FISCALIDAD · ALQUILER TURÍSTICO

Perder siempre los de siempre

El IVA de las reservas ya cerradas para 2027: qué obliga la ley, qué no se puede exigir al huésped y cómo reducir la pérdida

El Real Decreto-ley 29/2026 somete al 10 % de IVA, desde el 1 de diciembre, las estancias de hasta 30 noches. Muchos arrendadores tienen semanas de 2027 vendidas a precio cerrado y dan por hecho que ese impuesto saldrá de su bolsillo. A veces será así, pero no siempre, y casi nunca en la cuantía que se teme.

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

El caso

En el grupo del Observatorio un arrendador lo contaba así: tiene siete semanas de 2027 reservadas a un precio cerrado. Si el decreto sigue adelante, desde el 1 de diciembre esas estancias llevarán un 10 % de IVA[1]. No le parece serio pedir más dinero a quien ya reservó, y da por hecho que ese IVA lo pagará él. Otro miembro contestaba: «Pienso como tú. Nos tocará perder el IVA».

Es una postura honrada, pero antes de darlo por perdido conviene hacer cuentas, porque la pérdida puede ser bastante menor de lo que parece y, en algunos casos, ni siquiera existir.

Las cuentas de partida: una semana a 1.000 euros, precio final. Si lleva IVA, dentro de esos 1.000 euros hay 90,91 de impuesto y 909,09 para el arrendador. Siete semanas, 636,36 euros.

¿Hay que repercutir el IVA aunque el precio ya esté cerrado?

Sí. La ley obliga a repercutir íntegramente el impuesto a quien recibe el servicio, y este tiene que soportarlo «cualesquiera que fueran las estipulaciones existentes entre ellos». El tipo es el vigente cuando se devenga el impuesto, no cuando se reservó[2].

Pero repercutir no es lo mismo que cobrar más. Repercutir es que la factura separe la base y la cuota del impuesto. Al consumidor hay que darle siempre el precio total, «incluidos todos los impuestos y tasas»[3]. Si el huésped aceptó 1.000 euros como precio final, el IVA sale de dentro de esos 1.000. La factura dirá 909,09 de base y 90,91 de IVA, y el huésped paga lo mismo.

¿Puedo pedir al huésped que pague el 10 % de más?

Exigírselo, no. El contrato está cerrado y el precio también. Una cláusula que permita al empresario subir el precio pactado, sin razones objetivas y sin dejar al consumidor resolver el contrato, es abusiva[4]. Si el huésped dice que no, no hay mucho más que hacer. Pedírselo con educación, explicando el motivo, sí se puede; es otra cosa, y luego vuelvo sobre ello.

Antes de darlo por perdido, mira cuándo se pagó

Aquí está la clave que suele pasarse por alto. El IVA no depende de la fecha de la reserva ni de la fecha que pongas en la factura, sino del devengo: se devenga con la estancia o, si el huésped paga antes, en el momento del cobro y por lo cobrado. Hacienda lo ha aplicado expresamente a las reservas de apartamentos turísticos[5].

Si el huésped pagó toda la estancia de 2027 antes del 1 de diciembre de 2026, esa reserva no lleva IVA. No hay nada

que perder.

Si pagó la mitad al reservar y la otra mitad semanas antes de llegar, como ocurre en Vrbo, solo la segunda mitad lleva IVA: la pérdida se reduce a la mitad.

¿Y si el huésped pagó a la plataforma en octubre, pero la plataforma te paga a ti en julio? En nuestra opinión, cuenta el día en que el huésped pagó a la plataforma, porque esta cobra en nombre del anfitrión, y sus propias condiciones dicen que pagarle a ella equivale a pagarte a ti[6]. Hacienda aún no se ha pronunciado sobre esto. Pero quien declara sus facturas con la fecha en que la plataforma le paga podría estar ingresando un IVA que, a nuestro juicio, no se debe. Descarga el historial de pagos de cada reserva y guárdalo.

El golpe real es menor que el 10 %

El IVA que ingresas no es renta tuya: en el IRPF declaras el alquiler sin el IVA. Y desde diciembre puedes recuperar el IVA de tus gastos[7].

