VIVIENDA DE USO TURÍSTICO · IVA

El IVA del 10 % desde el 1 de diciembre: guía paso a paso

Qué hacer, cuándo y cómo, explicado para cualquiera. Real Decreto-ley 29/2026, convalidado el 12 de noviembre de 2026.

PROPIETARIOS GESTORES

Desliza →

Juan Antonio Mateos Mateos · abogado

PUNTO DE PARTIDA

¿Qué ha pasado?

El 12 de noviembre de 2026, la Diputación Permanente del Congreso **convalidó el Real Decreto-ley 29/2026**, por 35 votos a 34.

Con él se mantiene la medida fiscal que más afecta al alquiler turístico: desde el **1 de diciembre de 2026**, la vivienda amueblada que se alquila por **30 noches o menos** deja de estar exenta y lleva un **IVA del 10 %**.

El mismo día se rechazó el Real Decreto-ley 28/2026, el de las prórrogas de los contratos de vivienda. No afecta al IVA.

> **CÓMO LEER ESTA GUÍA**
>
> Va paso a paso, en el orden en que conviene hacer las cosas. Donde Hacienda no se ha pronunciado, lo decimos y damos nuestra opinión, marcada como «a nuestro juicio».

Dónde lo dice la ley: arts. 20.Uno.23.º e´) y 91.Uno.2.2.º de la Ley del IVA (LIVA), en la redacción del art. 7 del Real Decreto-ley 29/2026; art. 86 de la Constitución.

CONTENIDO

17 pasos y cinco anexos

1. ¿Mi alquiler lleva IVA?
2. Alta en Hacienda
3. ¿Quién se da de alta?
4. ¿Cuándo nace el IVA?
5. Las reservas del cambio
6. El precio
7. Booking
8. Airbnb
9. Comisiones y modelo 238
10. Facturas
11. Declaraciones
12. Qué IVA puedo deducir
13. Compensar y devolver
14. La prorrata
15. Obras y compras anteriores
16. Renta y autónomos
17. Si eres gestor

Anexos: trucos y consejos · errores que hay que evitar · otros casos · lista de comprobación · calendario y dudas abiertas.

PASO 1 · ¿MI ALQUILER LLEVA IVA?

Qué alquileres llevan IVA desde el 1 de diciembre

SUPUESTO	IVA
Vivienda amueblada, 30 noches o menos con el mismo huésped	**10 %**
Cualquier duración, si prestas servicios de hotel	**10 %**
Más de 30 noches, sin servicios de hotel	**Exento**
La vivienda en la que tú vives de verdad, sin servicios de hotel	**Exento**
Vivienda sin amueblar	**Exento**

Da igual cómo la califique la norma turística: piso turístico, casa rural completa, vivienda turística rural, apartamento de temporada. Lo que decide es que esté **amueblada** y la **duración**.

Dónde lo dice la ley: art. 20.Uno.23.º e´) LIVA; art. 91.Uno.2.2.º LIVA (tipo del 10 %).

Cuatro detalles que conviene saber

- **A nuestro juicio, las noches se cuentan por estancia** y con el mismo huésped; no está claro si se suman estancias seguidas. Del 1 al 31 de enero son 30 noches: lleva IVA. Del 1 de enero al 1 de febrero son 31: exenta.
- **Servicios de hotel** son la limpieza o el cambio de ropa durante la estancia, la recepción permanente o el restaurante. La limpieza a la entrada y a la salida no lo es.
- **Tu vivienda habitual** queda exenta solo si vives allí de verdad. Estar empadronado no basta: Hacienda mira consumos, trabajo, colegio, correo.
- **Canarias, Ceuta y Melilla** no tienen IVA (en Canarias, el alquiler vacacional ya pagaba IGIC). En el **País Vasco y Navarra**, comprueba la norma foral.

Dónde lo dice la ley: arts. 3 y 20.Uno.23.º e´) LIVA; arts. 26 y 191 de la Ley General Tributaria (LGT).

