IVA · ALQUILER TURÍSTICO

¿Cuándo nace el IVA y cuándo se emite la factura?

Una estancia de 10 noches, del 5 al 15 de diciembre, en cinco supuestos de pago distintos.

Estancias de treinta noches o menos, fuera de la vivienda habitual del arrendador, desde el 1 de diciembre de 2026.

Desliza →

LA REGLA

Si el huésped paga antes de irse, que es lo habitual, el IVA va incluido en lo que paga y la factura se hace **en ese momento**.

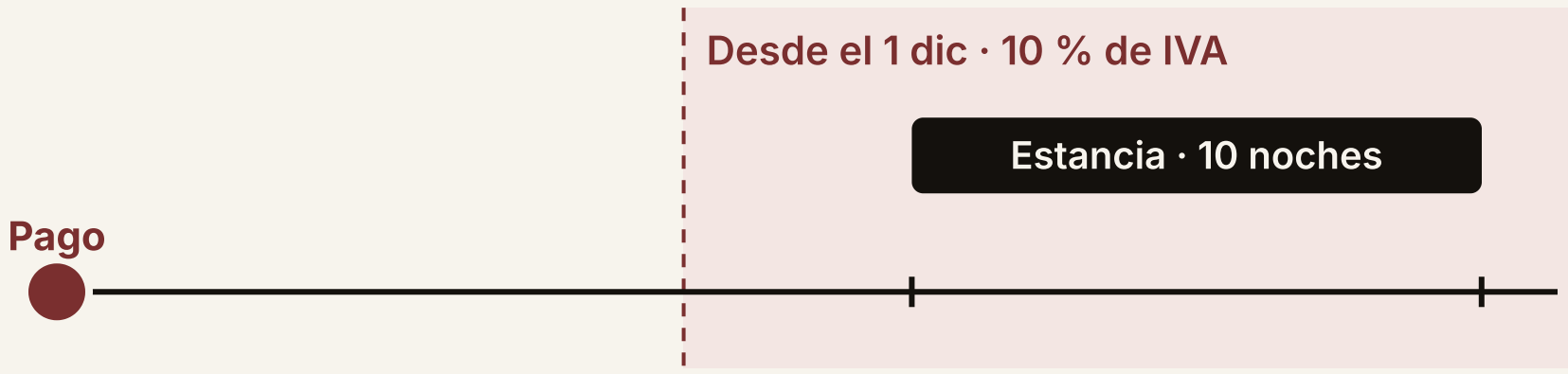
Solo si no paga nada hasta el final, el IVA y la factura se trasladan al **check-out**.

EN RESUMEN

Manda lo que ocurra primero: el pago o la salida del huésped.

SUPUESTO 1 DE 5

Paga todo al reservar, el **20 de noviembre**.



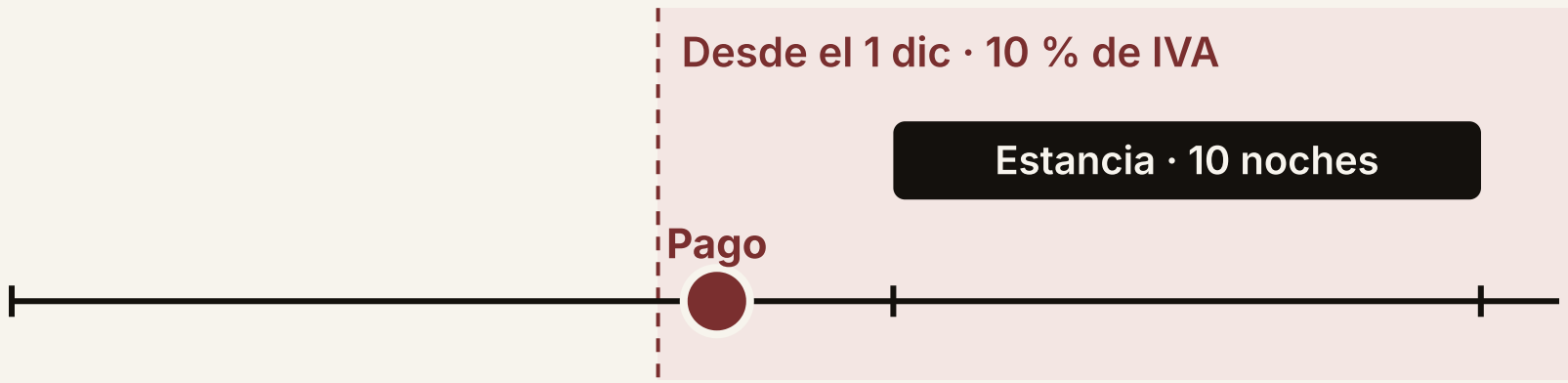
RESULTADO

Sin IVA

El cobro es anterior al 1 de diciembre: a nuestro juicio, esa cantidad no lleva IVA. Si el huésped es un particular, basta un recibo.

