Note d'information



Fiscal

Public, Administratif et Réglementaire

/ Novembre 2026

TVA de 10 % sur les logements à usage touristique : ce qui change à partir du 1er décembre 2026

Le décret-loi royal 29/2026 du 6 octobre, portant mesures urgentes pour la protection de la fonction sociale du logement et l'élargissement de l'offre de logements abordables (BOE n° 249 du 7 octobre), a modifié la loi espagnole relative à la TVA afin de soumettre à cet impôt les locations de courte durée de logements meublés. Le texte est en vigueur depuis le 8 octobre, mais cette mesure s'appliquera à compter du 1er décembre 2026.

Le décret-loi royal 29/2026 remplace le décret-loi royal 26/2026, qui n'a pas été validé par le Congrès des députés, et doit lui aussi encore être validé par le Parlement.

Qu'est-ce qui change ?

Selon la nouvelle rédaction de l'article 20.Un.23° e') de la loi relative à la TVA, l'exonération applicable aux locations de logements ne couvre plus les locations d'appartements ou de logements meublés lorsque l'une des circonstances suivantes est réunie :

- Le bailleur s'engage à fournir l'un des services complémentaires propres à l'hôtellerie, tels que la restauration, le ménage, le blanchissage du linge ou d'autres services analogues.
- La durée de la location à un même locataire ne dépasse pas 30 nuits, sauf s'il s'agit du logement dans lequel le bailleur a sa résidence habituelle, auquel cas la location restera exonérée.

Ces locations sont imposées au taux réduit de 10 % (article 91.Un.2.2° de la loi relative à la TVA). La principale nouveauté est donc que les séjours de 30 nuits au plus deviennent imposables même en l'absence de tout service hôtelier. En résumé :

AVERTISSEMENT : Ce document a pour seul objet la diffusion de son contenu. Il ne constitue en aucun cas un conseil et ne saurait donc être considéré comme tel ni servir de base à une prise de décision. Si vous ne souhaitez plus recevoir nos notes d'information, veuillez nous contacter via ce lien.

a) Séjours de 30 nuits ou moins avec un même locataire : TVA de 10 %, même sans services hôteliers.
b) Séjours de plus de 30 nuits sans services hôteliers : exonérés.
c) Locations avec services propres à l'hôtellerie (ménage, blanchisserie, restauration…) : TVA de 10 %, quelle qu'en soit la durée.
d) Résidence habituelle du bailleur sans services hôteliers : exonérée.

Quel impact pour les propriétaires ?

L'impact dépend, dans une large mesure, du mode de gestion du logement. À titre d'illustration, prenons un prix de 100 euros par nuit que le propriétaire décide de ne pas modifier. À partir du 1er décembre, ce montant inclura la TVA et se décomposera donc en une base imposable de 90,91 euros et une TVA de 9,09 euros à reverser à l'administration fiscale espagnole.

1. Propriétaire qui gère directement la location : impact maximal.

Il conserve environ 91 euros sur chaque tranche de 100 euros encaissés, soit une perte d'environ 9 % du prix par nuit. En contrepartie, il pourra déduire la TVA supportée sur les commissions, services, achats de matériel ou de mobilier, etc. ; cette TVA déductible cessera toutefois d'être prise en compte comme charge au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF), ou de l'impôt sur les sociétés si le logement est détenu par l'intermédiaire d'une société.

2. Propriétaire ayant recours à un gestionnaire, sans céder l'exploitation : impact relatif.

Il pourra désormais récupérer la TVA facturée par le gestionnaire. Par exemple, si la commission du gestionnaire et les frais qu'il prend en charge (ménage, entretien, etc.) représentent 30 % du prix, la TVA récupérable (21 % de 30 euros, soit environ 6 euros) compense une bonne partie des 9 euros de TVA collectée : le propriétaire conserve environ 97 euros par nuit. L'impact peut même être nul lorsque la facturation comportait déjà de la TVA. Les obligations formelles sont les mêmes, mais la gestion opérationnelle et la facturation peuvent être déléguées au gestionnaire.

3. Propriétaire qui cède l'exploitation à un tiers en vue de la sous-location : aucun impact.

La location en vue de la sous-location était déjà soumise à la TVA au taux de 21 % ; le revenu du propriétaire ne change donc pas. Pour l'exploitant, la mesure est même légèrement favorable : il appliquera une TVA de 10 % au client sans avoir à ajouter de services hôteliers pour que le séjour soit imposable et lui permette de récupérer la TVA facturée par le propriétaire. Il en résulte une plus grande sécurité juridique, une meilleure visibilité sur le coût fiscal et un moindre risque en cas de contrôle fiscal.