PASO 2 · ALTA EN HACIENDA

Date de alta con el modelo 036

- **Cuándo:** antes del primer cobro que lleve IVA. El 037 ya no existe.
- **Qué marcar:** régimen general del IVA, declaración trimestral, la actividad (grupo 685 del IAE, «alojamientos turísticos extrahoteleros») y cada vivienda con su referencia catastral.
- **El IAE no se paga:** están exentas las personas físicas y las sociedades con cifra de negocios inferior a un millón de euros.
- **Si ya estás en el censo** por otra actividad, presentas un 036 de modificación.

> CONSEJO
>
> No esperes a diciembre. En Airbnb el huésped suele pagar al reservar, y todo lo que pague desde el 1 de diciembre ya lleva IVA.

Dónde lo dice la ley: arts. 5.Uno.c) y 164.Uno.1.º LIVA; Orden HAC/1526/2024; art. 82.1.c) de la Ley de Haciendas Locales; consultas de la Dirección General de Tributos (DGT) V0106-22 y V1551-24 (grupo 685).

PASO 2 · ALTA EN HACIENDA

¿Tengo que hacerme autónomo?

- **No.** Darte de alta en el IVA no obliga a cotizar como autónomo. Solo si la actividad es habitual, personal y directa, algo más probable si prestas tú servicios de hotel.
- **No hay mínimo exento:** el IVA se aplica desde el primer euro. España todavía no ha incorporado la franquicia para pequeños empresarios que permite la directiva europea.
- **Si no resides en España**, tienes que identificarte a efectos del IVA y, si vives fuera de la Unión Europea, puede que necesites un representante.
- **Si eres funcionario**, alquilar tu vivienda es, en principio, administrar tu patrimonio. Consulta a personal si gestionas viviendas ajenas.

Dónde lo dice la ley: art. 305 de la Ley General de la Seguridad Social; art. 164.Uno.7.º LIVA; arts. 12 y 19.a) de la Ley 53/1984, de incompatibilidades.

PASO 3 · ¿QUIÉN SE DA DE ALTA?

El que explota la vivienda, no siempre el dueño

- **Regla:** quien contrata con los huéspedes y cobra. Suele ser quien figura en el registro turístico y en la plataforma.
- **Vivienda de un matrimonio en gananciales:** basta con que se dé de alta el cónyuge que la explota. Si la explotan los dos, puede serlo la sociedad de gananciales.
- **Varios propietarios que la explotan juntos** (comunidad de bienes): se da de alta la comunidad, con su propio NIF, no cada uno.
- **Sociedad:** la sociedad.
- **Con gestora:** depende del contrato (paso 17).

> OJO
>
> Que coincidan el titular del registro turístico, el de la cuenta de la plataforma y el que emite las facturas.

Dónde lo dice la ley: art. 84.Uno.1.º y Tres LIVA; consultas DGT V2495-16, V1842-17 (gananciales) y V1544-26 (comunidad de bienes).

PASO 4 · ¿CUÁNDO NACE EL IVA?

Lo que cuenta es el cobro, no la reserva

- **La fecha de la reserva no cuenta.** La de la factura, tampoco.
- **Si el huésped paga por adelantado**, el IVA nace con cada cobro y por lo cobrado.
- **Si no paga nada antes**, nace cuando el precio es exigible: a la llegada o a la salida, según lo pactado.
- **Dejar la tarjeta como garantía no es pagar.** Con «reserva ahora, paga después», cuenta el día en que se carga.
- **En las plataformas**, a nuestro juicio cuenta el día en que el huésped paga a la plataforma, aunque a ti te llegue el dinero después. Airbnb cobra como agente tuyo.

Dónde lo dice la ley: art. 75.Uno.2.º y 7.º y 75.Dos LIVA; consultas DGT V2030-18 y V0839-20; sentencia del TJUE de 23-12-2015, C-250/14 y C-289/14; condiciones de pago de Airbnb Payments.

