Alerta informativa

Tributari

Públic, Administratiu i Regulatori

/ Novembre 2026

IVA del 10% als habitatges d'ús turístic: què canvia a partir de l'1 de desembre de 2026

El 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 (BOE núm. 249, de 7 d'octubre), ha modificat la Llei de l'IVA per sotmetre a tributació els arrendaments de curta durada d'habitatges moblats. La norma és vigent des del 8 d'octubre, però aquesta mesura s'aplicarà a partir de l'1 de desembre de 2026.

El Reial decret llei 29/2026 substitueix el Reial decret llei 26/2026, que no va ser convalidat pel Congrés, i també està pendent de convalidació parlamentària.

Què canvia?

Amb la nova redacció de l'article 20.U.23è e') de la Llei de l'IVA, l'exempció aplicable als arrendaments d'habitatge deixa d'abastar els arrendaments d'apartaments o habitatges moblats en què concorri qualsevol d'aquestes circumstàncies:

- Que l'arrendador s'obligui a prestar algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera, com els de restaurant, neteja, rentat de roba o altres d'anàlegs.
- Que la seva durada a favor d'un mateix arrendatari no superi les 30 nits, llevat que es tracti de l'habitatge en què l'arrendador tingui la residència habitual, cas en què l'arrendament continuarà exempt.

Aquests arrendaments tributen al tipus reduït del 10% (article 91.U.2.2n de la Llei de l'IVA). La novetat de més calat és, per tant, que les estades de fins a 30 nits passen a tributar encara que no es presti cap servei hoteler. En síntesi:

AVÍS LEGAL: Aquest document té com a únic propòsit la divulgació del seu contingut. No constitueix assessorament de cap mena i, per tant, no es pot considerar com a tal ni ha de servir de base per a la presa de decisions. Si no vols rebre les nostres alertes, si us plau, contacta amb nosaltres a través d'aquest enllaç.

a) Estades de 30 nits o menys amb un mateix arrendatari: IVA del 10%, encara que no hi hagi serveis hotelers.
b) Estades de més de 30 nits sense serveis hotelers: exemptes.
c) Arrendaments amb serveis propis de la indústria hotelera (neteja, bugaderia, restaurant…): IVA del 10%, sigui quina sigui la durada.
d) Habitatge habitual de l'arrendador sense serveis hotelers: exempt.

Com afecta els propietaris?

L'impacte depèn, en bona mesura, del model de gestió de l'habitatge. Per il·lustrar-ho, partim d'un preu de 100 euros per nit que el propietari decideix no modificar. A partir de l'1 de desembre, aquest import passarà a incloure l'IVA, de manera que es desglossarà en una base imposable de 90,91 euros i una quota d'IVA de 9,09 euros que caldrà ingressar a l'Agència Tributària.

1. Propietari que gestiona directament el lloguer: afectació màxima.

Conserva uns 91 euros de cada 100 euros cobrats, cosa que suposa una pèrdua aproximada del 9% del preu per nit. Com a contrapartida, podrà deduir l'IVA suportat en comissions, serveis, compres de material o mobiliari, etc., si bé aquest IVA deduïble deixarà de computar com a despesa a l'IRPF (o a l'impost sobre societats, si l'habitatge es té a través d'una societat).

2. Propietari amb gestor, sense cedir l'explotació: afectació relativa.

Passa a poder recuperar l'IVA de les factures del gestor. Per exemple, si la comissió del gestor i les despeses que assumeix (neteja, manteniment, etc.) representen el 30% del preu, l'IVA recuperable (el 21% de 30 euros, uns 6 euros) compensa bona part dels 9 euros d'IVA repercutit: el propietari conserva uns 97 euros per nit. L'afectació pot ser fins i tot nul·la si ja es facturava amb IVA. Les obligacions formals són les mateixes, tot i que l'operativa i la facturació es poden delegar en el mateix gestor.

3. Propietari que cedeix l'explotació a un tercer perquè la subarrendi: sense afectació.

L'arrendament per subarrendar ja estava subjecte a l'IVA del 21%, de manera que l'ingrés del propietari no canvia. Per a l'explotador, la mesura és fins i tot lleugerament positiva: repercutirà el 10% al turista sense necessitat d'afegir serveis hotelers perquè l'estada quedi subjecta i pugui recuperar l'IVA suportat davant del propietari, cosa que es tradueix en més seguretat jurídica, certesa sobre el cost fiscal i menys risc en cas d'inspecció.

