IVA · ALQUILER POR NOCHES · LA PRORRATA

La prorrata del IVA, explicada con ejemplos

Qué es, a quién afecta, cómo se calcula y por qué 2026 es un año especial para quien alquila por noches.

Estancias con IVA + **Estancias sin IVA** → **Solo resta una parte del IVA**

No se aplica en Canarias, Ceuta y Melilla, donde no hay IVA.

Desliza →

1

Cuando cobra IVA a sus huéspedes, puede **restar el IVA que paga en sus gastos**: comisiones, limpieza, suministros, reparaciones.

Pero ese derecho solo existe por las estancias que llevan IVA. Si una parte de sus estancias **no lleva IVA**, solo puede restar una parte del IVA de sus gastos.

EN UNA FRASE

La prorrata es el porcentaje del IVA de sus gastos que puede restar.

Depende de qué parte de sus ingresos lleva IVA.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consulta 874

2

- **Todas sus estancias son de 30 noches o menos** (por ejemplo, en 2027): no hay prorrata, resta todo.
- **Mezcla estancias cortas con IVA y largas sin IVA:** sí hay prorrata.
- **En 2026**, con once meses sin IVA y solo diciembre con IVA: sí, a casi todos.

RECUERDE

Llevan IVA las estancias de 30 noches o menos cobradas desde el 1 de diciembre de 2026.

Las de más de 30 noches, sin servicios de hotel, siguen sin IVA.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consultas 791, 874 y 1156

3

Ingresos con IVA ÷ ingresos totales (todo sin el IVA). El resultado se redondea hacia arriba.

Ejemplo de 2027: estancias cortas por 18.000 € y estancias largas sin IVA por 6.000 €.

Ingresos con IVA	18.000 €
Ingresos totales	24.000 €
Porcentaje (18.000 ÷ 24.000)	75 %
IVA pagado en gastos del año	2.000 €
IVA que puede restar (75 %)	**1.500 €**

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consulta 874

4

En 2026, casi todo el año ha sido sin IVA. Por eso el porcentaje sale muy bajo.

Enero a noviembre (sin IVA)	20.000 €
Diciembre (con IVA)	2.000 €
Porcentaje (2.000 ÷ 22.000 = 9,09)	10 %
IVA pagado en gastos del año	1.000 €
IVA que puede restar (10 %)	**100 €**

OJO

Ese 10 % se aplica al IVA de todos sus gastos del año.

Incluidos los de diciembre, que sirven a estancias con IVA.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consultas 874 y 1157

5

En lugar de un porcentaje para todo, cada gasto se mira según para qué sirve:

- **Gastos solo para estancias con IVA** (comisión y limpieza de una reserva de diciembre): resta **todo** su IVA.
- **Gastos solo para estancias sin IVA** (comisión de una reserva de octubre): **nada**.
- **Gastos comunes** (gestoría, seguro, suministros): **el porcentaje** de la regla normal.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consulta 874

6

De los 1.000 € de IVA pagado en gastos:

150 € solo para estancias de diciembre (con IVA)	150 €
650 € solo para estancias de enero a noviembre	0 €
200 € comunes, al 10 %	20 €
IVA que puede restar	**170 €**

COMPARACIÓN

Regla normal: 100 €. Prorrata especial: 170 €.

Con otros números puede salir al revés: hay que calcular las dos.

Ejemplo ilustrativo · Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consultas 874 y 1157

- **Cuándo:** en el último 303 del año. Para 2026, el que se presenta en enero de 2027.
- **Cuánto dura:** obliga durante 3 años.
- **Obligatoria:** si con la regla normal restara un 10 % más, o aún más, que con la especial.
- **Requisito práctico:** poder decir de cada factura para qué estancias sirvió. Sepárelas desde ya.

CONSEJO

Calcule las dos reglas con sus números reales antes de enero.

Y piense también en 2027 y 2028.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consulta 874

8

- **Si todas sus estancias llevan IVA**, no hay prorrata: resta todo el IVA de sus gastos en cada trimestre.
- **Si mezcla estancias con y sin IVA**, en cada trimestre aplica el porcentaje del año anterior, y en el último 303 lo ajusta con el porcentaje real del año.
- **Días de uso propio:** el IVA de esos días no se resta.

SI SALE A DEVOLVER

La diferencia se compensa en los trimestres siguientes.

La devolución solo se pide en el último 303 del año.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consultas 874 y 875

9

Los muebles, aparatos u obras de más de 3.005,06 € son «bienes de inversión»: su IVA **se revisa durante varios años** si su porcentaje cambia más de 10 puntos.

CONSEJO PARA ESTAS FECHAS

Si puede, haga facturar y pagar la obra o la compra en 2027.

En 2026 se restaría poco, por la prorrata; en 2027, con todas las estancias con IVA, se resta entero. Y una obra antigua puede recuperar parte de su IVA desde 2027.

Agencia Tributaria, Manual práctico de IVA · Guía Viva, consultas 876 y 1007

LISTA DE COMPROBACIÓN

- [ ] Sé si en 2026 tengo estancias con y sin IVA.
- [ ] Facturas de gastos a mi nombre y separadas por destino.
- [ ] He calculado la regla normal y la especial.
- [ ] Decido en el 303 de enero de 2027.
- [ ] Compras grandes, mejor en 2027.

Si necesita revisar su caso, el despacho puede ayudarle.

Juan Antonio Mateos Mateos

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

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