CIRCULAR 16/2026 • FISCAL

26 DE NOVIEMBRE DE 2026

IVA EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS PARA ESTANCIAS DE HASTA 30 NOCHES

Muy Sres. nuestros:

A partir del 1 de diciembre de 2026, el alquiler de viviendas o apartamentos amueblados para estancias de hasta 30 noches con un mismo arrendatario deja de estar exento de IVA y tributa al tipo reducido del 10 por ciento, aunque el propietario no preste ningún servicio de tipo hotelero, salvo que se trate de la vivienda habitual del arrendador. Así lo establece el artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, que la Diputación Permanente del Congreso convalidó el 12 de noviembre de 2026, por lo que la medida es ya definitiva.

El cambio afecta sobre todo a los propietarios de viviendas de uso turístico o vacacional, incluidas las personas físicas que hasta ahora cobraban estos alquileres sin IVA. Desde esa fecha deberán darse de alta a efectos del impuesto, emitir factura por cada estancia y presentar declaraciones de IVA. A cambio, podrán deducir el IVA de los gastos vinculados al alquiler y, en muchos casos, recuperar parte del IVA pagado en la compra de la vivienda. Conviene revisar la situación de cada vivienda antes del 1 de diciembre, en particular las reservas ya cerradas y los acuerdos con las gestoras y plataformas.

ÍNDICE

CIRCULAR 16/2026 ● FISCAL 1

1 Qué cambia y desde cuándo 3

2 Qué alquileres quedan sujetos al 10 por ciento 4

3 Qué se entiende por servicios propios de la industria hotelera 5

4 Obligaciones formales del propietario 6

5 IVA deducible y prorrata 7

6 Recuperación del IVA de la compra de la vivienda 8

7 Cuestiones prácticas 9

8 Conclusiones 10

1 Qué cambia y desde cuándo

El pasado 13 de noviembre de 2026 se publicó en el BOE la Resolución de 12 de noviembre de 2026, por la que se ordenó la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (RDL 29/2026), que entró en vigor el 8 de octubre de 2026.

Este Real Decreto-ley reproduce en lo sustancial el contenido tributario del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, que el Congreso derogó el 2 de octubre. No obstante, la norma no establece un régimen transitorio específico para este cambio.

Hasta ahora, la Ley del IVA declaraba exento el arrendamiento de viviendas, incluido el de viviendas amuebladas destinadas a estancias cortas. La exención solo decaía cuando el arrendador se obligaba a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, como los de restaurante, limpieza o lavado de ropa. En la práctica, la mayoría de los propietarios de viviendas turísticas que se limitaban a ceder el uso de la vivienda no repercutían IVA.

El artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026 da nueva redacción a la letra e') del artículo 20.Uno.23.º de la Ley del IVA, y establece que, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026, el arrendamiento de apartamentos o viviendas amueblados queda excluido de la exención cuando concurra cualquiera de estas circunstancias: que el arrendador se obligue a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, o 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, que sigue exenta. A su vez, el nuevo artículo 91.Uno.2.2.º incluye estos arrendamientos en el tipo reducido del 10 por ciento.

2 Qué alquileres quedan sujetos al 10 por ciento

Al margen de los alquileres con servicios hoteleros, que ya tributaban, para que el alquiler pase a tributar al 10 por ciento deben cumplirse a la vez tres condiciones:

- **Que se trate de un apartamento o vivienda amueblados.**

- **Que la duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches.** La norma se refiere a noches, no a días, y el cómputo se hace por cada arrendatario, no por año ni por vivienda. Una estancia del 1 al 31 de un mes son 30 noches y, por tanto, queda sujeta.

- **Que la vivienda no sea la residencia habitual del arrendador.** Quien alquila durante unos días su propia vivienda habitual, por ejemplo durante sus vacaciones, sigue exento.

Siguen exentos, en cambio, los alquileres de más de 30 noches a un mismo arrendatario sin servicios hoteleros (como el alquiler de temporada por meses) y el alquiler de vivienda habitual del inquilino sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbano.

El tratamiento fiscal de los arrendamientos quedará, con carácter general, de la siguiente manera.

Modalidad de alquiler	**IVA desde el 1 de diciembre**
Vivienda turística por un período de hasta 30 noches	10 %
Alquiler superior a 30 noches sin servicios hoteleros	Exento
Alquiler con servicios propios de hostelería, cualquiera que sea su duración	10 %

Alquiler de corta duración en la residencia habitual del arrendador sin servicios hoteleros	Exento
Alquiler destinado a vivienda habitual del arrendatario que reúna los requisitos legales	Exento

A efectos del impuesto, deberá examinarse la naturaleza del arrendamiento, su duración, el destino del inmueble y los servicios prestados, por lo que resulta conveniente documentarla adecuadamente.

3 Qué se entiende por servicios propios de la industria hotelera

La Agencia Tributaria considera servicios propios de la industria hotelera, entre otros, la limpieza periódica del alojamiento durante la estancia, el cambio periódico de ropa de cama y baño, la atención continuada al cliente, los servicios de lavandería y la prestación de servicios de restauración.

