Alerta informativa

Tributario

Público, Administrativo y Regulatorio

/ Noviembre 2026

IVA del 10% en viviendas de uso turístico: qué cambia a partir del 1 de diciembre de 2026

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (BOE núm. 249, de 7 de octubre), ha modificado la Ley del IVA para someter a tributación los arrendamientos de corta duración de viviendas amuebladas. La norma está en vigor desde el 8 de octubre, pero esta medida se aplicará a partir del 1 de diciembre de 2026.

El Real Decreto-ley 29/2026 sustituye al Real Decreto-ley 26/2026, que no fue convalidado por el Congreso, y está igualmente pendiente de convalidación parlamentaria.

¿Qué cambia?

Con la nueva redacción del artículo 20.Uno.23.º e') de la Ley del IVA, la exención aplicable a los arrendamientos de vivienda deja de alcanzar a los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados en los que concurra cualquiera de estas circunstancias:

- Que el arrendador se obligue a prestar alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.
- Que su duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, salvo que se trate de la vivienda en la que el arrendador tenga su residencia habitual, en cuyo caso el arrendamiento seguirá exento.

Estos arrendamientos tributan al tipo reducido del 10% (artículo 91.Uno.2.2.º de la Ley del IVA). La novedad de calado es, por tanto, que las estancias de hasta 30 noches pasan a tributar aunque no se preste ningún servicio hotelero. En síntesis:

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

a) Estancias de 30 noches o menos con un mismo arrendatario: IVA del 10%, aunque no haya servicios hoteleros.
b) Estancias de más de 30 noches sin servicios hoteleros: exentas.
c) Arrendamientos con servicios propios de la industria hotelera (limpieza, lavandería, restaurante…): IVA del 10%, cualquiera que sea su duración.
d) Vivienda habitual del arrendador sin servicios hoteleros: exenta.

¿Cómo afecta a los propietarios?

El impacto depende, en gran medida, del modelo de gestión de la vivienda. Para ilustrarlo, partimos de un precio de 100 euros por noche que el propietario decide no modificar. A partir del 1 de diciembre, ese importe pasará a incluir el IVA, de modo que se descompondrá en una base imponible de 90,91 euros y una cuota de IVA de 9,09 euros a ingresar en la Agencia Tributaria.

1. Propietario que gestiona directamente el alquiler: afectación máxima.

Conserva unos 91 euros de cada 100 euros cobrados, lo que supone una pérdida aproximada del 9% del precio por noche. Como contrapartida, podrá deducir el IVA soportado en comisiones, servicios, compras de material o mobiliario, etc., si bien ese IVA deducible dejará de computarse como gasto en el IRPF (o en el Impuesto sobre Sociedades, si la vivienda se tiene a través de una sociedad).

2. Propietario con gestor, sin ceder la explotación: afectación relativa.

Pasa a poder recuperar el IVA de las facturas del gestor. Por ejemplo, si la comisión del gestor y los gastos que asume (limpieza, mantenimiento, etc.) representan el 30% del precio, el IVA recuperable (el 21% de 30 euros, unos 6 euros) compensa en buena parte los 9 euros de IVA repercutido: el propietario conserva unos 97 euros por noche. La afectación puede ser incluso nula si ya se venía facturando con IVA. Las obligaciones formales son las mismas, aunque la operativa y la facturación pueden delegarse en el propio gestor.

3. Propietario que cede la explotación a un tercero para su subarriendo: sin afectación.

El arrendamiento para subarrendar ya estaba sujeto al IVA del 21%, por lo que el ingreso del propietario no cambia. Para el explotador, la medida es incluso levemente positiva: repercutirá el 10% al turista sin necesidad de añadir servicios hoteleros para que la estancia quede sujeta y pueda recuperar el IVA soportado frente al propietario, lo que se traduce en mayor seguridad jurídica, certeza sobre el coste fiscal y menor riesgo en caso de inspección.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

En cambio, si el propietario repercute el IVA al turista (110 euros por noche), mantiene su ingreso y el coste lo soporta el cliente.

