sucede cuando se determina que un negocio está recibiendo muchas facturas de otro que no es declarante o declara por debajo de la cifra correspondiente.

También hay que tener en cuenta que existe una limitación de los pagos en metálico, fijada por la Ley 11/2021, por la que ya no es posible realizar pagos en metálico por más de 1.000 euros. «Con la limitación de las operaciones a 3.005,06 euros y, desde 2021, a los 1.000 euros de los pagos en metálico, ¿cómo se consigue emitir facturas falsas? Con operaciones de pequeña cuantía».

En principio, es más sencillo delimitar operaciones ilícitas debido a estos límites. Sin embargo, si no se superan en conjunto las operaciones de más de 3.005,06, es más difícil de detectar para la Administración.

Control de los autónomos que exportan e importan

A nivel europeo, se reforzará la cooperación administrativa para controlar mejor los regímenes de ventanilla única (OSS e IOSS), que simplifican las obligaciones fiscales en operaciones internacionales pero también pueden ser objeto de uso indebido si no se supervisan adecuadamente.

Aquí el plan se refiere a la venta por medio de portales de internet para vender productos de segunda mano, el transporte de viajeros o aquellas operaciones para adquirir mercancía que viene de países terceros. "Con el sistema de ventanilla única, se presentan las declaraciones en un país de la Unión Europea y, de las operaciones que realizan en cada uno de esos países, pero se realizan en un único lugar, por eso se denomina ventanilla única".

Las administraciones tributarias de los países donde se presentan esas declaraciones tienen que remitir, posteriormente, a la Administración tributaria europea, los importes de los distintos VA. Además, la medida tomará fuerza cuando entre en vigor en el mes de julio el fin de la exención de tasas para la paquetería de importes inferiores a 150 euros.

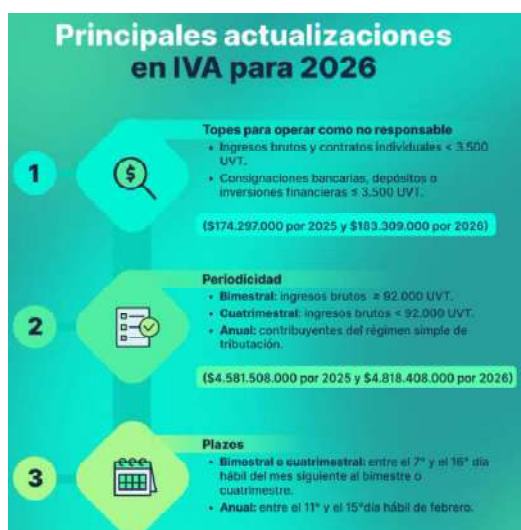
Vigilancia sobre el tipo reducido de IVA en determinados servicios

Por último, se incrementará el control sobre la aplicación del tipo reducido de IVA en determinados servicios, sobre todo cuando incluyen suministros relevantes que deberían tributar a un tipo distinto.

Se refiere, principalmente, a las ejecuciones de obra del local u oficina, donde se puede aplicar un IVA reducido en esas ejecuciones de obra en determinados supuestos. Como ejemplo, al hacer una ejecución de obra para una renovación o reparación, se incluye en el coste de la ejecución todos los materiales, que se encuentran sujetos al IVA. Si el coste de los materiales supera el 40% del presupuesto de la ejecución, eso debe ir todo al tipo general, del 21%.

Este tipo se aplica habitualmente, pero es posible tributar al tipo reducido del 10% en estos supuestos de renovación y reparación en los siguientes casos excepcionales:

- Que el destinatario sea una persona física y utilice la vivienda para su uso particular. Es, justamente, si la vivienda se destina al arrendamiento o al ejercicio de una actividad empresarial o profesional cuando no se aplica el tipo reducido; incluso si este arrendamiento es parcial.
- Que la construcción o rehabilitación haya finalizado al menos dos años antes del comienzo de las obras de renovación o reparación.
- Que los materiales aportados no excedan en su coste del 40% de la base imponible de la operación.



Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- c
- 2.- c
- 3.- b

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

= MEDFIN =

= MEDIADOR FINANCIERO =

EURO DIGITAL COMO ALTERNATIVA A VISA O MASTERCARD

- **La UE busca su autonomía estratégica para no depender de medios de pago de EEUU.**
- **La nueva divisa digital promete garantizar la privacidad y que el BCE no acceda a los datos personales.**
- **Funcionará online y offline, como el efectivo, y los servicios básicos como abrir una cuenta serán gratuitos.**



La **creación de un método de pago electrónico a nivel europeo**, el **euro digital**, supera recientemente un paso crucial en su tramitación.

