KENYI MARTIN ALCÁNTARA
Economista · Fiscalidad inmobiliaria
kenyialcantara.com

ESTUDIO JURÍDICO, FISCAL Y ECONÓMICO

DEL ALQUILER EXENTO AL 10 %: IVA, IRNR E INVERSIÓN DEL PROPIETARIO NO RESIDENTE

> **Norma publicada, convalidación en trámite.** El cambio de IVA se simula con efectos desde el 01/12/2026, fecha fijada por el artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026. A 2 de noviembre de 2026 no consta su votación de convalidación. Si no se convalidase, los escenarios de reforma de este estudio dejarían de ser aplicables.

Resumen ejecutivo. Qué cambia para el propietario

El IVA puede perjudicar la explotación anual y, a la vez, permitir una recuperación importante de inversión. No son resultados contradictorios. La conclusión depende de quién adquirió, quién explota, el destino y antigüedad de la inversión, el derecho de deducción, el contrato de gestión y el precio aceptado por el huésped. Comprar a nombre de una empresa o figurar en Booking no decide por sí solo esas cuestiones.

Tabla 1. Respuestas a las decisiones del propietario y del inversor.

PREGUNTA DEL CLIENTE	RESPUESTA QUE PERMITE EL ESTUDIO
Ya alquilo y no tengo IVA de compra recuperable: ¿me perjudica?	Sí en el control de precio y noches fijos: la deducción corriente no compensa toda la cuota contenida en el mismo cobro. En el control de cobro anual de 23.000 €, la pérdida es 911,18 € con renta neta al 19 %, y 623,09 € en la rama del 24 % sobre íntegro sin gastos. Son variaciones condicionadas, no cargas totales ni un efecto universal.
Compré obra nueva con IVA: ¿puedo recuperarlo?	Puede existir deducción inicial o regularización por años restantes si adquirió el sujeto correcto como empresario y el destino genera derecho. No toda compra permite 100 %, ni se reinicia un plazo al darse de alta.
Ya amortizaba la reforma con todo el IVA incluido: ¿pierdo lo anterior?	No se presupone que fuera erróneo si el IVA no era deducible entonces. Debe separarse recuperación sobrevenida de derecho inicial omitido y de inversión completamente amortizada; persona física y sociedad pueden tener puentes de renta diferentes.
Somos dos titulares, pero sólo uno aparece en la plataforma: ¿quién declara?	El operador real: comunidad si actúa y asume conjuntamente el riesgo, o quien explota por cuenta propia con los derechos necesarios. La cuenta de cobro no sustituye ese análisis ni transfiere el IVA de compra del otro.
Compra una sociedad polaca: ¿necesita sociedad española o EP?	No por la compra aislada. NIF, censo, ROI, OSS y los dos tests de EP son distintos. La localización española del alojamiento y las obligaciones de renta no desaparecen por facturar desde Polonia.
¿A quién le puede venir bien económicamente?	A quien conserve precio neto y reservas, aproveche cuotas legítimas o reconozca inversión suficiente. El crédito inicial no es beneficio recurrente ni ingreso bancario inmediato; el impuesto de residencia puede absorber parte del ahorro español.

Fuente: los casos y cálculos desarrollados en el estudio. Los controles del primer renglón y su desglose por residencia se desarrollan en el apartado 6.2.3. Las cifras territoriales posteriores comparten gestión del 20 % sobre cobro bruto más IVA español procedente, derecho íntegro sobre esa cuota, C = 0 y base del 210 aprovechable al 19 %, para el perfil de persona física definido. No son una pérdida media observada de todos los propietarios.

Las cuatro historias de inversión son vivienda existente, obra nueva histórica, gran obra anterior y nueva inversión. Se cruzan con persona física, copropiedad y sociedad, y con explotación directa, representación o cesión a un operador en nombre propio. Es esa combinación, no el número de simulaciones, la que explica por qué dos propietarios pueden obtener efectos distintos con el mismo tipo del 10 %.

Las conciliaciones de los apartados 6.2.4 y 8.1.5 separan base fiscal, cuota de renta, pagos y disponible. La segunda cierra un control de cartera mixta; no aplica la deducción íntegra del turístico exclusivo a las cuotas residenciales y comunes.

