



# El IVA del 10 % vuelve en diciembre. Lo que pongas hoy en tus precios de 2027 decide quién lo paga.

*El 2 de octubre el Congreso tumbó el decreto que cobraba IVA al alquiler turístico de 30 noches o menos. Cuatro días después, el Gobierno aprobó otro con la misma línea y la misma fecha, el 1 de diciembre de 2026. Falta su convalidación, pero para quien ya está cerrando semanas de 2027 la pregunta útil ya no es si llegará, sino quién lo paga si llega.*

OCTUBRE DE 2026 · ESCRITO POR **JENS GREG, WINGMAN IBIZA** · INFORMACIÓN DE ORIGEN: **ÚLTIMA HORA**, NEKANE DOMBLÁS, 7 DE OCTUBRE DE 2026, Y **ELDIARIO.ES**, IÑIGO ADURIZ, 5 DE OCTUBRE DE 2026

## ¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

**Qué ha pasado.** El 6 de octubre el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 29/2026 (BOE de 7 de octubre, en vigor el 8). Vuelve a quitar la exención de IVA al alquiler de vivienda amueblada de 30 noches o menos y lo lleva al 10 % desde el 1 de diciembre de 2026. Es, en lo fiscal, el Real Decreto-ley 26/2026 que el Congreso derogó el 2 de octubre, aprobado de nuevo. Con las Cortes disueltas, debe convalidarlo la Diputación Permanente del Congreso en un plazo de 30 días.

**Qué dice realmente la norma.** Desde el 1 de diciembre, un alquiler de vivienda amueblada deja de estar exento si se prestan servicios propios de la hostelería o si dura 30 noches o menos para un mismo inquilino, salvo la vivienda habitual del arrendador, y tributa al 10 %, junto a la hostelería. El mismo decreto vuelve a permitir un recargo del IBI de hasta el 50, 100 o 150 %, pero solo en una zona de mercado residencial tensionado.

**Qué significa para una villa en Ibiza.** Las estancias en villa son casi siempre de una o dos semanas, así que casi todas las reservas de una villa quedan por debajo de la línea. Si el decreto se convalida, lo que se cobre desde diciembre lleva IVA, y una semana pactada hoy con los impuestos incluidos llega un 9 % más pequeña. El IBI no se mueve: Baleares no tiene ninguna zona tensionada declarada.

**Qué hacer al respecto.** Escribe ya «más los impuestos que resulten aplicables» en tus presupuestos, condiciones y contratos de 2027. Revisa lo que ya has vendido con precio cerrado. Habla con tu asesor fiscal antes de diciembre sobre el alta en el IVA y sobre cómo tratar las señales y los pagos que cobres antes y después del 1 de diciembre. Y vigila la votación de la Diputación Permanente, hacia el 6 de noviembre.

**E**l 2 de octubre esta misma nota decía que el IVA del 10 % no llegaría en diciembre. Era cierto ese día: el Congreso había tumbado el Real Decreto-ley 26/2026 por 172 votos contra 178. También decía que la línea de las 30 noches volvería, porque ya estaba redactada. Volvió en cuatro días.

El martes 6 de octubre, el mismo día en que se disolvieron las Cortes, el Consejo de Ministros aprobó de nuevo los decretos de vivienda. El 29/2026 recupera la regla del IVA con la misma redacción y la misma fecha. Ahora el voto no depende del pleno que lo tumbó, sino de la Diputación Permanente, donde la aritmética es otra.

## QUÉ APROBÓ EL GOBIERNO EL 6 DE OCTUBRE

El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (BOE núm. 249, de 7 de octubre, BOE-A-2026-20823), entró en vigor el 8 de octubre. Su artículo 7 vuelve a reescribir el artículo 20.Uno.23.º de la Ley 37/1992 del IVA: el alquiler de vivienda amueblada deja de estar exento cuando se prestan servicios propios de la hostelería o cuando su duración para un mismo inquilino no supera las 30 noches, salvo la vivienda habitual del propio arrendador. Y lo lleva al tipo reducido del 10 % del artículo 91.Uno.2.2.º, junto a la hostelería, «con efectos desde el 1 de diciembre de 2026».