SUPUESTO 2 DE 5

Paga todo al reservar, el **2 de diciembre**.



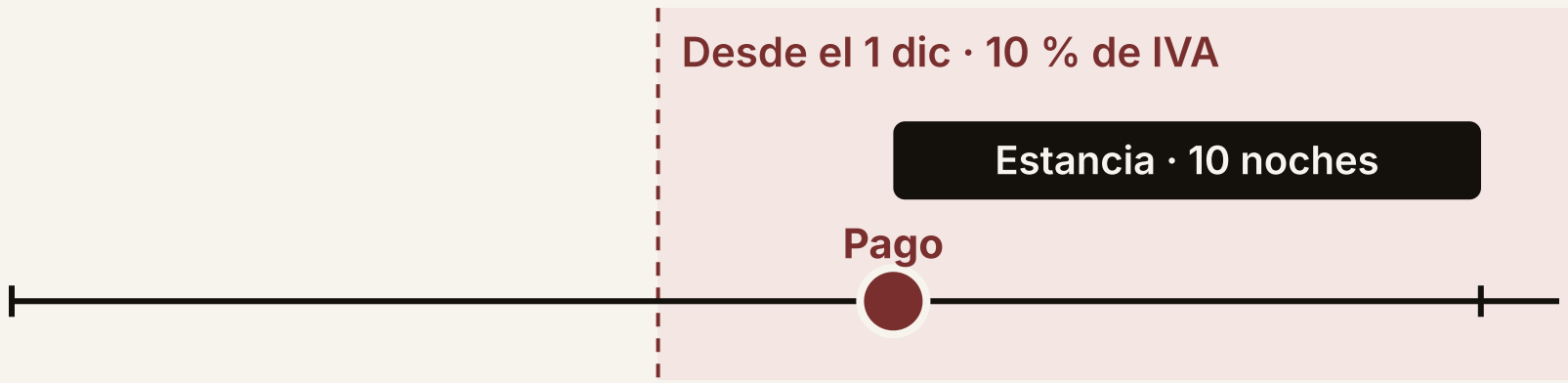
RESULTADO

IVA y factura: 2 de diciembre

Aunque la estancia empiece días después, el IVA nace con el cobro.

SUPUESTO 3 DE 5

Paga a la llegada, el **5 de diciembre**.



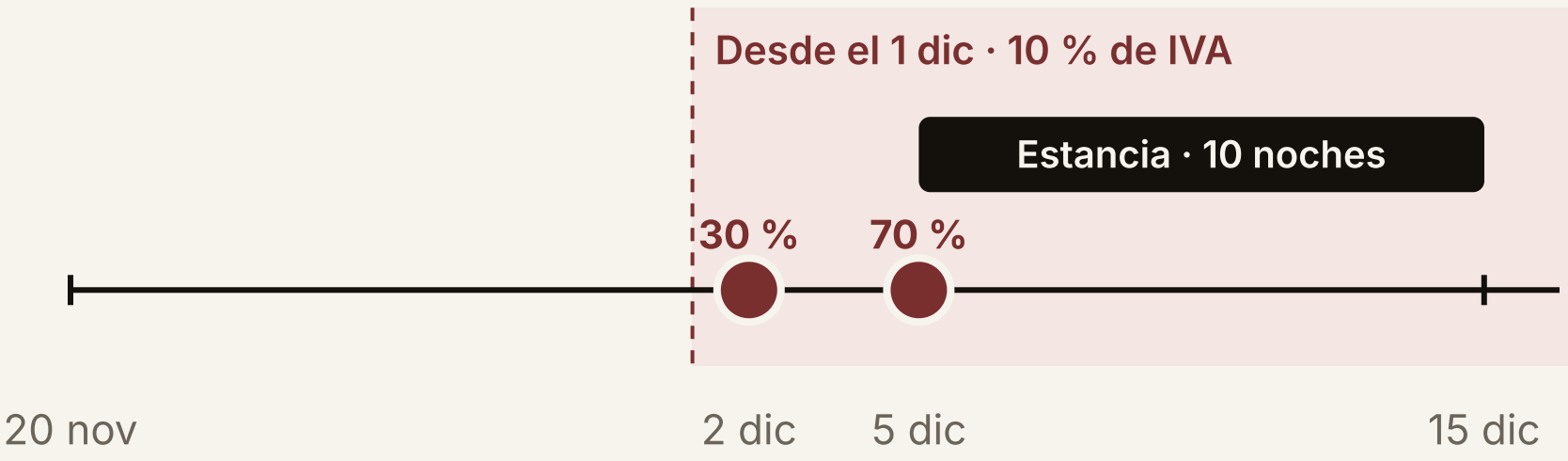
RESULTADO

IVA y factura: 5 de diciembre

Paga antes de terminar la estancia: cuenta ese cobro, no la salida.