El estudio distingue cifras publicadas de mercado, controles de inversión expresamente parametrizados, reglas legales e interpretaciones motivadas. Las proyecciones anuales aplican el régimen a 2027 condicionado a su mantenimiento; no convierten diciembre de 2026 en un año completo. Las principales conclusiones cuantificadas se refieren a Península y Baleares, y no se trasladan al IGIC ni a todas las jurisdicciones de residencia.

Índice de lectura

1. Objeto, régimen y alcance.
2. Titulares, operador, comunidad y plataformas.
3. Actividad, servicios hoteleros y prueba.
4. Sociedades, NIF, OSS y establecimiento permanente.
5. Datos, perfiles y método de cálculo.
6. Compra, reformas, amortización y resultados.
7. Precios, noches, costes y reservas.
8. CNAE, actividades mixtas y varias viviendas.
9. Discusión y alcance de la evidencia.
10. Conclusiones para decidir.

1. Introducción y ámbito del estudio

La pregunta es cuánto cambia la posición del propietario al sustituir la exención por el régimen gravado, manteniendo o modificando expresamente los datos económicos. El bloque cuantitativo de referencia considera una persona física residente fiscal en Polonia, sin establecimiento permanente en España, con alojamiento amueblado fuera de su residencia habitual. Cada estancia a favor del mismo arrendatario tiene una duración máxima de treinta noches, computada en conjunto con su continuidad y prórrogas; no se fracciona mediante contratos sucesivos para cambiar su tratamiento. La explotación es comercial, sin disfrute privado ni otras operaciones exentas del mismo sector que alteren el derecho examinado. En los casos que pasan de exentos a gravados no se prestaban servicios hoteleros que ya originasen tributación; esa situación anterior se trata por separado en el control del apartado 6.6.

El artículo 7 del Real Decreto-ley 29/2026 contempla el tipo del 10 % para los arrendamientos afectados desde el 1 de diciembre de 2026. La simulación anual aplica el régimen a 2027 y presupone su mantenimiento durante el período proyectado; no atribuye doce meses de coste a diciembre de 2026 ni incorpora una convalidación parlamentaria como hecho no documentado.[1]

La condición de empresario a efectos del IVA y el derecho de deducción no nacen de un número mínimo de viviendas. La condición de empresario del IVA no equivale por sí sola a estar obligado al RETA; este estudio no decide el encuadramiento de Seguridad Social. El epígrafe censal, por sí solo, tampoco concede el 100 %: hay que identificar la operación real, el destino, la documentación y las reglas de afectación y prorrata. El derecho íntegro es un hecho definido para las partidas del caso central, no un porcentaje elegido para mejorar la simulación.[2]

Se da por acreditada en los supuestos la posibilidad legal de explotar el alojamiento. Los anuncios del panel no prueban por sí solos licencia, capacidad de apertura o transmisibilidad de una habilitación. Tampoco se identifica nacionalidad con residencia fiscal: el 19 % utilizado corresponde al perfil tributario expresamente definido.[3]

1.1. Las cinco decisiones que organiza el estudio

1. Con precio y noches constantes, ¿qué parte del cambio es IVA neto y qué parte procede de su interacción con el impuesto sobre la renta?
2. ¿Cómo cambia el resultado entre persona física y sociedad, residencia UE/EEE admisible y terceros países, y tributación con o sin establecimiento permanente?
3. ¿Cuándo deja mejor resultado una estancia larga con exención procedente que absorber, trasladar o perder noches dentro del régimen gravado?
4. ¿En qué compras u obras puede recuperarse IVA inicial o histórico, y cuándo esa recuperación es crédito pendiente en vez de dinero disponible?
5. ¿Qué hechos obligan a salir del mero arrendamiento sin EP y a aplicar otro régimen de renta, aunque el IVA del alojamiento siga siendo español?

Las respuestas se conectan con titularidad y operador en el capítulo 2, actividad y prueba en el 3, sociedades y circuitos de declaración en el 4, método en el 5, inversión y comparación numérica de perfiles en el 6 y alternativas de explotación en el 7. Las ciudades ilustran escala de cobro, no una estimación causal de efectos territoriales.

