ARRENDAMIENTO TURÍSTICO Y DE CORTA DURACIÓN: EFECTOS DEL RDL 29/2026

8 de octubre de 2026

MARCO	El alquiler turístico continúa fuera del régimen residencial de la LAU cuando cumple los requisitos del artículo 5.e y de la normativa turística aplicable.
DURACIÓN	La Administración turística competente fijará la duración máxima de estas cesiones, que en ningún caso puede superar 31 días. (art. 5.e LAU)
ATENCIÓN FISCAL	Desde el 1 de diciembre de 2026 cambia el tratamiento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para determinadas estancias amuebladas de hasta 30 noches. El umbral fiscal de 30 noches no debe confundirse con el máximo de 31 días del artículo 5.e LAU. (art. 7 RDL 29/2026)

1. Cambios con impacto directo para el propietario

MATERIA	QUÉ CAMBIA	QUÉ DEBE HACER EL ARRENDADOR
Clasificación	El alquiler turístico se mantiene excluido de la LAU residencial cuando se cede total o parcialmente una vivienda amueblada y equipada para uso inmediato, con finalidad lucrativa, comercializada como alojamiento y sometida a un régimen turístico específico. El temporal exige, en cambio, un desplazamiento real del domicilio habitual por causa acreditable. (arts. 2.3, 5.e y 7.2 LAU)	No elegir entre turístico y temporada solo por duración o conveniencia. La modalidad debe coincidir con la realidad de la explotación.
Duración	La normativa turística competente fija el máximo aplicable y este no puede superar 31 días. (art. 5.e LAU)	Revisar el límite autonómico o local y configurar calendario, reservas y condiciones de estancia conforme a él.
Publicidad	La publicidad y oferta debe ser veraz y transparente e incluir, cuando proceda, el número o código identificativo y la información legal exigible. (art. 20 RDL 29/2026)	Revisar anuncios propios, de agencias y plataformas para que modalidad, identificadores, precio y condiciones coincidan con la situación real del inmueble.
Plataformas	El Título V de la LAU establece obligaciones de suministro e intercambio de datos con la Ventanilla Única Digital y un régimen sancionador dirigido a las plataformas de corta duración. No sustituye la normativa turística, urbanística o de consumo. (arts. 38 a 51 LAU)	No considerar que la admisión del anuncio por una plataforma acredita la legalidad del alojamiento. Comprobar siempre el cumplimiento sectorial del inmueble.

MATERIA	QUÉ CAMBIA	QUÉ DEBE HACER EL ARRENDADOR
IVA	Desde el 1 de diciembre de 2026 dejan de estar exentos determinados arrendamientos de viviendas amuebladas cuando se prestan servicios propios de hostelería o cuando la estancia del mismo arrendatario no supera 30 noches, salvo la excepción legal de la vivienda habitual del arrendador. Estas operaciones quedan incluidas en el tipo reducido. (arts. 20.Uno.23.e´ y 91.Uno.2.2.º LIVA; art. 7 RDL 29/2026)	Revisar la facturación, precio publicado y configuración fiscal de las plataformas antes del 1 de diciembre.

2. Posible recargo de IBI

En municipios situados en zona de mercado residencial tensionado, los Ayuntamientos pueden aprobar por ordenanza un recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para alojamientos turísticos: hasta el 50 %, hasta el 100 % para titulares de dos o más y hasta el 150 % para titulares de cuatro o más. (art. 72.4 ter TRLRHL; art. 8 RDL 29/2026)

QUÉ HACER. Comprobar la ordenanza municipal aplicable y reflejar el posible recargo en el cálculo anual de rentabilidad.

3. Qué debe revisar antes de comercializar

- Cumplimiento turístico, urbanístico, municipal y, en su caso, de las limitaciones de la comunidad de propietarios.
- Vigencia de licencia, declaración, registro o título habilitante y correcta utilización del código identificativo en los anuncios.
- Duración máxima de las estancias y coherencia entre condiciones de reserva, servicios y explotación real.
- Aplicación del IVA desde el 1 de diciembre de 2026 y existencia de eventual recargo municipal de IBI.

4. Frontera con el alquiler temporal

El dato decisivo no es solo la duración. El alojamiento turístico responde a una explotación sometida a normativa turística específica; el alquiler temporal exige que el inquilino mantenga otro domicilio habitual y se desplace por una causa real y acreditable. No debe utilizarse un contrato temporal como sustituto automático cuando el inmueble no reúne los requisitos para explotación turística. (arts. 2.3, 5.e y 7.2 LAU)

A efectos civiles y turísticos, el artículo 5.e LAU fija un máximo de 31 días para la cesión turística. A efectos de IVA, desde el 1 de diciembre de 2026 el nuevo criterio utiliza 30 noches. Son reglas distintas.

Conclusiones

- Turístico y temporal no pueden intercambiarse simplemente cambiando el contrato.
- La principal novedad económica para muchos propietarios será el nuevo tratamiento del IVA y, en su caso, el recargo municipal de IBI.
- La plataforma no sustituye el control turístico, urbanístico y municipal del inmueble.

Es recommendable mantener una ficha de cumplimiento por inmueble con título habilitante, normativa territorial, código identificativo, límite de estancia, situación fiscal y control de anuncios/plataformas.

Área de Inmobiliario y Urbanismo de Michavila-Acebes Abogados.

8 de octubre de 2026.