PASO 5 · LAS RESERVAS DEL CAMBIO

Reservas hechas antes, estancias después

CASO	IVA
Cobrada entera antes del 1 de diciembre	Sin IVA, a nuestro juicio, aunque la estancia sea posterior
Mitad antes y mitad desde el 1 de diciembre	10 % solo sobre la segunda mitad
Cobrada desde el 1 de diciembre	**10 %**
Del 28 de noviembre al 3 de diciembre, pagada al salir	10 % por todas las noches, a nuestro juicio

Ni el decreto ni Hacienda han resuelto este paso. No pidas a los huéspedes que adelanten pagos solo para evitar el IVA: podría verse como abuso.

> CONSEJO
> Reúne la prueba de cuándo pagó el huésped cada reserva con entrada desde diciembre. En Airbnb tú solo ves tus cobros: pide al huésped su recibo.

Dónde lo dice la ley: art. 75 LIVA; art. 105 LGT; consultas DGT V2030-18 y V0839-20.

PASO 6 · EL PRECIO

Sobre qué se calcula el 10 %

- **Sobre todo lo que cobras con la estancia:** noches, limpieza, ropa, suplementos.
- **También sobre la tasa turística**, donde la hay: Hacienda dice que forma parte de la base, aunque vaya en una línea aparte.
- **No se resta la comisión** de la plataforma ni entra la tarifa que la plataforma cobre al huésped, si la hay.
- **Reservas ya cerradas con particulares:** lo prudente es no pedir más, porque el precio anunciado era final. Si se cobran desde el 1 de diciembre, el IVA sale de dentro.

Ejemplos. Estancia de 200 € más 8 € de tasa turística: base 208 €, IVA 20,80 €.

Precio cerrado de 1.000 €: 909,09 € son tuyos y 90,91 € son IVA.

Dónde lo dice la ley: arts. 78 y 88 LIVA; arts. 20 y 60 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; consultas DGT V3750-16, V0507-26 y V5153-26 (impuestos turísticos).

PASO 6 · EL PRECIO

¿Cuánto subo para cobrar lo mismo?

Precio de 100 €, comisión del 20 %. Hoy recibes **80 €**.

CASO	RESULTADO
Si la comisión no alcanza al IVA	Subes a **110 €**. Plataforma 20, Hacienda 10, tú 80.
Si la comisión sí alcanza al IVA	Subes a **112,82 €**. Plataforma 22,56, Hacienda 10,26, tú 80.

FÓRMULA, SI LA COMISIÓN ALCANZA AL IVA

Precio nuevo = lo que quieres recibir ÷ (1 − comisión − 0,0909). Con 80 € y un 20 %: 80 ÷ 0,7091 = 112,82 €. Si no lo alcanza, basta con subir un 10 %.

Además, recuperas el IVA de la comisión (paso 12).

Dónde lo dice la ley: art. 78 LIVA. El 0,0909 es la parte de IVA dentro de un precio con IVA del 10 % (10 ÷ 110).

PASO 7 · BOOKING

Booking cobra su comisión sobre el IVA

- **Lo dicen sus condiciones:** la comisión se calcula sobre el precio con IVA. La tasa turística, en cambio, no entra.
- **En la extranet**, en «IVA, impuestos y cargos», ves si tu precio tiene el IVA incluido o no incluido. Para cambiarlo, escribe a Booking desde la bandeja de entrada.
- **«Incluido»:** el huésped paga lo mismo y el IVA sale de tu precio. **«No incluido»:** Booking suma el 10 % y el huésped paga más.
- **La tasa turística**, si la cobras, configúrala como impuesto aparte. Aunque Booking no lo muestre, en tu factura el 10 % va también sobre ella.

> CONSEJO
>
> Compara la primera factura de comisión de diciembre con tus reservas. Si cambian las condiciones, Booking debe avisarte con 15 días.

Dónde lo dice la ley: Condiciones generales de entrega de Booking.com, cláusulas 1.1, 2.3.2 y 11.12; art. 3 del Reglamento (UE) 2019/1150.

PASO 8 · AIRBNB

Cómo añadir el IVA en Airbnb

Anuncios → tu anuncio → **Configuración** → **Impuestos** → **Agregar un impuesto** → tipo «IVA/GST», porcentaje por reserva del 10 %, base: precio y limpieza → tu número fiscal → **Guardar**.