1.2. Fechas, escenario y jerarquía de fuentes

> **Norma publicada.** El artículo 7 del RDL 29/2026 fija el 01/12/2026 como fecha de efectos de la modificación del IVA. La página de novedades normativas 2026 de la AEAT explica ese cambio y distingue las obras de renovación destinadas al arrendamiento habitual. No extiende esa ampliación de obras a todo alojamiento turístico.[4]

El decreto entró en vigor con carácter general el 8 de octubre de 2026; el cambio de IVA del artículo 7 tiene efectos desde el 1 de diciembre. Esta edición está fechada a 2 de noviembre de 2026 y no da por documentada una convalidación parlamentaria que no se acredita en sus fuentes. La proyección de 2027 es un escenario condicionado al mantenimiento del régimen, no una predicción de su futuro legislativo.[5]

La ficha temática de la AEAT sobre IVA turístico todavía describe la exención sin servicios hoteleros, mientras el BOE recoge el cambio con fecha de efectos futura. No se presenta esa diferencia como permiso para ignorar el artículo 7, ni la ficha como si ya explicase el régimen desde diciembre. Para el perímetro de residencia y gastos se utilizan las instrucciones actuales del 210, más completas que la ficha turística antigua.[6]

2. Titularidad, explotación y sujeto pasivo del IVA

2.1. La cuenta de Booking o Airbnb no identifica por sí sola al sujeto pasivo

La pregunta no se resuelve mirando a quién paga la plataforma. Primero hay que identificar quién contrata el alojamiento, en nombre de quién se presta, quién fija y acepta las condiciones, quién responde ante el huésped y quién soporta el riesgo económico. La escritura dice quién es dueño; el contrato de explotación determina qué derechos se han cedido; la actividad efectiva permite atribuir la prestación. Son tres planos distintos.

Si dos personas compraron el piso al 50 % y lo explotan conjuntamente, repartiendo sus resultados y asumiendo conjuntamente sus riesgos, puede ser la comunidad de bienes la empresaria y sujeto del IVA, con su NIF y obligaciones propias. Que una de ellas gestione los mensajes, cobre en su cuenta o figure como contacto no transforma necesariamente la actividad común en un negocio exclusivo suyo. Tampoco basta con dar de alta individualmente a esa persona para cumplir las obligaciones de una comunidad que sea la verdadera operadora.

La DGT trata un caso especialmente próximo en **V1544-26, de 15 de junio de 2026**: pareja de hecho copropietaria de dos viviendas turísticas, una gestionada directamente y otra en construcción mediante comunidad. Distingue la comunidad civil que nace de la copropiedad de la unidad económica que opera a efectos del IVA. Si el negocio y su riesgo se refieren conjuntamente a la comunidad, ésta es sujeto; si se refieren individualmente a sus miembros, no se

inventa una empresaria separada. La consulta es anterior al nuevo régimen de corta duración: su aportación aquí es la identificación del empresario y del destinatario de las obras, no una afirmación sobre el tipo aplicable desde diciembre. DGT V1544-26; LIVA, artículo 84.

Tabla 2. La cuenta de Booking o Airbnb no identifica por sí sola al sujeto pasivo.

HECHOS ACREDITADOS	OPERADOR QUE DEBE IDENTIFICARSE EN IVA	FACTURACIÓN Y DEDUCCIÓN	RENTA DE LOS PROPIETARIOS
Dos copropietarios explotan conjuntamente; uno es sólo gestor o representante	Comunidad de bienes si es la unidad económica que actúa y asume el riesgo	Facturas de alojamiento y gastos dirigidas al operador real; declaración de IVA de la comunidad, no reparto automático de la cuota a dos declaraciones individuales	La condición de sujeto IVA no convierte a la comunidad en contribuyente del IRPF. Debe atribuirse la renta según las reglas que correspondan a cada miembro
Un titular explota por su cuenta y el otro le ha cedido válidamente los derechos necesarios	El explotador puede ser sujeto por el alojamiento; se analiza aparte la cesión del otro titular	La factura y el derecho de adquisición del inmueble no se transfieren al explotador por cambiar el anuncio. Cada adquisición debe tener destinatario y afectación propios	La renta de explotación y la contraprestación de cesión no se confunden. No se adjudican todos los ingresos al dueño de la cuenta bancaria
Una empresa cobra una comisión y actúa en nombre y por cuenta del propietario	El propietario o la comunidad sigue prestando el alojamiento; la empresa presta gestión o intermediación	Dos prestaciones diferentes: alojamiento y gestión. El importe retenido por la plataforma no reduce por sí solo la facturación del alojamiento a su cobro neto	Se conserva la atribución de la renta del alojamiento al propietario u operador real
Una empresa recibe el inmueble para subarrendarlo en nombre propio	El cedente presta una cesión a la empresa; ésta presta el alojamiento al huésped	Dos operaciones y dos posibles tipos. No se sustituye la renta de cesión por una comisión	Deben analizarse renta del propietario, retención si procede y resultado de la empresa, sin duplicar ingresos del mismo nivel
Bien matrimonial común, un cónyuge censado y contratación exterior no aclarada	No se decide sólo por el régimen matrimonial o el nombre censado	Examinar actividad conjunta o individual, régimen de responsabilidad y factura; la excepción matrimonial no se extiende sin análisis a dos amigos o a una comunidad empresaria	La atribución personal de renta requiere estudiar la titularidad y la naturaleza de los derechos, no copiar el sujeto IVA