Obligaciones formales

- Alta censal en el IVA (modelo 036) antes de iniciar las operaciones sujetas, es decir, antes del 1 de diciembre de 2026.
- Declaraciones de IVA: modelo 303 trimestral con carácter general (mensual para grandes empresas e inscritos en el REDEME o el SII) y resumen anual en el modelo 390, salvo exoneración.
- Factura por cada estancia, con los requisitos del Reglamento de facturación (Real Decreto 1619/2012): número y serie correlativa, fecha, NIF y domicilio del emisor, descripción, base imponible, tipo y cuota. Podrá ser simplificada cuando el importe no supere los 400 euros, IVA incluido.

Otras cuestiones relevantes

- Reservas cobradas por anticipado. Rige el tipo vigente en el momento del devengo (artículo 75 de la Ley del IVA): los importes cobrados antes del 1 de diciembre de 2026 quedan exentos aunque la estancia sea, en todo o en parte, posterior; los que se cobren a partir de esa fecha tributan al 10%.
- Licencia de vivienda de uso turístico. Tenerla no implica, por sí solo, aplicar el IVA del 10%: lo determinante es la duración por arrendatario y los servicios prestados. Así, una estancia de 31 noches sin servicios hoteleros queda exenta aunque la vivienda tenga licencia. Debe vigilarse, no obstante, el riesgo de pérdida de la licencia por inactividad turística superior a seis meses.
- Vivienda habitual del arrendador. El arrendamiento seguirá exento siempre que pueda acreditarse la residencia (por ejemplo, mediante el empadronamiento y el domicilio fiscal declarado ante la Agencia Tributaria en el modelo 030).
- IRPF y Seguridad Social. El alta en el IVA no convierte, por sí sola, el rendimiento en actividad económica ni obliga a darse de alta en el RETA. Como regla general, la renta seguirá calificándose como rendimiento del capital inmobiliario, salvo que se presten servicios propios de la industria hotelera o se cuente con al menos una persona empleada con contrato laboral a jornada completa (artículo 27.2 de la Ley del IRPF). Si la vivienda pertenece a una sociedad, la renta tributa en todo caso en el Impuesto sobre Sociedades.
- Propietarios que ya realizan otras actividades. Quien ya sea autónomo o arriende otras viviendas con exención deberá deducir el IVA soportado común aplicando la regla de prorrata o el régimen de sectores diferenciados.

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.

www.todanelo.com

- Varios propietarios. Solo puede deducir el IVA quien figura en la factura. La solución habitual es dar de alta una comunidad de bienes con NIF propio, que emita una única serie de facturas y presente un único modelo 303, con atribución de rentas en el IRPF (modelo 184).

¿Qué conviene hacer antes del 1 de diciembre?

Dada la proximidad de la fecha de aplicación, es aconsejable revisar sin demora el modelo de explotación de cada vivienda, decidir si se repercutirá el IVA al cliente final, analizar las reservas ya cobradas o pendientes de cobro y preparar el alta censal y los sistemas de facturación. Conviene, asimismo, seguir de cerca la tramitación parlamentaria del Real Decreto-ley 29/2026, de la que dependen su vigencia y su contenido definitivo.

Contacta con nuestro equipo



Albert Mestres
Socio del Área de Tributario
albert.mestres@todanelo.com
+34 93 363 40 00



Javier García
Socio del Área de Público
jgarcia@todanelo.com
+34 93 363 40 00

AVISO LEGAL: Este documento tiene como propósito exclusivo la divulgación de su contenido. No constituye asesoramiento de ningún tipo y, por tanto, no puede considerarse como tal ni debe servir de base para la toma de decisiones. Si no deseas recibir nuestras alertas, por favor, contacta con nosotros a través de este enlace.