- El impuesto se suma al precio y te lo pagan aparte. Si antes lo incluías en la tarifa por noche, bájala.
- No está en todas las zonas ni con todo el software conectado. Si no te aparece, incluye el IVA en la tarifa.
- **Comisión:** desde octubre de 2026 la mayoría de los anfitriones pagan la tarifa única del 15,5 %, y Airbnb no aclara si los impuestos añadidos quedan fuera de su base. Si metes el IVA en el precio por noche, la comisión lo alcanza.
- Si admites estancias de más de 30 noches, usa la exención para estancias largas, si la herramienta te la ofrece.

Dónde lo dice la ley: Centro de ayuda de Airbnb, artículos 1857 (tarifas de servicio), 2522 y 2523 (impuestos que añade el anfitrión).

PASO 9 · COMISIONES DE LAS PLATAFORMAS

Llevan IVA del 21 %, y es deducible

- **La plataforma te repercute el IVA español** de su comisión. Desde 2023, cuando no está establecida en España, ya no se aplica la «inversión del sujeto pasivo» a esta intermediación.
- **Ese IVA lo deduces** en la parte que corresponda a estancias con IVA (paso 12).
- **Pon tu NIF y tus datos fiscales** en la cuenta: sin factura a tu nombre no hay deducción.
- **Las plataformas no cobran ni ingresan tu IVA.** Lo cobras, lo declaras y lo ingresas tú. Una directiva europea lo cambiará entre 2028 y 2030.

> OJO
>
> Si una factura de comisión te llega sin IVA español, pide a la plataforma que te explique por qué o que la corrija.

Dónde lo dice la ley: art. 84.Uno.2.º a) e´) LIVA, añadido por el art. 75 de la Ley 31/2022, en vigor desde el 1-1-2023; Directiva (UE) 2025/516.

PASO 9 · COMISIONES DE LAS PLATAFORMAS

Lo que las plataformas cuentan a Hacienda

- **Modelo 238.** Cada enero, Booking y Airbnb informan de lo que te pagaron el año anterior, trimestre a trimestre, descontada su comisión, y de los días alquilados. Lo hacen a través de los Países Bajos y de Irlanda.
- **Esas cifras no van a coincidir con tu 303.** Ellos dan lo cobrado neto de comisiones y con tu IVA dentro. Tú declaras la base sin IVA y sin restar comisiones, según cuándo nace el IVA.
- **No es un error**, pero tienes que poder explicarlo.

> CONSEJO
>
> Guarda cada trimestre los informes de cobro, las facturas de comisión y tus facturas. Con eso cuadras cualquier requerimiento.

Dónde lo dice la ley: art. 54 ter del Reglamento de gestión e inspección tributaria; Real Decreto 117/2024; Directiva (UE) 2021/514 (DAC7).

PASO 10 · FACTURAS

La factura la haces tú

- **Una por cada estancia con IVA.** La plataforma no la hace por ti, salvo acuerdo.
- **Hasta 400 € con IVA:** factura simplificada, sin datos del huésped.
- **Más de 400 €:** completa, con nombre, apellidos y domicilio del huésped y, si lo tiene, su número fiscal.
- **Siempre:** número y serie, fecha, tus datos, la vivienda, fechas y noches, base, tipo del 10 % y cuota (o «IVA incluido» en la simplificada).
- **Si cobras un anticipo**, en la factura debe constar la fecha del cobro.
- **Lleva los libros** de facturas emitidas y recibidas.

> CONSEJO
>
> Pide nombre, domicilio y documento al confirmar la reserva o en las normas de la casa.

Dónde lo dice la ley: art. 164.Uno.3.º LIVA; arts. 4, 6, 7 y 11 del Reglamento de facturación (Real Decreto 1619/2012); consulta DGT V1454-26.