Fuente: LIVA 11 y 84; V1544-26; V1435-25; AEAT, preguntas de arrendamiento y deducciones. La tabla clasifica hechos; no permite escoger la casilla con menor impuesto.

2.2. Matrimonio polaco, comunidad y actuación ante terceros

El TJUE, en **Grzera, C-213/24, sentencia de 3 de abril de 2025, apartados 28 a 40**, permite considerar sujeto a la comunidad legal matrimonial si los cónyuges actúan conjuntamente ante terceros y la comunidad soporta el riesgo. También señala que la mera pertenencia del bien al patrimonio matrimonial común no impide la tributación individual cuando la actividad se realiza separadamente. El caso se refiere a venta de terrenos en Polonia, no a alojamiento turístico en España: aporta el criterio de independencia y atribución de la operación, no una equivalencia automática entre toda comunidad matrimonial polaca y una comunidad de bienes española. Sentencia oficial.

La sentencia **C-312/19, de 16 de septiembre de 2020**, contrapone el contrato interno de actividad conjunta a la actuación exterior de quien interviene en nombre propio. Ese contraste obliga a mirar contratos y comportamiento efectivo, no sólo porcentajes de escritura. No autoriza a concluir que toda persona cuyo nombre aparece en una plataforma es el único sujeto del IVA. Sentencia oficial.

La propia AEAT diferencia dos situaciones en sus preguntas de deducción: si la arrendadora es una comunidad empresaria, los gastos deben documentarse a nombre de ésta; para un inmueble matrimonial ganancial con un solo cónyuge censado contempla factura a ese cónyuge. Antes de aplicar esa respuesta a un matrimonio polaco hay que verificar su régimen matrimonial, quién es empresario y si la situación es jurídicamente comparable. AEAT, deducciones.

2.3. Obra nueva y gastos: no se recupera el IVA del otro sólo porque uno explote

La identificación del sujeto afecta directamente a la inversión. Si una compra de 200.000 € más 20.000 € de IVA tiene varios adquirentes, hay que fijar quién adquirió, qué derecho adquirió y qué parte se destinó a operaciones con derecho. Si la unidad empresaria es la comunidad, no se suman las facturas individuales de los comuneros como si fueran automáticamente facturas de la comunidad. Si el adquirente empresario es uno solo, tampoco se le atribuye por defecto toda la cuota pagada por los demás.

El artículo 97.Cuatro LIVA exige, para adquisiciones comunes, identificar la parte de base y cuota que corresponde a cada destinatario. La DGT **V1414-26, de 5 de junio**, explica la regla y una alternativa excepcional para gastos soportados a través de una comunidad de propietarios que no es empresaria: duplicado de la factura y prueba documental del porcentaje. Al no poder deducir la comunidad, no existe una segunda deducción sobre la misma cuota. Esa excepción no permite que una comunidad empresaria y sus comuneros deduzcan ambos el mismo IVA. La consulta recoge además los límites y requisitos de la sentencia HE, C-25/03, en un supuesto matrimonial muy concreto. No se utiliza como autorización genérica para que un copropietario al 50 % recupere el 100 % del IVA de compra. LIVA, artículo 97; DGT V1414-26.