El Parlamento Europeo ha dado el primer paso para la adopción de los tres paquetes legislativos que permitirán crear una divisa digital a nivel comunitario. El euro digital quiere convertirse en alternativa a los medios de pagos digitales actuales cuyo origen no es europeo, como las tarjetas de crédito Visa o Mastercard de origen estadounidense.

La comisión de Asuntos Económicos de la Eurocámara ha respaldado el paquete de tres textos legislativos para impulsar el euro digital.

Esta nueva cartera electrónica emitida por el Banco Central Europeo se constituye dentro de la estrategia de autonomía estratégica europea, de manera que la UE no tendrá que depender de países terceros en estos métodos de pago.

Con esta fórmula la UE puede romper dependencias y evitar que EEUU utilice estos métodos de pago como forma de dominancia o chantaje hacia el bloque comunitario.

Si la creación del euro digital se remonta a hace seis años, los últimos tres años el proyecto ha tenido que esquivar las reservas presentadas por las entidades bancarias cuya principal preocupación se centra en la fuga de depósitos y la pérdida de ingresos. Dos variables que el BCE ha tenido que contemplar en su diseño.

Los eurodiputados han dado el visto bueno a tres paquetes legislativos. Con 43 votos a favor, una abstención y 14 en contra han respaldado el texto legal para establecer el euro digital. Con 43 votos a favor, 9 en contra y 6 abstenciones han aprobado un expediente relativo a la prestación de servicios relacionados con el euro digital por proveedores de servicios de pago constituidos en Estados miembro cuya moneda no sea el euro. Y un tercer texto legislativo relativo al curso legal de billetes y monedas en euros ha sido apoyado con 46 votos a favor, 4 en contra y 8 abstenciones.

El euro digital podrá operar de forma digital y no digital. Los pagos online se procesarán a través de un sistema basado en cuentas, mientras que los offline a través de dispositivos de almacenamiento.

A efectos prácticos, la fórmula offline será equivalente a utilizar dinero en efectivo y la pérdida del dispositivo supondrá la pérdida del dinero sin que sea posible recuperarlo.

La aprobación en la comisión de Asuntos Económicos constituye un primer paso, si bien el texto aún deberá superar la votación en el pleno de la Eurocámara, así como la negociación con los Veintisiete Estados miembro. "Con el paquete sobre el euro digital, se pretende proteger la libertad de los ciudadanos para elegir cómo pagar".

El texto incluye garantías de privacidad para la creación del euro digital, con tecnología de vanguardia que permitirá verificar las operaciones sin exponer los datos personales. De hecho, la información personal solo se procesará para el funcionamiento del sistema sin que el BCE tenga acceso a ella.

Serán los proveedores de servicios de pago, como bancos, proveedores de dinero electrónico, oficinas de correos o proveedores de criptoactivos regulados, los que tendrán autorización para distribuir el euro digital.

La normativa establece que la mayoría de las empresas deben aceptarlo con excepciones para autónomos o pequeñas empresas que no acepten pagos digitales. Cortes de electricidad y otras situaciones excepcionales también constituirán motivos para no aceptar el euro digital.

El texto establece que procedimientos básicos como abrir una cuenta o gestionar fondos serán gratuitos. Los proveedores no pueden aplicar cargos adicionales por inactividad en el mantenimiento de la cuenta o los paquetes de servicios. Además, se fijará un límite máximo para las comisiones entre comerciantes y proveedores.

Se fijará un límite máximo de euro digital que puede poseer cada individuo, un tope que se revisará cada dos años y sobre el que el Parlamento Europeo quiere tener poder de decisión.

Las empresas no podrían tener euros digitales, salvo para acumular los pagos recibidos durante un máximo de 24 horas. Es fundamental que el euro digital no generará ni supondrá ningún interés.



ZONAS TENSIONADAS

Desde su entrada en vigor en el año 2023, la Ley por el Derecho a la Vivienda ha ido declarando zonas de mercado residencial tensionado hasta alcanzar los 304 municipios en cuatro comunidades autónomas.

Actualmente, 9,2 millones de personas viven bajo topes de alquiler. Sin embargo, los datos para el Q1-2026 muestran subidas generalizadas de entre el 9% y el 18% en las principales ciudades declaradas, lo que reabre el debate sobre la eficacia real de la medida.

Que es una zona tensionada y como se declara

La Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda permite declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos territorios donde el mercado del alquiler ha quedado fuera del alcance económico de sus residentes. Para obtener esa declaración, el municipio debe cumplir al menos una de dos condiciones:



- que el coste del alquiler más los suministros básicos supere el 30% de los ingresos medios del hogar
- que el precio del arrendamiento haya crecido más de tres puntos porcentuales por encima del IPC acumulado en los últimos cinco años.

