

Actualidad Fiscal

Noviembre de 2026

Adiós a la exención del IVA: el alquiler turístico de hasta 30 noches tributará al 10 % desde el 1 de diciembre de 2026

¿Hablamos?

Francisco Cremades Leguina
Socio responsable de Impuestos Indirectos en PwC Tax & Legal
francisco.cremades.leguina@pwc.com

Javier Manso Juárez
Fiscalista en el área de Impuestos Indirectos y Fiscalidad Medioambiental en PwC Tax & Legal
javier.manso.juarez@pwc.com

El pasado 12 de noviembre de 2026, la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados convalidó el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible (BOE de 13 de noviembre de 2026).

Entre sus medidas tienen especial trascendencia las aprobadas en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), en particular en los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas, que surtirán efectos a partir del 1 de diciembre de 2026.

Tradicionalmente el arrendamiento destinado a vivienda quedaba amparado por la exención del artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA. Ahora bien, esta exención no resultaba aplicable cuando el arrendador se obligaba a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

Con el Real Decreto-Ley convalidado, esta exclusión ha quedado ampliada a aquellos arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas a corto plazo, cuya duración a favor de un mismo arrendatario no supere las 30 noches, excepto si se produce en el apartamento o vivienda arrendada en la que el arrendador tenga su residencia habitual, en cuyo caso mantendrán la exención.

En ambos supuestos de exclusión, resultará de aplicación el tipo reducido del 10 %, ya que el artículo 91.Uno.2.2.º de la Ley del IVA incluye ahora expresamente estos arrendamientos junto a los servicios de hostelería.

Por tanto, esta modificación tiene un impacto directo en la actividad de los arrendadores de, por ejemplo, apartamentos turísticos, que a partir del 1 de diciembre de 2026 deberán repercutir IVA a los clientes cuya estancia no supere las 30 noches, con las consiguientes obligaciones formales de facturación, registro y presentación de declaraciones-liquidaciones periódicas del IVA.

A su vez, la pérdida de la exención abre la vía a la deducción del IVA soportado en las adquisiciones de bienes y servicios afectos a estas actividades.

Lo que exigirá revisar, entre otros aspectos, la posible regularización de las cuotas soportadas en bienes de inversión y la aplicación de la regla de prorrata por quienes desarrollen actividades mixtas.

Interesa destacar, igualmente, que esta modificación deberá alinearse con las nuevas reglas que aplicarán para las plataformas digitales cuando faciliten el alojamiento turístico de corta duración con el paquete normativo europeo ViDA, sobre el que ya escribimos hace unos meses (Periscopio: Se publican en el DOUE las normas para adaptar el IVA a la era digital, que se implantarán de forma progresiva hasta 2035).

Otras modificaciones de relevancia

Además de la anterior que, por su relevancia, merecía un apartado principal, el Real Decreto-ley contempla otras medidas en el IVA, también con efectos desde el 1 de diciembre de 2026:

i. La aplicación del tipo reducido del 10% a las obras de renovación y reparación de viviendas destinadas al arrendamiento habitual, cumpliendo determinados requisitos de antigüedad y limitación de coste sobre los materiales. Como novedad, la aplicación del tipo reducido queda condicionada a que la contraprestación se satisfaga mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidad de crédito, requisito aplicable también a las obras en viviendas de uso particular y;

ii. La incorporación expresamente del tipo superreducido del 4% a la entrega por sus promotores de viviendas protegidas con calificación permanente o indefinida, junto a las categorías de protección oficial de régimen especial o promoción pública, y garajes/anexos transmitidos conjuntamente.

Por tanto, estas medidas, si bien se encuadran en un Real Decreto-Ley dirigido a facilitar el alquiler y la compra de vivienda, reúnen nuevas obligaciones a efectos del IVA, que supondrán adaptar el tratamiento y formalidades de cada tipo de operación afectada.



El contenido de este documento es para ofrecer información general, única y exclusivamente, y no debe sustituir a la consulta con asesores profesionales.

© 2026 PricewaterhouseCoopers, S.L. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la firma miembro española y, en ocasiones, puede referirse a la red de PwC. Cada firma miembro es una entidad legal separada e independiente. Consulta **www.pwc.com/structure** para obtener más detalles.