El alquiler de temporada tras el RDL 29/2026. Cuestiones controvertidas

Qué ha cambiado, qué dudas deja la norma y cómo alquilar con seguridad mientras se aclaran

Desde el 8 de octubre el alquiler de temporada ya no es lo que era. Tiene nombre nuevo, motivo obligatorio, duración tasada e IVA en las estancias cortas. Y deja preguntas que la norma no contesta. Las repaso una a una, con lo que dice el texto y lo que, a mi juicio, conviene hacer.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

¿Qué es ahora un alquiler de temporada?

Ya no existe como tal. El Real Decreto-ley 29/2026[1] lo saca del uso distinto del de vivienda, que deja de admitir cualquier contrato cuyo objeto sea el alojamiento[2], y lo convierte en «vivienda temporal»: la que cubre la necesidad de quien está «temporalmente desplazado de su domicilio habitual, por causa justificada y acreditable»[3]. Ahora se rige por las normas de la vivienda, con reglas propias.

¿Qué causa sirve y quién la prueba?

La norma no trae una lista. Exige que la causa figure expresamente en el contrato, que sea real y que pueda acreditarse, y pone la prueba a cargo del arrendador. Si falta, el contrato es de vivienda habitual desde el primer día[4].

Encajan bien el trabajo con fecha de fin, los estudios, un tratamiento médico o unas obras en casa. Las dudas empiezan en los bordes. ¿Sirve el ocio? A mi juicio, no: quien viene de vacaciones no está desplazado de su domicilio por una causa que justifique alquilar una vivienda. ¿Basta la declaración del inquilino? Tampoco: es útil, pero el arrendador necesita documentos de terceros. ¿Y el extranjero que viene a quedarse y busca casa? No se desplaza de su domicilio: lo traslada. Su contrato es de vivienda habitual.

La clave, que la ley da por supuesta, es el domicilio de procedencia. Si el inquilino lo mantiene mientras dura el contrato, el desplazamiento es temporal. Si lo deja, o se empadrona en la vivienda alquilada, deja de serlo. Y una advertencia práctica: si la causa es de salud, hay que pedir lo mínimo, porque son datos especialmente protegidos[5].

¿Cuánto puede durar?

Más de 31 días y, como regla general, no más de doce meses. Se puede prorrogar por acuerdo expreso si la causa sigue. Si se superan los doce meses sin justificación, o se encadenan más de dos contratos seguidos con el mismo inquilino y la misma vivienda, el primero se convierte en vivienda habitual[6].

Quedan dudas. ¿Qué justifica pasar de doce meses? ¿Un máster de dos años? ¿Y si entre un contrato y otro hay un mes vacío: siguen siendo «consecutivos»? La norma no lo dice. Mientras no haya sentencias, lo prudente es un único contrato con la duración que la causa justifique.

> *La ley no dice qué es una estancia de 20 días por trabajo. Es el vacío más incómodo de la reforma.*
>
> JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS

¿Qué pasa con las estancias de 31 días o menos?

Aquí está el vacío más incómodo. Quien viene tres semanas por un encargo de trabajo no tiene contrato posible: no es vivienda temporal, que exige más de 31 días; no es uso distinto, que ya no admite el alojamiento; y, a mi juicio, tampoco es turístico, porque no viene de turismo. Caben dos lecturas, un arrendamiento del Código Civil o un alquiler de vivienda habitual, y la segunda daría al huésped los derechos de un inquilino. Hasta que haya criterio, lo prudente es no aceptar esas estancias, salvo en una vivienda con título turístico.

¿Y el choque con el alquiler turístico?

La ley estatal fija ahora un tope: la cesión turística no puede superar 31 días[7]. Pero cada comunidad tiene su límite. En la Comunitat Valenciana el turístico llega hasta diez días, así que de 11 a 31 queda un hueco sin regular. En Andalucía llega a dos meses y en Asturias a cuatro, de modo que entre el día 32 y ese límite las dos normas chocan[8]. La propia reforma salva la normativa autonómica sobre vivienda temporal y habitaciones[9], pero no resuelve este choque. Lo resolverán los tribunales.