Una vez declarada, los nuevos contratos deben referenciarse al precio del contrato anterior y no pueden superar el tope del Índice de Referencia estatal. La declaración tiene vigencia de tres años, renovable, y la potestad para solicitarla corresponde a las comunidades autónomas. Muchos municipios de todo el país cumplen los requisitos técnicos. Pero declararse zona tensionada es, ante todo, una decisión política.

Cataluna: 271 municipios, el 80,6% de la población

Cataluna lidera con gran diferencia la aplicación de la norma. Con 271 municipios declarados desde marzo de 2024, repartidos entre las cuatro provincias catalanas, la medida alcanza al 80,6% de la población de la comunidad, unos 6,2 millones de personas. Barcelona, con 1,7 millones de habitantes, es el municipio más poblado del conjunto nacional. El Govern tiene en trámite la declaración de 131 nuevos municipios.

País Vasco: expansión progresiva en los tres territorios históricos

El Gobierno vasco ha ido ampliando su mapa municipio a municipio. La lista actual incluye en Gipuzkoa a Donostia-San Sebastian, Irún, Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Zarautz, Hondarribia, Orio, Tolosa, Lezo, Hernani, Pasaia y Zestoa; en Bizkaia, Bilbao, Barakaldo y Galdakao; y en Álava, Vitoria-Gasteiz. Arrasate/Mondragon se incorporó en abril de 2026. El ejecutivo vasco ha identificado 41 municipios que cumplen los requisitos para ser declarados.

Navarra: 21 municipios que abarcan el 70% de la población foral

Navarra declaró 21 municipios en julio de 2025, con vigencia hasta junio de 2028. La declaración incluye Pamplona/Iruna y su área metropolitana (Burlada, Baranain, Zizur Mayor, Aranguren, Berriozar, Ansoain, Villava, Huarte, Berrioplano y Valle de Eguees) junto a otras localidades como Tudela, Estella-Lizarra, Tafalla, Corella, Valle de Elorz, Cintruenigo, Baztan, Altsasu, San Adrian y Peralta. En conjunto, la declaración abarca cerca del 70% de la población foral.

Galicia: A Coruna y Santiago de Compostela

A Coruna fué la primera ciudad gallega en ser declarada zona tensionada, en vigor desde el 30 de julio de 2025 y vigente hasta julio de 2028. Santiago de Compostela fué autorizada por la Xunta en abril de 2026, tras detectarse incrementos de renta de hasta un 40% en los últimos años, muy por encima del IPC, agravados por la fuerte presión del alquiler turístico sobre el casco histórico.

Las comunidades que rechazan la medida

Frente a las cuatro comunidades que aplican la ley, trece autonomías no tienen ninguna zona tensionada declarada. En la mayoría de los casos gobernadas por el PP, el argumento es común: intervenir el mercado reduce la oferta y no soluciona el problema.

Comunidad de Madrid.- Sin zonas

Rechaza aplicar la ley y pide su derogación. Distritos como Centro, Tetuán, Vallecas o Usera cumplen los requisitos legales, pero la Comunidad se niega. El consejero de Vivienda alerta de que la medida «elevaría mucho más los precios».

Comunidad Valenciana.- Sin zonas

El gobierno autonómico no ha ratificado la medida. El mercado opera sin topes pese a la fuerte presión en Valencia y Alicante.

Aragón.- Sin zonas

El Gobierno aragonés mantiene su negativa pese a las propuestas del PSOE e Izquierda Unida para aplicar topes en Zaragoza y otras ciudades.

Castilla-La Mancha.- Sin zonas

Ni la Junta ni ningún ayuntamiento ha solicitado la declaración. El consejero de Fomento argumenta que no hay aval académico «al cien por cien» de su eficacia.

Región de Murcia.- Sin zonas

Doce municipios tienen barrios que cumplen los requisitos, pero el Gobierno regional rechaza aplicar la medida. Sin zonas tensionadas, sin control del alquiler turístico y sin VPO indefinidas.

La Rioja.- Sin zonas

El Parlamento regional ha rechazado formalmente las propuestas para aplicar la medida en municipios como Logroño, Villamediana, Lardero y Calahorra.

Asturias.- En proceso

El Consejo de Gobierno aprobará nuevas zonas en Llanes (Poo, Barro, Niembro y Nueva), sumándose a las ya declaradas en Gijón, Avilés y Cabrales. El consejero Zapico prepara un estudio para ampliar la lista.

Andalucia. Sin zonas

La Junta considera que limitar los precios interviene negativamente en el mercado y ha interpuesto un recurso de inconstitucionalidad. Málaga, Sevilla o Granada quedan sin regulación pese a la fuerte presión del alquiler.

Baleares. Sin zonas

Seis ayuntamientos han solicitado la declaración, pero el Govern (PP) la ha bloqueado en el Parlament y ha recurrido la ley ante el Tribunal Constitucional.