El artículo 8 recupera el recargo del IBI de hasta el 50 % de la cuota, el 100 % para quien tenga dos o más viviendas turísticas y el 150 % para quien tenga cuatro o más, solo dentro de una zona de mercado residencial tensionado. El artículo 20 obliga a que los anuncios incluyan el identificador de la vivienda, y el artículo 3 enlaza a las plataformas con la Ventanilla Única Digital y el Reglamento (UE) 2024/1028. Según Nekane Domblás en Última Hora, en Baleares hay unas 26.143 viviendas turísticas afectadas por el cambio de IVA.



## LO QUE FALTA: LA CONVALIDACIÓN

Un real decreto-ley rige desde que se publica, pero el Congreso debe convalidarlo en los 30 días siguientes o decae, como dispone el artículo 86 de la Constitución. Con las Cortes disueltas, esa votación corresponde a la Diputación Permanente, y el plazo vence hacia el 6 de noviembre. Según el recuento de Iñigo Aduriz en eldiario.es, el bloque del Gobierno suma allí 35 votos frente a 34 de PP, Vox y Junts, y el PNV ha anunciado su apoyo. El Govern balear estudia llevarlo al Tribunal Constitucional; su vicepresidente, Antoni Costa, ha llamado a la maniobra «fraude a la democracia».

|                                                                                                               |                                                                                                          |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 dic 2026</b><br><br>Fecha desde la que el <b>alquiler amueblado de 30 noches o menos</b> tributa al 10 % | <b>35 / 34</b><br><br>Aritmética de la <b>Diputación Permanente</b> según eldiario.es, con el sí del PNV | <b>9,1 %</b><br><br>Lo que pierde una semana pactada <b>con los impuestos incluidos</b> si se cobra con IVA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*El Congreso decide si llega el impuesto. Tu presupuesto decide quién lo paga.*

## LA CAPA BALEAR: POR QUÉ EL IBI SIGUE QUIETO AQUÍ

El recargo del IBI solo existe dentro de una zona tensionada, y en Baleares no hay ninguna. Ocho municipios de las islas pidieron serlo en mayo de 2026 y el Govern se lo denegó, y la presidenta Marga Prohens repitió el 1 de octubre que no aplicará la ley de vivienda. Para un propietario en Ibiza, la mitad del decreto que toca su recibo sigue dormida. La mitad del IVA no necesita ninguna declaración balear: si el decreto se convalida, se aplica en toda España.

## LO QUE SIGNIFICA PARA UNA VILLA

Para un piso de ciudad que alterna meses de estudiante con escapadas cortas, la línea de las 30 noches parte el calendario en dos. Para una villa en Ibiza no lo parte: casi todas sus estancias son de una o dos semanas, así que casi todas sus reservas quedan por debajo de la línea. No hay una parte del año que se salve.

Un ejemplo con cifras redondas: una semana vendida a 10.000 euros con los impuestos incluidos y cobrada con un IVA del 10 % deja 9.090,91 euros. La misma semana vendida a 10.000 euros más los impuestos aplicables deja 10.000. Y hay una segunda consecuencia: quien cobra IVA debe darse de alta, presentar declaraciones trimestrales y, a cambio, puede deducir el IVA que soporta en los gastos de esa actividad, como la limpieza, el mantenimiento o la comisión de gestión.

## LA FECHA QUE IMPORTA NO ES LA DE LA RESERVA

En el IVA, el impuesto se devenga cuando se presta el servicio o cuando se cobra por adelantado, por lo que se cobra. Una reserva de 2027 que cobra una señal en octubre y el resto en primavera no tiene por qué tratarse igual en sus dos pagos. Es una pregunta de una hora con tu asesor fiscal, y conviene hacerla antes del 1 de diciembre, no después.