¿Qué cambia en las habitaciones?

Entran en la ley de alquileres, y la suma de las rentas de las habitaciones no puede superar la renta del contrato de la vivienda completa[10]. La pregunta es inmediata: ¿y si la vivienda nunca se ha alquilado entera? La norma no da otra referencia. Tampoco aclara cómo se calcula el límite de subida, ligado al índice de referencia, entre contratos temporales sucesivos de distinta duración.

¿Y los impuestos?

Desde el 1 de diciembre, la vivienda amueblada alquilada por 30 noches o menos lleva IVA del 10 %, salvo que sea la vivienda en la que vive el propio arrendador; y lo lleva siempre que haya servicios de tipo hotelero[11]. Dos detalles crean dudas. El IVA cuenta noches y la ley de alquileres, días: una estancia puede quedar exenta de IVA y, a la vez, no llegar a vivienda temporal. Y quien combine estancias cortas y largas tendrá que repartir sus deducciones en proporción.

En la renta, la reducción por alquiler se reserva a la vivienda habitual[12]. El arrendador de vivienda temporal tributa por todo el rendimiento.

¿Qué pasa con los contratos firmados antes?

Los contratos de temporada anteriores al 8 de octubre siguen con su régimen hasta que terminen, sin prórroga; si se renuevan, pasan al nuevo[13]. La duda está en los firmados entre el 1 y el 7 de octubre, con el anterior decreto en vigor: la transitoria dice que siguen con el régimen que «les era de aplicación», sin aclarar cuál.

¿Qué hacer mientras tanto?

El decreto está pendiente de convalidación[14], y su antecesor no la superó. Pero conviene trabajar como si fuera a quedarse. Para el arrendador, cinco reglas: causa escrita y con documentos; domicilio de procedencia acreditado; 32 noches como mínimo; nada de servicios de tipo hotelero; y ningún contrato en el tramo que la ley no regula. Un contrato así vale con la norma nueva y valía con la anterior. Las dudas que he repasado las irán resolviendo los jueces, caso a caso, y conviene no ser el primero de esos casos.

Advertencia. Este artículo recoge la opinión del autor sobre una norma reciente que ningún tribunal ha examinado todavía. No es asesoramiento para un caso concreto.

NOTAS

1. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (BOE-A-2026-20823), en vigor desde el 8 de octubre de 2026 (disposición final undécima).
2. Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), art. 3.2, en la redacción del Real Decreto-ley 29/2026: quedan «en todo caso excluidos los que tengan por objeto el alojamiento u hospedaje de personas».
3. LAU, art. 2.3.
4. LAU, art. 7.2: la ausencia de causa debidamente prevista en el contrato comporta su sumisión al régimen de vivienda habitual «con efectos retroactivos a la formalización del contrato».
5. Reglamento (UE) 2016/679, arts. 5.1 c) y 9.1.
6. LAU, art. 9 bis.1 y 2.
7. LAU, art. 5.e).
8. Ley 15/2018, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, art. 65; Decreto 28/2016 de Andalucía; Decreto 48/2016 del Principado de Asturias, en su redacción vigente.
9. LAU, disposición adicional duodécima.
10. LAU, arts. 2.1, 2.3, 17.8 y 17.9.
11. Ley 37/1992, del IVA, arts. 20.Uno.23.º e´) y 91.Uno.2.2.º, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026 (art. 7 del Real Decreto-ley 29/2026).
12. Ley 35/2006, del IRPF, art. 23.2, que limita la reducción al arrendamiento de vivienda del art. 2.1 LAU.
13. LAU, disposición transitoria octava.
14. Constitución, arts. 78.2 y 86.2. El Real Decreto-ley 26/2026 quedó derogado por Resolución de 2 de octubre de 2026 (BOE-A-2026-20526).