Por tanto, antes de solicitar una recuperación histórica o inicial hay una comprobación de identidad: escritura, destinatario de factura, sujeto que explotó desde el origen, situación censal, libros y declaraciones. Cambiar el anuncio a nombre de una sociedad o de un cónyuge no equivale a transmitirle el inmueble ni su derecho de deducción. Una rectificación documental no convierte a quien no recibió la operación en su destinatario real. Si hubo una transmisión, aportación o cesión efectiva, se analiza esa operación con su fecha y tributación propias.

2.4. Control 1. Un IVA común, dos rentas personales

Supuesto de contraste: dos copropietarios al 50 %, explotación conjunta por una comunidad de bienes, sólo alojamiento y sin actividad económica a efectos de la imposición sobre la renta, residentes fiscales en Polonia y sin EP conforme a ese régimen. Cobro al huésped 23.000 € con IVA del alojamiento incluido al 10 %, gastos externos de 6.000 € más 1.260 € de IVA, todo deducible y sin inversión en este cálculo.

Tabla 3. Control 1. Un IVA común, dos rentas personales.

MAGNITUD ANUAL DEL CONTROL	COMUNIDAD OPERADORA	COMUNERO A	COMUNERO B
Cobro de alojamiento	23.000,00 €	No se declara otra vez en IVA individual	No se declara otra vez en IVA individual
Base de alojamiento sin IVA	20.909,09 €	Renta atribuible por determinar	Renta atribuible por determinar
IVA del alojamiento	2.090,91 €	No 1.045,45 € de IVA personal	No 1.045,45 € de IVA personal
IVA soportado deducible	1.260,00 €	No segunda deducción	No segunda deducción
Saldo neto anual de IVA	830,91 €	No otro saldo duplicado	No otro saldo duplicado
Resultado antes de amortización y otros gastos, sin IVA	14.909,09 €	7.454,55 € antes de ajustes individuales	7.454,55 € antes de ajustes individuales

Fuente: control aritmético propio. Los importes se calculan sin redondeo intermedio. La suma visual de dos mitades redondeadas puede diferir un céntimo del total; no se ha calculado la cuota efectiva del 210, los períodos de ingreso ni la tributación polaca.

Que la comunidad sea empresaria en IVA no responde a si realiza actividad económica para la renta. Si una entidad en atribución constituida en España desarrolla actividad económica en territorio español, el artículo 35 TRLIRNR sitúa a sus miembros no residentes en tributación con EP; si no la desarrolla, el artículo 36 contiene la rama sin EP. La existencia de verdadera actividad de hospedaje puede, por ello, obligar a salir del modelo de mero alquiler con 210 sin EP. No se da por hecho que todos los copropietarios sigan declarando por el mismo canal sólo porque el ingreso se reparta. TRLIRNR, artículos 35 y 36.

2.5. Control 2. Ceder a un operador no es contratar una gestora

La DGT **V1435-25, de 29 de julio de 2025**, analiza al propietario no residente que arrienda su apartamento a una empresa que posteriormente alquila en nombre propio. La cesión del propietario a esa empresa tributa al 21 %. El propietario no establecido es sujeto pasivo de esa cesión y no aplica la inversión del sujeto pasivo excluida para estos arrendamientos desde 2023. Esa conclusión no significa que el servicio final al huésped tribute también al 21 %: se califica por separado. DGT V1435-25.

Para visualizarlo, se define una cesión anual de 6.000 € más 1.260 € de IVA, alojamiento final de 23.000 € con 10 % incluido y otros gastos externos de 6.000 € más 1.260 €. No se supone que esos importes describan una tarifa de mercado ni que el cedente sea un copropietario concreto.

Tabla 4. Control 2. Ceder a un operador no es contratar una gestora.

RESULTADO DE IVA POR NIVEL	DEDUCCIÓN ÍNTEGRA DEL OPERADOR	DEDUCCIÓN DEL OPERADOR AL 50 %, CONTROL DE SENSIBILIDAD
Cedente: IVA de la cesión, sin otras cuotas en el ejemplo	1.260,00 €	1.260,00 €
Operador: IVA de alojamiento	2.090,91 €	2.090,91 €
Operador: deducción por cesión y otros gastos	2.520,00 €	1.260,00 €
Operador: saldo devengado menos deducible	−429,09 €	830,91 €
Suma de saldos de ambos niveles	830,91 €	2.090,91 €

Fuente: control propio. El saldo negativo es crédito, no devolución cobrada. La deducción del 50 % es una sensibilidad jurídica que exige hechos que la justifiquen; no una elección del operador. Si el explotador realiza exclusivamente operaciones gravadas con derecho y los gastos están plenamente afectos, ese recorte no se introduce arbitrariamente.

