Kit IVA 10 %: los cuatro pasos del propietario

Desde el 1 de diciembre de 2026, las estancias de 30 noches o menos en vivienda amueblada llevan IVA del 10 % (Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, art. 7, convalidado el 12-11-2026). Ese IVA lo declaras tú, el propietario que alquila, no la plataforma.

Antes del 1 de diciembre de 2026

- ☐ He revisado en cada plataforma cómo tengo el IVA: encima del precio o incluido. Revisa cómo lo tienes.
- ☐ He decidido si mantengo el precio o lo subo, con mis números y con mi asesor.

Paso 1 · Alta en el censo (modelo 036)

Antes de cobrar la primera estancia con IVA. Lo que cobres desde el 1-12-2026 ya lleva IVA, incluso de estancias futuras.

- ☐ Sé quién figura como arrendador, y coincide en el registro turístico, la plataforma y las facturas.
- ☐ Sé qué epígrafe del IAE me corresponde: 685 (turístico) u 861.1 (temporada sin fin turístico). Lo confirmo con mi asesor.
- ☐ Tengo la referencia catastral de cada vivienda.
- ☐ Régimen general del IVA con declaración trimestral.
- ☐ Modelo 036 presentado, o modificado si ya estaba en el censo. Fecha: ____ / ____ / _____

Paso 2 · Declarar el IVA cada trimestre (303) y cada año (390)

Se presenta todos los trimestres, aunque salga a cero. Confirma las fechas con tu asesor o en el calendario del contribuyente.

Fecha: 4.º trimestre de 2026: vence el 30 de enero de 2027 y, como cae en sábado, pasa al lunes 1 de febrero de 2027.

Fecha: 1.º trimestre de 2027: hasta el 20 de abril. 2.º: hasta el 20 de julio. 3.º: hasta el 20 de octubre.

Fecha: 4.º trimestre de 2027 y resumen anual (390): enero de 2028.

- ☐ Tengo anotada en mi calendario la fecha del primer 303.
- ☐ Sé quién lo presenta: yo o mi asesoría. Si domicilio el pago, el plazo acaba antes.
- ☐ Hablado con mi asesor: prorrata de 2026 y obras o compras de antes de diciembre (sin criterio oficial).

Paso 3 · Una factura por cada estancia

La emites tú o tu asesoría, con tus datos y tu numeración.

- ☐ Serie y número correlativos, sin saltos.
- ☐ Fecha de expedición y fecha de la operación. Si cobré antes, también la fecha del cobro.
- ☐ Mis datos y los del huésped (NIF y domicilio) cuando la factura no es simplificada.
- ☐ Descripción, base, tipo del 10 %, cuota y total.
- ☐ Guardo la prueba de cuándo pagó cada huésped. Si solo la tiene la plataforma, se la pido con la plantilla del kit.

Paso 4 · Deducir el IVA de tus gastos

Desde que repercutes IVA, el IVA de los gastos de la actividad se resta en la declaración trimestral.

- ☐ Mis proveedores (limpieza, luz, agua, internet, mantenimiento, gestora) me facturan a mi nombre, con mi NIF y el IVA desglosado.
- ☐ Llevo el libro de IVA cobrado y de IVA de mis gastos (la hoja de cálculo del kit).
- ☐ No resto el IVA de los días de uso propio ni de gastos sin factura a mi nombre.

Orientación, no asesoría fiscal. Revisado el 18-11-2026. Itineramio facilita y orienta; decides tú con tu asesor. Fuentes: RDL 29/2026 (BOE-A-2026-20823) y su convalidación (BOE-A-2026-23755); Ley 37/1992 del IVA; RD 1619/2012. Más en itineramio.com/blog/iva-alquiler-turistico-propietarios