Castilla y Leon. Sin zonas

La Junta considera la medida intervencionista y contraria a sus competencias exclusivas en materia de vivienda.

Extremadura. Sin zonas

La Junta rechaza la medida de forma reiterada y alega que las condiciones socioeconómicas de la región no requieren estas limitaciones.

Cantabria. Sin zonas

El Ejecutivo considera la medida «perjudicial» y se apoya en estudios de la Universidad de Cantabria que concluyen que el control de precios reduce la oferta y eleva los precios en zonas limítrofes.

Canarias. Sin zonas

Solo Las Palmas de Gran Canaria y La Orotava han mostrado interés. Las Palmas está en trámites para lograrlo en 2026, al segundo intento.

Como ha evolucionado el precio del alquiler en las principales ciudades tensionadas

Los datos de Brainsre para el primer trimestre de 2026 ponen en entredicho la capacidad de la regulación para frenar los precios del alquiler. Lejos de contener o reducir las rentas, todos los principales municipios declarados zonas tensionadas han experimentado subidas en el precio de publicación entre el Q1-2025 y el Q1-2026. Las alzas oscilan entre el +9,0% de A Coruna y el +17,9% de Lleida en terminos absolutos, con Barcelona superando los 2.500 euros mensuales de media y San Sebastian rozando los 1.900 euros. En euros por metro cuadrado, las subidas son algo más moderadas pero igualmente generalizadas, con Bilbao (+9,5%) y Girona (+9,3%) a la cabeza.

Ciudad	Precio Q1-2025 (€)	Precio Q1-2026 (€)	Var. (€)	Precio Q1-2025 (€/m²)	Precio Q1-2026 (€/m²)	Var. (€/m²)
Barcelona	2.200 €	2.556 €	+16,2%	25,98 €/m²	27,66 €/m²	+6,5%
San Sebastian	1.643 €	1.893 €	+15,2%	18,80 €/m²	20,13 €/m²	+7,0%
Bilbao	1.307 €	1.496 €	+14,4%	15,29 €/m²	16,74 €/m²	+9,5%
Vitoria-Gasteiz	1.001 €	1.141 €	+14,0%	11,24 €/m²	11,97 €/m²	+6,5%
Tarragona	917 €	1.040 €	+13,3%	10,36 €/m²	10,78 €/m²	+4,1%
Pamplona	1.041 €	1.149 €	+10,4%	11,14 €/m²	11,76 €/m²	+5,6%
Girona	1.224 €	1.341 €	+9,6%	12,80 €/m²	13,99 €/m²	+9,3%
A Coruna	884 €	963 €	+9,0%	10,42 €/m²	11,19 €/m²	+7,4%
Lleida	692 €	815 €	+17,9%	8,01 €/m²	8,35 €/m²	+4,3%

Lo que los datos si revelan con claridad es que la extensión de la medida depende, más que de las condiciones objetivas del mercado, de la voluntad política de cada gobierno autonómico. Mientras Cataluna ha apostado de forma decidida por la regulación, el País Vasco la amplia municipio a municipio y Asturias inicia el proceso, las comunidades del PP bloquean su aplicación en territorios donde la presión sobre el alquiler es igual o mayor. Madrid pide la derogación de la ley. Andalucía y Baleares la recurren ante el Constitucional. Y ciudades como Málaga, Alicante, Palma o Zaragoza, con mercados tensionados de facto, siguen sin ninguna regulación de precios a la vista.

Cuestionario Formativo



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

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 14 de nuestro Boletín Oficial.

1.- ¿ Quién tendrá autorización para distribuir el euro digital?.

- a) la Comisión de asuntos económicos de la Eurocámara.
- b) el Banco Central Europeo.
- c) los proveedores de servicios de pago, como bancos, proveedores de dinero electrónico, oficinas de correos o proveedores de criptoactivos regulados.

2.- ¿ Qué es una zona tensionada?.

- a) son zonas de mercado residencial tensionado aquellos territorios que muestran subidas generalizadas en el alquiler de entre el 7% y el 10%.
- b) son zonas de mercado residencial tensionado aquellos territorios en los que el coste del alquiler más los suministros básicos supera el 40% de los ingresos medios del hogar.
- c) son zonas de mercado residencial tensionado aquellos territorios donde el mercado de alquiler ha quedado fuera del alcance económico de sus residentes.

3.- Una vez declarada una zona tensionada, los nuevos contratos de alquiler deben referenciarse:

- a) al precio del contrato anterior más tres puntos porcentuales por encima del IPC acumulado en los tres últimos años.
- b) al precio del contrato anterior y no pueden superar el tope del Índice de Referencia Catastral.
- c) al precio del contrato anterior más un incremento de la renta de hasta un 40% en los últimos tres años.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29
E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com
Web: www.atp-medfin.com