Por el contrario, la limpieza del apartamento antes de la llegada y después de la salida del huésped, el cambio de ropa efectuado únicamente en esos momentos o las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en buen estado no tienen, por sí solos, dicha consideración.

De este modo, la distinción entre un arrendamiento y una actividad de hospedaje seguirá teniendo relevancia fiscal, especialmente cuando las estancias sean superiores a 30 noches.

A partir del 1 de diciembre, prescindir de los servicios hoteleros no permitirá mantener la exención del IVA en los alquileres de hasta 30 noches, salvo que resulte aplicable alguna excepción legal.

4 Obligaciones formales del propietario

Al quedar sujeto el alquiler, el propietario pasa a ser sujeto pasivo del IVA, también cuando es una persona física, y asume las obligaciones formales del impuesto:

- **Declaración censal (modelo 036).** Antes de la primera estancia sujeta debe comunicarse el alta, o la modificación de los datos si ya figuraba en el censo, para reflejar la realización de operaciones sujetas a IVA. Desde febrero de 2025 ya no existe el modelo 037, por lo que debe utilizarse el modelo 036.

- **Facturación.** Debe expedirse factura por cada estancia, con el IVA desglosado, la numeración correlativa propia del propietario y los demás requisitos reglamentarios. Según el destinatario y el importe, puede bastar con factura simplificada.

- **Facturación por la gestora.** Algunas gestoras ofrecen lo que denominan «autofacturación». En realidad se trata de facturas expedidas por un tercero, la gestora, en nombre y por cuenta del propietario. Conviene formalizar el encargo por escrito y comprobar que las facturas se emiten con el NIF y en una serie del propietario. La responsabilidad por el cumplimiento sigue siendo del propietario. Además, la gestora solo factura las reservas que gestiona: las reservas directas o las que lleguen por otros canales debe facturarlas el propio propietario, en una serie distinta.

- **Comisiones de plataformas establecidas en otro Estado de la Unión Europea.** Cuando la plataforma que cobra la comisión (por ejemplo, Airbnb o Booking) factura desde otro Estado miembro, el servicio se entiende prestado en España y es el propietario quien debe declarar el IVA de esa comisión, por inversión del sujeto pasivo. Para ello debe darse de alta en el Registro de Operadores Intracomunitarios (en el propio modelo 036) y facilitar a la plataforma su NIF-IVA. En el modelo 303 declara el IVA de la comisión y, en la medida en que tenga derecho a deducir, lo deduce en la misma declaración. Además, estas operaciones deben incluirse en la declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias (modelo 349).

Igualmente, si la plataforma se limita a gestionar las reservas, facilitar los pagos o intermediar entre el propietario y el huésped, será generalmente el arrendador quien deba repercutir y declarar el IVA correspondiente al alojamiento.

- **Libros registro** de facturas expedidas y recibidas.

- **Autoliquidaciones.** Modelo 303 trimestral y resumen anual en el modelo 390. Por el mes de diciembre de 2026 deberán presentarse, del 1 al 30 de enero de 2027, el modelo 303 del cuarto trimestre y el modelo 390 de 2026.

  No obstante, los autónomos y pequeños empresarios que se acojan al nuevo régimen especial introducido por el Real Decreto-ley 43/2026 podrán presentar una única declaración anual de IVA con los correspondientes pagos a cuenta.

- **Varios propietarios.** Si la vivienda pertenece a varias personas que la alquilan conjuntamente, por ejemplo dos hermanos o una pareja, debe determinarse quién tiene la condición de sujeto pasivo. Con frecuencia lo será la comunidad de bienes formada por los cotitulares, que necesita su propio NIF, su alta censal y su facturación. Deberá valorarse la obligación de presentar el modelo 184, relativo a las entidades en régimen de atribución de rentas. Conviene analizarlo estos puntos antes de presentar el alta.

Además, la normativa vigente prevé que, a partir del 1 de julio de 2027, los empresarios personas físicas que facturen con programas informáticos utilicen sistemas adaptados al reglamento VeriFactu. Hacienda ha anunciado un nuevo aplazamiento, pero a la fecha de esta circular no se ha publicado ninguna norma que lo recoja. Si la facturación la realiza la gestora con sus propios sistemas, conviene confirmar que estén adaptados.

5 IVA deducible y prorrata

La sujeción al IVA permite deducir las cuotas soportadas en los gastos relacionados con el alquiler sujeto, como la comisión de la gestora o plataforma, la limpieza entre

estancias, el mantenimiento, los suministros o el mobiliario. La deducción exige que las facturas estén expedidas a nombre del propietario y que los gastos guarden relación con la actividad sujeta. En principio, solo son deducibles las cuotas devengadas desde el 1 de diciembre de 2026, que es cuando la actividad pasa a estar sujeta. Por ello, conviene pedir a los proveedores habituales que facturen a nombre del propietario desde esa fecha.

