



El alquiler turístico y de corta estancia tributará al 10 % de IVA desde el 1 de diciembre de 2026

El **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre** (BOE de 7 de octubre), introduce varias modificaciones en la Ley del IVA en materia de vivienda. La más urgente afecta a los propietarios que alquilan viviendas o apartamentos amueblados por períodos cortos: a partir del **1 de diciembre de 2026** estos arrendamientos dejan de estar exentos y pasan a tributar al tipo reducido del 10 %.

Quedan unas siete semanas para adaptar la facturación, los precios y las obligaciones formales, por lo que recomendamos revisar cuanto antes cada caso.

Qué arrendamientos dejan de estar exentos

Hasta ahora, el alquiler de vivienda estaba exento de IVA salvo que el arrendador prestara servicios complementarios propios de la industria hotelera. Desde el 1 de diciembre quedan sujetos y no exentos:

- **Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados** cuya duración para un mismo arrendatario no supere las 30 noches, aunque no se preste ningún servicio hotelero.
- **Los arrendamientos en los que se presten servicios propios de la industria hotelera** (limpieza periódica durante la estancia, cambio de ropa, recepción o atención continuada), con independencia de su duración, que ya tributaban antes de esta reforma.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

Se mantiene la exención cuando el alojamiento se presta en la **vivienda habitual del arrendador**. Esta excepción no alcanza a las segundas residencias ni a otras viviendas del mismo propietario.

Supuesto	Hasta 30/11/2026	Desde 01/12/2026
Vivienda amueblada, estancia de hasta 30 noches, sin servicios hoteleros	Exento	IVA 10 %
Vivienda amueblada, estancia superior a 30 noches, sin servicios hoteleros	Exento	Exento
Con servicios propios de la industria hotelera	IVA 10 %	IVA 10 %
Alojamiento en la vivienda habitual del arrendador	Exento	Exento

La limpieza realizada únicamente a la entrada y salida del huésped no se considera, por sí sola, servicio propio de la industria hotelera. Recordamos que en Canarias, Ceuta y Melilla no se aplica el IVA, sino sus impuestos indirectos propios.

Cómo se calcula el impuesto

El IVA se calcula sobre el precio del alojamiento. Si el precio anunciado ya incluye el impuesto, la base imponible se obtiene dividiendo el total entre 1,10. Por ejemplo, para una estancia de 1.000 euros con IVA incluido, la base es de 909,09 euros y la cuota de 90,91 euros. Restar directamente un 10 % del total da un resultado incorrecto.

Conviene revisar las tarifas publicadas en plataformas y webs propias para decidir si se repercute el impuesto al huésped o si se asume con cargo al margen.

Reservas que cruzan el 1 de diciembre

El Real Decreto-ley no prevé un régimen transitorio específico para el IVA. Por ello, el tratamiento de las reservas confirmadas antes del 1 de diciembre para estancias posteriores dependerá de las reglas generales de devengo y de cobros anticipados de la Ley del IVA. Es especialmente importante revisar las señales y pagos anticipados ya cobrados y los que se cobren en las próximas semanas, analizando cada calendario de pagos de forma individual.

Obligaciones formales para el propietario

Los propietarios que pasen a prestar servicios sujetos a IVA deberán, entre otras cuestiones:

- **Alta censal:** modificar su situación censal (modelo 036 o 037) para darse de alta en las obligaciones de IVA antes de iniciar las operaciones sujetas.
- **Facturación:** expedir factura por cada estancia, con el IVA desglosado, y llevar los libros registro correspondientes.
- **Autoliquidaciones:** presentar el modelo 303 (con carácter general, trimestral) y el resumen anual modelo 390. La primera autoliquidación afectada será la del cuarto trimestre de 2026, a presentar en enero de 2027.
- **IVA soportado:** se podrá deducir el IVA soportado en los gastos vinculados a la actividad (suministros, limpieza, mantenimiento, comisiones de plataformas, mobiliario), siempre que se disponga de factura y se cumplan los requisitos generales de deducción.
- **Plataformas e intermediarios:** revisar la información que comunican y la facturación de sus comisiones, que debe ser coherente con la nueva tributación.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>

Otras novedades en el IVA

- **Obras en viviendas destinadas al alquiler habitual:** se aplica el tipo reducido a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador. Entre otros requisitos, la construcción o rehabilitación de la vivienda debe haber concluido al menos dos años antes, el coste de los materiales aportados por el contratista no puede superar el 40 % de la base imponible y el pago debe realizarse por los medios bancarios previstos.
- **Vivienda protegida:** se incorpora al tipo superreducido del 4 % la entrega por sus promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, incluidos los garajes, con un máximo de dos plazas, y anexos transmitidos conjuntamente.

Vigencia pendiente de convalidación

Con las Cortes disueltas, la convalidación del Real Decreto-ley corresponde a la Diputación Permanente del Congreso, en el plazo de 30 días desde su promulgación. Si no se convalidara, la norma quedaría derogada antes del 1 de diciembre y el cambio en el IVA no llegaría a aplicarse. Recomendamos preparar la adaptación, pero esperar a la confirmación de la convalidación antes de modificar precios o realizar trámites censales.

Recomendaciones

- Identificar todas las viviendas cedidas por estancias de hasta 30 noches y confirmar si alguna constituye la vivienda habitual del propietario.
- Revisar los cobros anticipados y las reservas para estancias a partir del 1 de diciembre.
- Actualizar tarifas y condiciones en plataformas y webs propias.
- Preparar el alta censal, el sistema de facturación y la documentación de gastos con IVA deducible.
- Hacer seguimiento de la convalidación del Real Decreto-ley antes de aplicar los cambios.

Quedamos a su disposición para analizar cómo le afecta este cambio y ayudarle a preparar la adaptación de su actividad de alquiler.