PASO 10 · FACTURAS

Cancelaciones y otros casos

- **Devuelves todo o parte:** factura rectificativa por lo devuelto. El IVA de más se resta en el 303 de ese periodo o de los siguientes, hasta un año.
- **Te quedas lo pagado** porque el huésped cancela tarde o no se presenta: según Hacienda (2020), es una indemnización y no lleva IVA. Sentencias europeas posteriores podrían cambiarlo.
- **Booking cobra comisión** también sobre esos gastos de cancelación.
- **Estancias exentas** (más de 30 noches sin servicios): no hace falta factura, salvo que el huésped sea una empresa o te la pida.

> **CONSEJO**
>
> Llama «penalización» en tus condiciones a lo que retienes por cancelación. Ayuda, aunque el nombre no lo decide todo.

Dónde lo dice la ley: arts. 80.Dos y 89 LIVA; arts. 3 y 15 del Real Decreto 1619/2012; consulta DGT V0839-20; sentencia del TJUE de 28-11-2024, C-622/23.

Qué presentar y cuándo

MODELO	PLAZO
303 · IVA trimestral	1-20 de abril, julio y octubre; 1-30 de enero
390 · resumen anual	Enero, salvo exoneración
347 · terceros de más de 3.005,06 € al año	Febrero, si procede
100 · renta	Abril a junio

- **El primero:** el 303 del cuarto trimestre de 2026, hasta el 1 de febrero de 2027 (el 30 de enero es sábado).
- **Se presenta todos los trimestres**, aunque salga a cero.
- **VERI*FACTU**, según Hacienda, no afecta a la persona física sin empleado; sí a sociedades y a quien presta servicios de hotel (1-1-2027 o 1-7-2027; aplazamiento a 2028 anunciado).

Dónde lo dice la ley: arts. 164 y 167 LIVA; arts. 71 a 73 del Reglamento del IVA (RIVA); Real Decreto 1007/2023; Real Decreto-ley 15/2025; preguntas frecuentes de la Agencia Tributaria sobre VERI*FACTU.

El IVA de tus gastos vuelve a ti

Sí	Comisiones de plataforma y de gestora; limpieza y lavandería; luz, agua, gas e internet; reparaciones y mantenimiento; muebles, menaje y electrodomésticos; gestoría y software
No	Los días que usas la vivienda tú o tu familia; los gastos de estancias exentas; lo que no tenga factura a tu nombre con el IVA desglosado

- **Requisitos:** factura a tu nombre, con tu NIF y el IVA desglosado; gasto ligado a estancias con IVA.
- **Plazo:** puedes deducirlo en el 303 del trimestre o en los siguientes, durante cuatro años.

Ejemplo. Limpieza de 100 € más 21 € de IVA: recuperas los 21 €.

Dónde lo dice la ley: arts. 92 a 99 LIVA.

Meses vacíos y uso propio

- **Vivienda anunciada todo el año**, con precios y fechas disponibles, y que nadie usa: a nuestro juicio, deduces el IVA de sus gastos también en los meses sin huéspedes. Hacienda lo admite en locales a la espera de inquilino.
- **Si la usas tú a ratos**, Hacienda puede negarte el IVA de los gastos generales y dejarte solo el de cada estancia (limpieza, comisiones).
- **En Baleares**, si pagas el impuesto turístico por módulos, abrir todo el año puede encarecerlo. Haz números.
- **No lo confundas con la renta:** en el IRPF los gastos se reparten por días alquilados.

> **CONSEJO**
>
> Guarda capturas del calendario abierto con precios y facturas de consumos bajos.

Dónde lo dice la ley: arts. 94 y 95 LIVA; consulta DGT V1585-13; sentencia del Tribunal Supremo 270/2021, de 25 de febrero; Ley 2/2016 de las Illes Balears.

PASO 13 · COMPENSAR Y DEVOLVER

Si pagas más IVA del que cobras

- **Cada trimestre:** IVA cobrado a los huéspedes menos IVA deducible de tus gastos = lo que ingresas.
- **Si sale negativo**, se compensa en los trimestres siguientes.
- **La devolución** solo se pide en el 303 del cuarto trimestre, salvo que estés en el registro de devolución mensual.