Debe prestarse atención a dos limitaciones:

- **Regla de prorrata.** Si el propietario realiza a la vez operaciones sujetas y exentas, solo puede deducir una parte del IVA soportado. Es el caso de la vivienda que alterna estancias cortas, sujetas, con estancias de más de 30 noches, exentas, o del propietario que además alquila otra vivienda a un inquilino como vivienda habitual. Por ejemplo, si el 70 por ciento de los ingresos del año procede de estancias cortas, el IVA deducible será, con carácter general, el 70 por ciento del IVA soportado.

- **Uso particular de la vivienda.** Si el propietario también utiliza la vivienda para sí, la deducción de los gastos puede quedar limitada.

6 Recuperación del IVA de la compra de la vivienda

Para muchos propietarios, este será el aspecto más relevante del cambio. Las viviendas y los locales son bienes de inversión, cuyas deducciones se regularizan durante el año de adquisición y los nueve siguientes. Si la vivienda se compró nueva, con IVA, y se destinó desde el principio al alquiler, el propietario no pudo deducir ese IVA porque el alquiler estaba exento. Al pasar a realizar operaciones sujetas, la Ley permite regularizar la deducción en los años que queden del período, siempre que la prorrata del año difiera en más de 10 puntos de la del año de adquisición.

Cada año se regulariza una décima parte de la cuota soportada, en proporción a la prorrata definitiva de ese año. La regularización se practica en la última autoliquidación del año. El mismo razonamiento puede aplicarse a obras relevantes realizadas en la

vivienda con IVA.

7 Cuestiones prácticas

Por último, existen otros aspectos que conviene revisar antes del 1 de diciembre:

- **Reservas cobradas antes del 1 de diciembre.** En el IVA, los pagos anticipados devengan el impuesto en el momento del cobro, y la norma no contiene un régimen transitorio. Las reservas con entrada desde el 1 de diciembre cuyo importe se haya cobrado total o parcialmente antes de esa fecha deben revisarse una a una. Hacienda no ha publicado aún un criterio específico.

- **Contrato con la gestora.** Hay que comprobar quién alquila al huésped. Si la gestora actúa en nombre del propietario, el IVA corresponde a este. Si la gestora alquila en nombre propio, la situación es distinta.

- **IRPF.** El IVA repercutido no forma parte del rendimiento. Con carácter general, el alquiler sin servicios hoteleros sigue tributando en el IRPF como rendimiento del capital inmobiliario, aunque deba declararse el IVA.

- **Propietarios no residentes.** También quedan afectados y deben cumplir las obligaciones del IVA en España por las viviendas situadas en territorio español.

El artículo 7 incluye otras dos novedades en el IVA con efectos desde la misma fecha. Por un lado, se aplica el tipo del 10 por ciento a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento como vivienda habitual, cualquiera que sea la condición del arrendador. Deben cumplirse ciertos requisitos: que la vivienda tenga al menos dos años, que el coste de los materiales aportados no supere el 40 por ciento de la base imponible y que el pago se realice por medios bancarios. Por otro lado, se amplía el tipo del 4 por ciento a las entregas por los promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida y a determinadas adquisiciones de viviendas por entidades dedicadas al arrendamiento.

8 Conclusiones

En resumen, desde el 1 de diciembre de 2026 el alquiler de viviendas amuebladas para estancias de hasta 30 noches con un mismo arrendatario tributa al 10 por ciento de IVA, salvo que se trate de la vivienda habitual del arrendador. Los propietarios afectados deben darse de alta en el censo antes de la primera estancia sujeta, facturar cada estancia, declarar el IVA de las comisiones de plataformas extranjeras y presentar declaraciones trimestrales. A cambio, pueden deducir el IVA de los gastos vinculados al alquiler y, en muchos casos, recuperar parte del IVA de la compra de la vivienda. Cada caso exige revisar el uso de la vivienda, las reservas en curso y los acuerdos con la gestora.

Dada la proximidad de la fecha de aplicación de estas medidas, recomendamos a los propietarios de viviendas turísticas que revisen cuanto antes su situación fiscal.

Además de efectuar las modificaciones censales que correspondan, será necesario adaptar los sistemas de facturación, comprobar los importes y fechas de los anticipos recibidos, revisar los contratos con las plataformas de intermediación y calcular el efecto que tendrá el impuesto sobre la rentabilidad del alojamiento.

Especialmente importante será disponer de un registro ordenado de los ingresos y gastos. Muchos propietarios que hasta ahora no tenían que presentar declaraciones periódicas de IVA deberán incorporar esta obligación a la gestión ordinaria de sus inmuebles.

*****

Como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquiera de los puntos comentados con anterioridad.

Sin otro particular y aprovechando la ocasión para saludarles.

www.varona.es

VARONA ASESORES, S.L.P. – C/ Pascual y Genís 17-1 Valencia 46002
Tel.: (+34) 96 337 43 65 // varona@varona.es