AVERTISSEMENT : Ce document a pour seul objet la diffusion de son contenu. Il ne constitue en aucun cas un conseil et ne saurait donc être considéré comme tel ni servir de base à une prise de décision. Si vous ne souhaitez plus recevoir nos notes d'information, veuillez nous contacter via ce lien.

En revanche, si le propriétaire répercute la TVA sur le client (110 euros par nuit), il maintient son revenu et le coût est supporté par le client.

Obligations formelles

- Immatriculation à la TVA (formulaire 036) avant le début des opérations imposables, c'est-à-dire avant le 1er décembre 2026.
- Déclarations de TVA : formulaire 303 trimestriel en règle générale (mensuel pour les grandes entreprises et les inscrits au REDEME ou au SII) et récapitulatif annuel (formulaire 390), sauf dispense.
- Facture pour chaque séjour, conforme au règlement espagnol sur la facturation (décret royal 1619/2012) : numéro et série chronologiques, date, numéro d'identification fiscale et adresse de l'émetteur, description, base imposable, taux et montant de la TVA. Une facture simplifiée est admise lorsque le montant n'excède pas 400 euros TVA comprise.

Autres points importants

- Réservations encaissées à l'avance. Le taux applicable est celui en vigueur à la date d'exigibilité de la taxe (article 75 de la loi relative à la TVA) : les montants encaissés avant le 1er décembre 2026 sont exonérés même si le séjour a lieu, en tout ou en partie, après cette date ; ceux encaissés à compter de cette date sont imposés à 10 %.
- Licence de logement à usage touristique. Le fait de détenir une licence n'entraîne pas, à lui seul, l'application de la TVA de 10 % : ce qui est déterminant, c'est la durée par locataire et les services fournis. Ainsi, un séjour de 31 nuits sans services hôteliers est exonéré même si le logement dispose d'une licence. Il convient toutefois de rester attentif au risque de perte de la licence en cas d'inactivité touristique de plus de six mois.
- Résidence habituelle du bailleur. La location restera exonérée dès lors que la résidence peut être justifiée (par exemple, par l'inscription sur le registre municipal et le domicile fiscal déclaré auprès de l'administration fiscale au moyen du formulaire 030).
- IRPF et sécurité sociale. L'immatriculation à la TVA ne transforme pas, à elle seule, le revenu en revenu d'activité économique et n'oblige pas à s'affilier au régime des travailleurs indépendants (RETA). En règle générale, le revenu continuera d'être qualifié de revenu du capital immobilier, sauf si des services propres à l'hôtellerie sont fournis ou si au moins une personne est employée à temps plein dans le cadre d'un contrat de travail (article 27.2 de la loi relative à l'IRPF). Si le logement appartient à une société, le revenu est en tout état de cause soumis à l'impôt sur les sociétés.
- Propriétaires exerçant déjà d'autres activités. Les propriétaires déjà travailleurs indépendants ou qui louent d'autres logements en exonération devront déduire la TVA supportée commune selon la règle du prorata ou le régime des secteurs distincts.

AVERTISSEMENT : Ce document a pour seul objet la diffusion de son contenu. Il ne constitue en aucun cas un conseil et ne saurait donc être considéré comme tel ni servir de base à une prise de décision. Si vous ne souhaitez plus recevoir nos notes d'information, veuillez nous contacter via ce lien.

- Copropriétaires. Seule la personne figurant sur la facture peut déduire la TVA. La solution habituelle consiste à immatriculer une communauté de biens (comunidad de bienes) dotée de son propre numéro d'identification fiscale, qui émet une seule série de factures et dépose un seul formulaire 303, les revenus étant attribués aux copropriétaires au titre de l'IRPF (formulaire 184).

Que faire avant le 1er décembre ?

Compte tenu de la proximité de la date d'application, il est conseillé de revoir sans tarder le mode d'exploitation de chaque logement, de décider si la TVA sera répercutée sur le client final, d'analyser les réservations déjà encaissées ou en attente d'encaissement et de préparer l'immatriculation à la TVA et les systèmes de facturation. Il convient également de suivre de près la procédure parlementaire relative au décret-loi royal 29/2026, dont dépendent son maintien en vigueur et son contenu définitif.

Contactez notre équipe



Albert Mestres
Associé du département Fiscal
albert.mestres@todanelo.com
+34 93 363 40 00



Javier García
Associé du département Public
jgarcia@todanelo.com
+34 93 363 40 00

AVERTISSEMENT : Ce document a pour seul objet la diffusion de son contenu. Il ne constitue en aucun cas un conseil et ne saurait donc être considéré comme tel ni servir de base à une prise de décision. Si vous ne souhaitez plus recevoir nos notes d'information, veuillez nous contacter via ce lien.

www.todanelo.com