Ejemplo con gestora. Estancia de 1.100 € (1.000 de base y 100 de IVA).
Gestora 250 + 52,50 de IVA · limpieza 80 + 16,80 · luz e internet 100 + 21.
IVA deducible: 90,30 €. **A ingresar: 9,70 €.**

Dónde lo dice la ley: arts. 99.Cinco, 115 y 116 LIVA.

PASO 14 · LA PRORRATA

Si mezclas estancias con IVA y sin IVA

- **Cuándo:** en el mismo año tienes estancias con IVA (30 noches o menos) y exentas (más de 30, sin servicios).
- **Regla general:** deduces el porcentaje que suponen las estancias con IVA sobre todo lo que facturas en el año. Con un 70 %, deduces el 70 % del IVA de todos tus gastos.
- **Prorrata especial**, voluntaria: el IVA de lo que sirve solo a estancias con IVA, entero; el de las exentas, nada; el de lo común, en proporción.
- **Cómo se elige:** en el último 303 del año. Obliga tres años. Es obligatoria si la general te da al menos un 10 % más de deducción que la especial.

Dónde lo dice la ley: arts. 102 a 106 LIVA; art. 28.1.1.º RIVA.

Ojo con 2026

- **En 2026 habrá once meses exentos y uno con IVA.** Con la regla general deduces un porcentaje bajo, pero del IVA de todos tus gastos de 2026, no solo de diciembre.
- **Con la prorrata especial** deduces entero el IVA ligado a estancias con IVA y nada del resto. Si la general te da al menos un 10 % más, la especial es obligatoria.
- **Se elige en el 303 del cuarto trimestre**, hasta el 1 de febrero de 2027. Calcula las dos reglas antes de optar.
- **En 2027**, si sigues mezclando, el porcentaje provisional será el de 2026. Puedes pedir otro si va a cambiar mucho.

> **CONSEJO**
>
> Si vas a comprar muebles o hacer obras y en 2027 todas tus estancias van a llevar IVA, que se entreguen y se paguen en 2027, sin anticipos en 2026: deducirás todo el IVA sin prorrata.

Dónde lo dice la ley: arts. 104 y 106 LIVA; art. 28.1.1.º RIVA.

El IVA de años pasados

- **La vivienda comprada nueva, las obras de mejora y los muebles de más de 3.005,06 €** son «bienes de inversión». Las reparaciones, no.
- **Si los pagaste cuando el alquiler estaba exento**, a nuestro juicio puedes recuperar parte de aquel IVA: una décima parte por cada año que quede de diez en la vivienda y las obras, y una quinta parte de cinco en los muebles, por tu porcentaje de deducción de cada año.
- **Solo si tu porcentaje cambia más de 10 puntos** respecto al del año de la compra. Pasar de exento a todo con IVA lo cumple de sobra.

Ejemplo. Obra de 2022 con 5.000 € de IVA. Si desde 2027 todo lleva IVA: 500 € al año de 2027 a 2031, 2.500 € en total.

Dónde lo dice la ley: arts. 107 a 110 LIVA. Hacienda no se ha pronunciado sobre este caso concreto.

Lo que hay que saber antes de reclamarlo

- **Se hace en el último 303 de cada año** y exige llevar el libro registro de bienes de inversión.
- **Hacen falta las facturas a tu nombre.** En 2027 cuentan la vivienda y las obras desde 2018, y los muebles desde 2023.
- **Si compraste la vivienda usada**, con el impuesto de transmisiones, no hay IVA que recuperar.
- **Funciona en los dos sentidos:** si vendes la vivienda o pasas a estancias sin IVA antes de que acabe el periodo, devuelves la parte que quede.
- **Las obras en vivienda turística siguen al 21 %.** El 10 % es para la vivienda propia o alquilada como vivienda habitual.

Dónde lo dice la ley: arts. 107 a 110 y 91.Uno.2.10.º LIVA; art. 65 RIVA (libro registro de bienes de inversión).