## LO QUE LE QUEDA A UN PROPIETARIO

La convalidación es incierta, pero tu exposición no lo es. Si tus contratos de 2027 dicen precio final, el IVA sale de tu margen; si dicen más los impuestos aplicables, lo paga la reserva. Esa frase cuesta lo mismo si el decreto cae que si sale adelante, y solo en el segundo caso vale un 9 % de cada semana vendida.

## CÓMO COMPROBARLO CON TU PROPIO REGISTRO

Empieza por el calendario: cuenta las estancias de los dos últimos años por duración y mira qué parte es de 30 noches o menos. En una villa será casi todo. Después, lo vendido: toma cada reserva de 2027 ya cerrada y anota si el precio se pactó cerrado o con los impuestos aplicables aparte, y qué parte se ha cobrado ya y qué parte se cobrará después del 1 de diciembre. Revisa también las condiciones de tu web y de cada canal. Lo cerrado sin esa frase y cobrado después de diciembre es la parte de tu año expuesta. Es el mismo hábito con el que fijamos nuestro propio calendario: desde nuestro registro, no desde lo que propone cada canal.

### IDEAS CLAVE

- El Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre (BOE-A-2026-20823), lleva al 10 % de IVA el alquiler de vivienda amueblada de 30 noches o menos por inquilino desde el 1 de diciembre de 2026, salvo la vivienda habitual del arrendador.
- El Real Decreto-ley 29/2026 recupera la regla de IVA del Real Decreto-ley 26/2026, que el Congreso derogó el 2 de octubre de 2026 por 172 votos contra 178.
- Con las Cortes disueltas el 6 de octubre de 2026, la convalidación del Real Decreto-ley 29/2026 corresponde a la Diputación Permanente del Congreso, con plazo hasta hacia el 6 de noviembre de 2026; si no se convalida, decae.
- El recargo del IBI de hasta el 50, 100 o 150 % para viviendas turísticas solo puede aplicarse en una zona de mercado residencial tensionado, y Baleares no tiene ninguna declarada.
- En una villa de Ibiza, con estancias de una o dos semanas, la línea de las 30 noches alcanza casi todas las reservas: una semana pactada en 10.000 euros con impuestos incluidos deja 9.090,91 euros con un IVA del 10 %.
- Escribir «más los impuestos que resulten aplicables» en los presupuestos y contratos de alquiler turístico de 2027 traslada a la reserva el IVA del 10 % si el Real Decreto-ley 29/2026 se convalida.

## LO QUE ESTA NOTA NO CUBRE

Trata del IVA y del IBI del alquiler turístico tras el Real Decreto-ley 29/2026. No resuelve cuándo se devenga el IVA de una reserva concreta, ni cubre el IRPF, el impuesto sobre sociedades, el IVA de los servicios complementarios, el impuesto de turismo sostenible ni el resto de medidas de vivienda del decreto. La aritmética de la Diputación Permanente procede de la prensa; el resultado de la votación aún no se conoce.

*Esta nota es nuestra propia investigación y nuestra lectura del tema, publicada con fines exclusivamente divulgativos. No es asesoramiento jurídico ni fiscal: describe las reglas tal como las entendemos e indica los documentos que responden a la pregunta, no valora ninguna vivienda en concreto y su lectura no crea ninguna relación profesional. Consulta lo que encuentres con tu abogado, tu asesor fiscal o tu administrador de fincas.*



### SOBRE ESTA NOTA

Wingman Ibiza gestiona y alquila villas en la isla desde 2014 y conserva su propio registro de reservas y de tarifas conseguidas de los últimos diez años. Nuestro calendario se fija directamente a partir de ese registro y no de lo que sugiere un canal. Publicamos el método y no las cifras: lo que muestra una nota como esta es cómo se responde a una pregunta, no lo que dicen nuestros propios números.