Un ejemplo, con supuestos sencillos: semana de 1.000 euros, tipo marginal del IRPF del 30 % y comisión de la plataforma de 150 euros más 31,50 de IVA (cuando la plataforma te cobra ese IVA). Pagas 90,91 euros de IVA. En la renta declaras 90,91 euros menos de ingresos, y pagas unos 27 euros menos. Además, recuperas los 31,50 del IVA de la comisión. Antes te lo deducías en la renta como gasto, así que el ahorro neto es de unos 22 euros. La pérdida neta de esa semana ronda los 42 euros, no los 91. Con limpieza y suministros facturados con IVA, todavía menos.

Las cifras cambian en cada caso, pero el orden de magnitud es este.

> *«El IVA hay que repercutirlo siempre. Pero repercutirlo no obliga a subir el precio, ni a perder siempre el 10 %».*
>
> LO ESENCIAL

Cómo explicárselo al huésped

Hay formas legales, y algunas poco habituales, de que no pierda siempre el mismo. Todas tienen algo en común: se ofrecen, no se imponen.

Mantener el precio y decirlo. «Desde diciembre, el alquiler turístico lleva IVA. Su reserva se mantiene al precio que pactamos». Un huésped que sabe que te has hecho cargo del impuesto suele agradecerlo, y eso se nota en las opiniones y en las repeticiones.

Ofrecer el pago anticipado. Si el huésped todavía no ha pagado, proponle pagar la estancia antes del 1 de diciembre, por ejemplo con un pequeño descuento. En nuestra opinión, lo cobrado antes de esa fecha no lleva IVA, siempre que sea un pago real del precio de una estancia concreta y quede bien documentado. Si la reserva es directa, lo controlas tú. En las plataformas depende de las opciones de pago que te dejen activar.

Pedir, no exigir, a quien puede deducirlo. Si quien reserva es una empresa o un profesional, el IVA no le cuesta nada, porque normalmente lo recupera. Explícale la situación y pregúntale si acepta que el IVA vaya aparte. Si dice que sí, hazle factura completa con sus datos.

Ofrecer algo nuevo con su precio. Salida tardía, limpieza intermedia, traslado, cuna. Son servicios que el huésped no había contratado y que puede aceptar o no, con su precio actual y su IVA. No es subir el precio de la reserva, sino vender algo más.

Una factura clara. «Precio total: 1.000 euros, IVA incluido (base 909,09; IVA 10 %: 90,91)». Que nadie piense que le has cobrado de más.

Y para las reservas que entren a partir de hoy

Pon ya, para las estancias desde el 1 de diciembre, un precio final que te compense con el IVA dentro. En las reservas directas puedes añadir en tus condiciones una cláusula clara: si cambia el IVA aplicable antes de la estancia, se le avisará y podrá cancelar sin coste. En nuestra opinión, con un motivo objetivo (un cambio de ley) y con derecho a cancelar, esa cláusula no es abusiva. En las plataformas mandan sus condiciones.

Y si el decreto no sigue adelante

El decreto tiene que convalidarlo el Congreso en los treinta días siguientes a su promulgación[8]. Si no lo convalida, no habrá IVA, como pasó con el decreto de septiembre. No cambies nada con prisas: haz las cuentas, revisa cuándo se pagó cada reserva y decide reserva a reserva.

Perder el IVA de las reservas ya cerradas puede ser, al final, la decisión correcta. Pero es mejor tomarla con los números delante que darla por hecha.

Si necesita adaptar sus condiciones de reserva, sus facturas o sus contratos, el despacho puede prepararlos a medida: info@alquilerviviendavacacional.com.

NOTAS

1. Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (BOE de 7 de octubre de 2026), que modifica los arts. 20.Uno.23.º y 91.Uno.2.2.º de la Ley 37/1992, del IVA, con efectos desde el 1 de diciembre de 2026. Pendiente de convalidación.
2. Arts. 88.Uno y Dos y 90.Dos de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
3. Arts. 20 y 60.2.c) del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (Real Decreto Legislativo 1/2007).
4. Art. 85.10 del mismo texto refundido.
5. Arts. 75.Uno.2.º y 75.Dos de la Ley del IVA; consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V0946-17, de 17 de abril de 2017 (apartamentos turísticos: el anticipo de la reserva devenga el IVA al cobrarse).
6. Condiciones de pago de Airbnb Payments para usuarios europeos. Es criterio nuestro, sin pronunciamiento de la Administración.
7. Art. 22.2 de la Ley 35/2006, del IRPF (el rendimiento íntegro excluye el IVA); arts. 92 a 95 de la Ley del IVA (deducción de las cuotas soportadas, en la proporción que corresponda a estancias con IVA).
8. Art. 86.2 de la Constitución Española.