Lo que cambia en el IRPF

- **Tu renta sigue siendo capital inmobiliario**, salvo que prestes servicios de hotel o tengas un empleado a jornada completa para el alquiler.
- **El IVA que cobras no es ingreso.** El que deduces, tampoco es gasto. El que no puedas deducir, sí es gasto.
- **Darte de alta en el IVA no te hace autónomo** (paso 2).
- **Retenciones:** si el huésped es una empresa, puede tener que retenerte un 19 %, salvo que aloje a sus empleados o no pase de 900 € al año. Con servicios de hotel, no.

> **OJO**
>
> Prestar servicios de hotel cambia la renta a actividad económica, con pagos fraccionados y, si es habitual, personal y directa, alta como autónomo.

Dónde lo dice la ley: arts. 22, 23 y 27.2 de la Ley del IRPF; arts. 75.2 y 3.g) y 100 del Reglamento del IRPF; art. 305 LGSS; consulta DGT V1551-24.

Depende de cómo sea tu contrato

MODELO	QUIÉN HACE QUÉ
Gestionas en nombre del propietario	El propietario alquila, se da de alta y factura al huésped con el 10 %. Tú le facturas tu comisión con el 21 %, que él deduce.
Explotas la vivienda en tu nombre	Tú alquilas y repercutes el 10 %. Si el dueño te arrienda la vivienda, te factura con el 21 %; si actúas en tu nombre por su cuenta (comisión), con el 10 %. Tú lo deduces.

- **Puedes emitir las facturas por cuenta del propietario**, a su nombre, en una serie propia para las que emites por su cuenta y con acuerdo previo, mejor por escrito.
- **Con servicios de hotel** ya tributabas al 10 % y sigues igual.

Dónde lo dice la ley: arts. 11.Dos.15.º, 20.Uno.23.º y 91.Uno.2.2.º LIVA; arts. 5 y 6.1.a) del Real Decreto 1619/2012; preguntas frecuentes de la Agencia Tributaria sobre el IVA en el arrendamiento de inmuebles.

PASO 17 · SI ERES GESTOR

Tareas con cada propietario

- Clasificar cada vivienda: con IVA, exenta o mixta (prorrata).
- Comprobar quién debe darse de alta y que presente el 036.
- Revisar las cuentas de las plataformas: titular, NIF, IVA incluido o no, impuestos de Airbnb y estancia máxima.
- Abrir la serie de facturas de cada propietario y recoger los datos de los huéspedes.
- Separar en las liquidaciones la base, el IVA, la tasa turística y las comisiones.
- Calendario de 303 y decisión sobre la prorrata especial de 2026.
- Añadir al contrato de gestión una cláusula de IVA y de facturación por cuenta del propietario.

ANEXO 1

Trucos y consejos

- Presenta el 036 antes de cualquier cobro desde el 1 de diciembre.
- Si la comisión se calcula sobre el precio con IVA, usa la fórmula del paso 6; si no, basta con sumar el 10 %.
- Compara tu primera factura de comisión de diciembre con el precio de la reserva: así sabrás si la comisión alcanza al IVA.
- Pide a cada proveedor factura a tu nombre, con tu NIF: un tique sin tus datos no sirve.
- Si vas a comprar muebles o reformar, mejor con entrega y pago en 2027.
- Calcula en enero si te conviene la prorrata especial de 2026.
- Usa una cuenta bancaria solo para la vivienda: cuadrar el 303 con el modelo 238 será más fácil.
- Fija en las plataformas una estancia máxima acorde con la norma turística de tu comunidad.

ANEXO 2

Errores que hay que evitar

- Facturar con IVA lo cobrado antes del 1 de diciembre «por si acaso»: el IVA repercutido hay que ingresarlo.
- Fechar la factura el día de la reserva para que no lleve IVA.
- Pensar que la plataforma ingresa el IVA por ti.
- Empadronarte en la vivienda turística para no cobrar IVA.
- Dejar de presentar el 303 porque sale a cero.
- Olvidar la tasa turística en la base del IVA.
- Deducir el IVA de los días de uso propio o de gastos sin factura a tu nombre.
- Cambiar el titular de la plataforma sin cambiar el del registro turístico.

