Nuevo IVA del 10% en los alquileres turísticos de corta duración a partir del 1 de diciembre de 2026

El **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre**, publicado en el BOE el 7 de Octubre de 2026 y que entra en vigor el 8 de Octubre de 2026, introduce una modificación especialmente relevante para los propietarios y explotadores de viviendas destinadas al alquiler turístico o de corta duración en España.

A partir del **1 de diciembre de 2026**, determinados arrendamientos de apartamentos y viviendas amuebladas que hasta ahora podían beneficiarse de la exención del IVA pasarán a tributar al **tipo reducido del 10%**.

¿Qué cambia?

Hasta ahora, con carácter general, el arrendamiento de una vivienda turística sin prestación de servicios propios de la industria hotelera estaba exento de IVA.

La reforma introduce un criterio adicional basado en la **duración de la estancia**.

Desde el 1 de diciembre de 2026 quedarán excluidos de la exención y sujetos al **10% de IVA** los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas cuando concurra cualquiera de estas circunstancias:

- Que el arrendador preste **servicios complementarios propios de la industria hotelera**, como determinados servicios periódicos de limpieza, restauración, lavado de ropa u otros análogos.
- Que la estancia de un mismo arrendatario **no supere las 30 noches**.

La nueva regulación equipara así fiscalmente buena parte de los alquileres de corta duración al tratamiento que ya recibían los alojamientos en los que se prestaban servicios propios de la industria hotelera.

La

excepción: alquiler de la propia vivienda habitual

La norma introduce una excepción relevante.

El alquiler por un periodo igual o inferior a 30 noches **continuará exento de IVA cuando tenga lugar en el apartamento o vivienda en la que el propio arrendador tenga su residencia habitual**.

Por tanto, no todos los alquileres de corta duración pasarán automáticamente a soportar IVA: será necesario analizar tanto la duración de la estancia como las características concretas de la vivienda y del arrendamiento.

¿Qué supone en la práctica para los propietarios?

Para los propietarios afectados, el cambio no consiste únicamente en añadir un 10% al precio del alquiler.

La tributación efectiva por IVA implica revisar la estructura fiscal y administrativa de la actividad.

Entre otras cuestiones, será necesario valorar:

- El **alta o modificación censal** correspondiente ante la Agencia Tributaria.
- La correcta **repercusión del 10% de IVA** al huésped o arrendatario.
- La adaptación de facturas, contratos, sistemas de reserva y precios publicados.
- La presentación de las correspondientes **autoliquidaciones de IVA**, normalmente mediante el modelo 303 cuando exista obligación de presentarlo.
- La posibilidad de **deducir el IVA soportado** en determinados gastos relacionados con la actividad, siempre que se cumplan los requisitos generales establecidos por la normativa del impuesto.

A efectos del IVA, los arrendadores de bienes tienen la consideración de empresarios o profesionales. Hasta ahora, quienes realizaban exclusivamente arrendamientos exentos podían quedar fuera de determinadas obligaciones censales y de liquidación; la pérdida de la exención cambia sustancialmente esta situación para los alquileres afectados.

Especial atención a las reservas realizadas a partir de diciembre

El **1 de diciembre de 2026** será, por tanto, una fecha clave para el sector.

Propietarios, explotadores y gestores de viviendas turísticas deberían revisar con antelación:

- Las tarifas anunciadas para la temporada 2027.
- Las reservas ya formalizadas que afecten a periodos posteriores a la entrada en vigor de la nueva tributación.
- Las condiciones publicadas en páginas web y plataformas de comercialización.
- Los contratos de explotación o gestión entre propietarios y empresas gestoras.
- La configuración fiscal y de facturación de plataformas como Airbnb, Booking y otros canales.
- El tratamiento del IVA soportado en gastos asociados a la vivienda.

Será especialmente importante determinar si los precios anunciados al consumidor se han pactado **con IVA incluido o más IVA**, ya que una incorrecta configuración contractual o comercial podría provocar que el propietario tuviera que asumir económicamente parte del nuevo impuesto.

Un cambio relevante para el alquiler vacacional en Baleares

La reforma tiene especial incidencia en territorios con un elevado volumen de vivienda vacacional, como las **Illes Balears**, donde una parte importante de la actividad se articula mediante estancias de corta duración.

No obstante, la obligación fiscal estatal debe analizarse conjuntamente con la normativa turística autonómica: que una operación tribute por IVA **no significa por sí mismo que esté autorizada desde el punto de vista turístico**.

La existencia de licencia, DRIAT, inscripción turística y cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa balear continúa siendo una cuestión independiente.

Recomendación: revisar cada explotación antes del 1 de diciembre

La reforma supone un cambio significativo en la fiscalidad de la vivienda turística y aconseja revisar individualmente cada explotación antes del **1 de diciembre de 2026**.

La duración de las reservas, el régimen de explotación, los servicios prestados, la condición del propietario y la forma en que se comercializa la vivienda pueden modificar las obligaciones fiscales aplicables.

Desde **ILLESLEX Abogados** recomendamos anticipar esta revisión y adaptar contratos, precios, facturación y obligaciones censales antes de la entrada en vigor efectiva del nuevo régimen de IVA.

Javier Blas Guasp

Socio Director de Illeslex
Asesoramiento legal y fiscal en propiedad inmobiliaria y alquiler turístico en las Illes Balears.