SUPUESTO 4 DE 5

Paga un **30 %** el 2 de diciembre y el **resto** a la llegada.



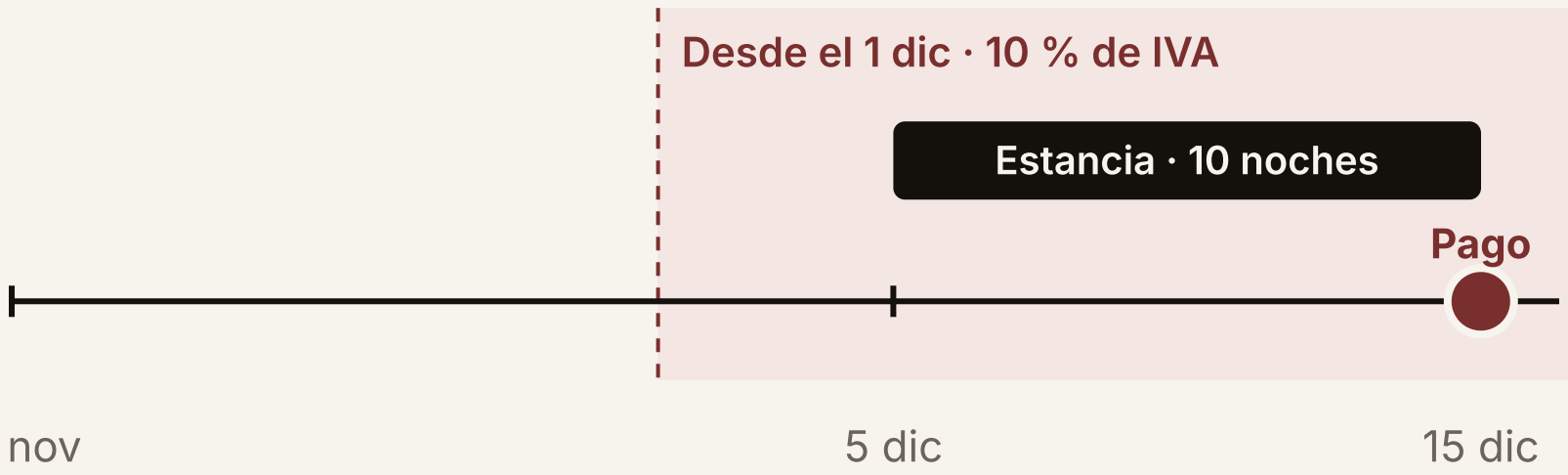
RESULTADO

Dos momentos

IVA y factura el 2 de diciembre por el 30 %, e IVA y factura el 5 de diciembre por el resto.

SUPUESTO 5 DE 5

No paga nada hasta la **salida**, el 15 de diciembre.



RESULTADO

IVA y factura: 15 de diciembre

Sin cobro previo, el IVA nace cuando termina la estancia.

Estancia del 5 al 15 de diciembre

CUÁNDO PAGA EL HUÉSPED	IVA Y FACTURA
Paga todo el 20 nov	**Sin IVA, a nuestro juicio**
Paga todo el 2 dic	**IVA y factura el 2 dic**
Paga a la llegada, el 5 dic	**IVA y factura el 5 dic**
30 % el 2 dic y resto el 5 dic	**IVA y factura en cada cobro**
Paga a la salida, el 15 dic	**IVA y factura el 15 dic**

TENGA EN CUENTA

> **Norma pendiente de convalidación.** El IVA del 10 % procede del Real Decreto-ley 29/2026. Si no se convalida, la estancia sin servicios hoteleros sigue exenta.

> **Pago a través de la plataforma.** Si la plataforma cobra al huésped al reservar, ese es el momento del pago, aunque le transfiera el dinero más tarde.

> **Guarde la prueba.** Descargue el historial de pagos de cada reserva: acredita la fecha de cada cobro.

Si necesita adaptar sus contratos o su facturación a este cambio, el despacho puede prepararlos a medida.

Juan Antonio Mateos Mateos

Abogado · Despacho de abogados especialistas en inmobiliario
alquilerviviendavacacional.com
info@alquilerviviendavacacional.com

Información general, no asesoramiento para un caso concreto. Difusión permitida citando al autor y la fuente.