Asesoría Fiscal de COAFA



CIRCULAR 76/26

MODIFICACIÓN URGENTE: SUJECIÓN A IVA (10%) ALQUILER VIVIENDAS FINES TURÍSTICOS (<30 DÍAS)

Adjuntamos circular de nuestra Asesoría Fiscal para vuestro conocimiento.

PDF

Se adjunta PDF
con circular Asesoría

MOLINA DURÁ
ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS

Colegio
Administradores de Fincas
Alicante

Avanzando juntos

José Fernando Molina Durá
Asesor Fiscal del COAFA
Calle Elche, 19, Local 1, Santa Pola
Tel: 865 645 539 | info@md-asesores.com

CIRCULAR INFORMATIVA Nº 11/2026

MODIFICACIÓN URGENTE: SUJECIÓN A IVA (10%) ALQUILER VIVIENDAS FINES TURÍSTICOS (<30 DÍAS)

(Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre)

Alicante, 6 de noviembre de 2026.

Estimados colegiados,

El **Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre**, publicado en el BOE de 7 de octubre de 2026, introduce una importante modificación en la tributación por IVA de los arrendamientos turísticos y de corta duración, que puede afectar a numerosos propietarios de viviendas situadas en las comunidades que administráis.

1. ¿QUÉ CAMBIA A PARTIR DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2026?

A partir de esta fecha, los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuya duración **no supere las 30 noches para un mismo arrendatario** dejarán de estar exentos de IVA y pasarán a tributar al **tipo reducido del 10 %**.

Esta obligación se aplicará aunque el propietario no preste servicios propios de la industria hotelera, circunstancia que, hasta ahora, permitía que muchos de estos arrendamientos estuvieran exentos del impuesto.

Excepción: se mantiene la exención para los arrendamientos de corta duración efectuados en la vivienda donde el propio arrendador tenga su residencia habitual, en los términos previstos en la nueva normativa.

2. ¿QUÉ OBLIGACIONES TENDRÁN LOS PROPIETARIOS AFECTADOS?

Los propietarios que realicen estos arrendamientos deberán adaptar su situación fiscal a la nueva regulación, lo que puede implicar:

- Comunicar a la Agencia Tributaria, mediante la correspondiente declaración censal (modelo 036), el inicio o modificación de sus obligaciones en materia de IVA.
- Repercutir el **10 % de IVA** en los arrendamientos sujetos al impuesto.

José Fernando Molina Durá
Asesor Fiscal del COAFA
Calle Elche, 19, Local 1, Santa Pola
Tel: 865 645 539 | info@md-asesores.com

- Presentar las correspondientes autoliquidaciones periódicas de IVA (**modelo 303**), con carácter general trimestral.
- Revisar la facturación, los gastos soportados y las condiciones de las reservas formalizadas.

Estas obligaciones son independientes de las que correspondan por IRPF, Impuesto sobre la Renta de no Residentes o Impuesto sobre Sociedades.

3. INCIDENCIA EN LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES

Resulta especialmente importante que los propietarios revisen los precios anunciados en plataformas como Airbnb, Booking y otras similares, así como las condiciones de las reservas ya confirmadas.

Ejemplo práctico:

Si el precio de un alojamiento es de **100 € por estancia**, la repercusión del nuevo impuesto tendrá las siguientes consecuencias:

Concepto	**Importe**
Precio final de 100 €, con IVA incluido	
Base imponible	90,91 €
IVA del 10 % incluido	9,09 €

Precio necesario para mantener una base de 100 € : 110,00 €

En consecuencia, cuando el precio pactado deba entenderse con IVA incluido, el impuesto reducirá el ingreso del propietario antes de gastos. La posibilidad de modificar el precio de reservas anteriores dependerá de las condiciones contractuales aplicables.

4. RECOMENDACIÓN A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Dada la importancia de esta modificación, **recomendamos informar a los propietarios de viviendas destinadas al alquiler turístico o de corta estancia** para que puedan revisar su situación fiscal y adaptar sus tarifas y obligaciones tributarias antes del **1 de diciembre de 2026**.

José Fernando Molina Durá
Asesor Fiscal del COAFA
Calle Elche, 19, Local 1, Santa Pola
Tel: 865 645 539 | info@md-asesores.com

La nueva regulación afecta a la tributación de los propietarios arrendadores y **no supone, por sí misma, una nueva obligación de declaración de IVA para las comunidades de propietarios**.

Normativa de referencia: artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se modifican los artículos 20.Uno.23.º y 91.Uno.2.2.º de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración.

Atentamente,
Molina Durá Asesores
Asesor Fiscal del COAFA