Con derecho íntegro, el IVA de la cesión intermedia no duplica la carga final en la suma de saldos: el operador lo deduce. Con derecho limitado puede quedar IVA intermedio como coste. Además, los ingresos y el pago de créditos no tienen por qué coincidir en el mismo trimestre. Comparar sólo los tipos 21 % y 10 % sin seguir la cadena y la caja lleva a una conclusión equivocada.

2.6. Plataformas: tres obligaciones que no deben mezclarse

Alojamiento. El operador real declara el servicio que presta, salvo que exista una regla específica que atribuya legalmente la prestación a otro. La persona que aparece como contacto, el titular de la cuenta de cobro y quien factura pueden no coincidir; las diferencias deben explicarse con prueba, no ignorarse.

Comisión. No se aplica automáticamente la inversión del sujeto pasivo porque la factura proceda de una plataforma extranjera. Hay que clasificar el servicio, determinar su localización y quién lo recibe. El Manual IVA 2026 de la AEAT contiene un ejemplo de plataforma no establecida que intermedia el arrendamiento de un apartamento de

Málaga: la propia plataforma es sujeto de su comisión por el artículo 84.Uno.2.a.e′ LIVA; el servicio de intermediación inmobiliaria queda excluido del modelo 349 en las condiciones del artículo 79.1.4 RIVA. Un servicio electrónico, publicidad o mediación de alojamiento hotelero puede exigir otro análisis, incluida la sede o EP destinataria. No se trata toda factura de Booking o Airbnb como si tuviera el mismo contrato y contenido. AEAT, sujetos pasivos y ejemplo de plataforma.

Información y reglas futuras. La información comunicada por una plataforma sirve para conciliar ingresos, inmueble y operador; no sustituye el análisis del sujeto que realizó la operación. Tampoco se anticipa a 2026/2027 la regla europea futura de proveedor considerado de plataformas. La Comisión sitúa esa medida de ViDA desde julio de 2028, con posibilidad de aplazamiento estatal a enero de 2030. Debe examinarse la transposición y condiciones cuando corresponda, no usarla para afirmar hoy que la plataforma se encargará del IVA de todos los propietarios. Comisión Europea, calendario ViDA.

2.7. Expediente mínimo que resuelve el caso de dos titulares y un solo anuncio

1. Escritura, porcentajes y naturaleza del derecho de cada titular, incluido régimen matrimonial cuando proceda.
2. Contrato de explotación, mandato, cesión o arrendamiento, con fecha, contraprestación, duración y facultad de subarrendar.
3. Condiciones aceptadas con la plataforma: proveedor contractual del alojamiento, responsable, destinatario de la comisión y cuentas de pago.
4. Reservas y facturas a huéspedes; prueba de quién responde ante cancelaciones, daños y devoluciones.
5. NIF, situación censal y declaraciones de quien resulte operador, sin presumir que un alta errónea altera la actividad real.
6. Facturas de compra y obras, cuotas atribuidas a cada adquirente y porcentaje de uso con derecho; rectificaciones y duplicados cuando procedan.
7. Conciliación del cobro bruto, comisiones, retenciones y abonos con los libros. No declarar como ingreso únicamente la transferencia neta de plataforma.
8. Renta: actividad económica o capital, régimen de atribución, EP y residencia fiscal de cada miembro. Un 303 común no resuelve por sí solo dos imposiciones personales.

3. Actividad, hospedaje y prueba de la explotación

Un propietario puede ser empresario a efectos del IVA y, al mismo tiempo, obtener renta inmobiliaria que no se califica como actividad económica en el impuesto directo. Tampoco constituir una sociedad convierte por sí solo la cesión de un piso en un negocio de hospedaje. Son preguntas diferentes y deben resolverse con los hechos propios de cada impuesto.[7, 8, 9]

Tabla 5. Actividad, hospedaje y prueba de la explotación.