En canvi, si el propietari repercuteix l'IVA al turista (110 euros per nit), manté el seu ingrés i el cost el suporta el client.

AVÍS LEGAL: Aquest document té com a únic propòsit la divulgació del seu contingut. No constitueix assessorament de cap mena i, per tant, no es pot considerar com a tal ni ha de servir de base per a la presa de decisions. Si no vols rebre les nostres alertes, si us plau, contacta amb nosaltres a través d'aquest enllaç.

Obligacions formals

- Alta censal a l'IVA (model 036) abans d'iniciar les operacions subjectes, és a dir, abans de l'1 de desembre de 2026.
- Declaracions d'IVA: model 303 trimestral amb caràcter general (mensual per a grans empreses i inscrits al REDEME o al SII) i resum anual al model 390, llevat d'exoneració.
- Factura per cada estada, amb els requisits del Reglament de facturació (Reial decret 1619/2012): número i sèrie correlativa, data, NIF i domicili de l'emissor, descripció, base imposable, tipus i quota. Podrà ser simplificada quan l'import no superi els 400 euros, IVA inclòs.

Altres qüestions rellevants

- Reserves cobrades per avançat. Regeix el tipus vigent en el moment de la meritació (article 75 de la Llei de l'IVA): els imports cobrats abans de l'1 de desembre de 2026 queden exempts encara que l'estada sigui, totalment o parcialment, posterior; els que es cobrin a partir d'aquesta data tributen al 10%.
- Llicència d'habitatge d'ús turístic. Tenir-la no implica, per si sol, aplicar l'IVA del 10%: el que és determinant és la durada per arrendatari i els serveis prestats. Així, una estada de 31 nits sense serveis hotelers queda exempta encara que l'habitatge tingui llicència. Cal vigilar, però, el risc de pèrdua de la llicència per inactivitat turística superior a sis mesos.
- Habitatge habitual de l'arrendador. L'arrendament continuarà exempt sempre que es pugui acreditar la residència (per exemple, mitjançant l'empadronament i el domicili fiscal declarat davant l'Agència Tributària al model 030).
- IRPF i Seguretat Social. L'alta a l'IVA no converteix, per si sola, el rendiment en activitat econòmica ni obliga a donar-se d'alta al RETA. Com a regla general, la renda continuarà qualificant-se com a rendiment del capital immobiliari, llevat que es prestin serveis propis de la indústria hotelera o es disposi almenys d'una persona ocupada amb contracte laboral a jornada completa (article 27.2 de la Llei de l'IRPF). Si l'habitatge pertany a una societat, la renda tributa en tot cas a l'impost sobre societats.
- Propietaris que ja fan altres activitats. Qui ja sigui autònom o arrendi altres habitatges amb exempció haurà de deduir l'IVA suportat comú aplicant la regla de prorrata o el règim de sectors diferenciats.
- Diversos propietaris. Només pot deduir l'IVA qui figura a la factura. La solució habitual és donar d'alta una comunitat de béns amb NIF propi, que emeti una única sèrie de factures i presenti un únic model 303, amb atribució de rendes a l'IRPF (model 184).

Què convé fer abans de l'1 de desembre?

AVÍS LEGAL: Aquest document té com a únic propòsit la divulgació del seu contingut. No constitueix assessorament de cap mena i, per tant, no es pot considerar com a tal ni ha de servir de base per a la presa de decisions. Si no vols rebre les nostres alertes, si us plau, contacta amb nosaltres a través d'aquest enllaç.

www.todanelo.com

Alerta informativa

Atesa la proximitat de la data d'aplicació, és aconsellable revisar sense demora el model d'explotació de cada habitatge, decidir si es repercutirà l'IVA al client final, analitzar les reserves ja cobrades o pendents de cobrament i preparar l'alta censal i els sistemes de facturació. Convé, així mateix, seguir de prop la tramitació parlamentària del Reial decret llei 29/2026, de la qual depenen la seva vigència i el seu contingut definitiu.

Contacta amb el nostre equip



Albert Mestres
Soci de l'Àrea de Tributari
albert.mestres@todanelo.com
+34 93 363 40 00



Javier García
Soci de l'Àrea de Públic
jgarcia@todanelo.com
+34 93 363 40 00

AVÍS LEGAL: Aquest document té com a únic propòsit la divulgació del seu contingut. No constitueix assessorament de cap mena i, per tant, no es pot considerar com a tal ni ha de servir de base per a la presa de decisions. Si no vols rebre les nostres alertes, si us plau, contacta amb nosaltres a través d'aquest enllaç.