ANEXO 3

Otros casos que conviene revisar

- **Servicios que cobras aparte** (aparcamiento, traslados, excursiones): pueden llevar su propio tipo de IVA.
- **Estancias que se alargan o se acortan** y cruzan las 30 noches: revisa el IVA y rectifica la factura si hace falta. Hacienda no tiene criterio publicado.
- **Propietarios no residentes:** declaran la renta en el impuesto de no residentes (modelo 210), no en el IRPF.
- **Sanciones:** no emitir factura es infracción grave, con multa del 2 % del importe de las operaciones (o 300 € por factura si no se conoce). Presentar tarde el 303 sin requerimiento lleva recargo.
- **Pago domiciliado del 303:** el plazo para domiciliar acaba unos días antes que el de presentar.

Dónde lo dice la ley: arts. 27 y 201 LGT; art. 91 LIVA; Real Decreto Legislativo 5/2004 (impuesto sobre la renta de no residentes).

ANEXO 4

Lista de comprobación antes del 1 de diciembre

- [ ] Clasificar cada vivienda y cada tipo de estancia.
- [ ] Presentar el 036, de alta o de modificación, con el grupo 685.
- [ ] Recalcular precios y tarifas.
- [ ] Configurar el IVA en Booking y en Airbnb.
- [ ] Completar el NIF y los datos fiscales en las plataformas.
- [ ] Preparar la serie de facturas y los libros registro.
- [ ] Pedir los datos del huésped para las facturas de más de 400 €.
- [ ] Guardar la prueba de la fecha de pago de las reservas del cambio.
- [ ] Reunir las facturas de obras y de la vivienda comprada nueva desde 2018, y de muebles desde 2023.
- [ ] Gestores: revisar contratos de gestión y liquidaciones.

ANEXO 5

Calendario

FECHA	QUÉ
12-11-2026	Convalidación del Real Decreto-ley 29/2026
Antes del primer cobro con IVA	Modelo 036
1-12-2026	Empieza el IVA del 10 %
Hasta el 1-2-2027	303 del cuarto trimestre de 2026, opción por la prorrata especial y 390
Hasta el 1-3-2027	347, si procede
1 al 20-4-2027	303 del primer trimestre de 2027
1-1-2027 sociedades; 1-7-2027 los demás	VERI*FACTU, a quien le afecte (aplazamiento a 2028 anunciado, no aprobado)

Dónde lo dice la ley: art. 71 RIVA; art. 30.5 de la Ley 39/2015 (plazos que acaban en día inhábil); Real Decreto-ley 15/2025.

ANEXO 5

Lo que todavía no está claro

- Si lo cobrado antes del 1 de diciembre para estancias posteriores va exento. A nuestro juicio, sí.
- En las plataformas, si cuenta el pago del huésped a la plataforma o el abono al anfitrión.
- Si las 30 noches se cuentan por estancia o sumando estancias seguidas del mismo huésped.
- Si se recupera el IVA de obras y compras hechas cuando el alquiler estaba exento.
- Si la tarifa única de Airbnb cobra comisión sobre los impuestos añadidos.
- Cómo lo aplican las haciendas forales.
- La fecha definitiva de VERI*FACTU.

Revisaremos esta guía cuando Hacienda publique criterios.

Despacho de abogados especialistas en inmobiliario

Asesoramos a propietarios y gestores en el alta, la facturación y la deducción del IVA, y redactamos y revisamos contratos de alquiler turístico, de vivienda temporal y de gestión.

www.alquilerviviendavacacional.com
info@alquilerviviendavacacional.com

Información general a 12 de noviembre de 2026, conforme al Real Decreto-ley 29/2026 y a la doctrina administrativa citada. No constituye asesoramiento para un caso concreto. Los criterios marcados «a nuestro juicio» son opinión del autor y carecen todavía de doctrina administrativa o judicial.

© Juan Antonio Mateos Mateos. Difusión permitida, íntegra y sin alteraciones, citando al autor y la procedencia.