PREGUNTA FISCAL	QUÉ DEBE EXAMINARSE	QUÉ NO BASTA PARA RESPONDER
¿Existe empresario de IVA?	Explotación del bien para obtener ingresos continuados, y adquisición empresarial o actos preparatorios acreditados	Tener trabajadores no es un requisito general para ser arrendador empresario de IVA
¿Es mero arrendamiento o hospedaje?	Servicios asumidos y prestados durante la estancia, además de la cesión del inmueble	Llamar «hotel» al anuncio, cobrar mucho, disponer de wifi o limpiar sólo entre huéspedes
¿Hay actividad económica en IRPF?	Hospedaje organizado por cuenta propia, artículo 27.1; si es mero arrendamiento, requisito del artículo 27.2	Alta en IAE, CNAE, RETA o declaración de IVA consideradas aisladamente
¿Hay actividad económica y no una entidad patrimonial en IS?	Artículo 5 LIS, naturaleza real de los servicios, organización y composición del activo; reglas propias del grupo cuando procedan	Crear una SL o invocar una resolución sobre IRPF de otra persona
¿Hay establecimiento permanente?	El test específico de IVA y, separadamente, el de IRNR y convenio	Ser empresario de IVA, tener NIF español o ganar la calificación de hospedaje en IRPF

Fuente: LIVA artículos 5, 93 y 97; LIRPF artículo 27; LIS artículo 5. El régimen temporal de las estancias de corta duración se examina en su apartado específico. La posible sujeción de nuevas estancias sin servicios hoteleros no convierte esas operaciones, por ese solo hecho, en hospedaje para los impuestos directos.

3.1. Qué demuestra la resolución de Aragón

La resolución del TEAR de Aragón de 27 de noviembre de 2025, procedimiento 22-00562-2024-00, se refiere al IRPF de 2022 de una persona física que explotaba una casa rural. Su ficha oficial la califica expresamente como **no vinculante**. No es una sentencia ni una contestación general que permita deducir el IVA de cualquier vivienda turística.[10]

El tribunal descartó la vía del mero arrendamiento como actividad económica porque no existía empleado con contrato laboral y jornada completa. Examinó después otra vía: la prestación efectiva de hospedaje por el propio titular. Consideró suficientes los indicios aportados en conjunto: páginas de comercialización que describían servicios, fotografía de desayuno, opiniones de huéspedes y documentación sobre modalidad y categoría turística y las obligaciones que ésta comportaba. La falta de una partida separada por cada servicio en las facturas no eliminó esa prueba. Tampoco impidió la conclusión que el interesado no hubiera deducido ciertos gastos de alimentación y limpieza.[10]

La estimación fue parcial: se anuló la liquidación para sustituirla por otra que conservara el ajuste de rendimientos del trabajo. No se ganó indiscriminadamente toda cuestión planteada. El criterio probatorio favorable se refiere a la calificación de esa explotación como actividad económica.

Hay dos diferencias decisivas respecto de una promesa de «recuperar el IVA del piso». Una es que acreditar que se prestan desayunos o limpieza durante la estancia no acredita por sí solo el derecho a deducir una factura concreta. Otra es que probar una actividad real en 2026 no demuestra automáticamente con qué intención se compró el inmueble varios años antes.

3.2. No confundir prueba de los servicios con prueba de la deducción

Los artículos 105 y 108.2 LGT permiten acreditar hechos por una conexión precisa entre indicios demostrados y el hecho que se pretende probar. Eso es una presunción probatoria jurídicamente razonada, no una hipótesis económica escogida para que el resultado sea favorable. El artículo 386 LEC explica esa conexión y la posibilidad de prueba en contrario.[11]

La resolución aragonesa no suprime el artículo 106 LGT ni los requisitos de documentación y titularidad del artículo 97 LIVA. Las reseñas pueden corroborar que el desayuno se prestó; no sustituyen sin más la factura de compra del edificio, no convierten al cónyuge ajeno a la actividad en destinatario del gasto y no acreditan el porcentaje de uso empresarial de una obra. La prueba se organiza por el hecho que permite concluir, no por el número de documentos acumulados.

Tabla 6. No confundir prueba de los servicios con prueba de la deducción.

HECHO QUE INTERESA DEMOSTRAR	DOCUMENTACIÓN CON UTILIDAD CONCRETA	LÍMITE O CONTRASTE IMPRESCINDIBLE
Qué servicios incluía el contrato	Reserva aceptada, condiciones del alojamiento, precio y política de servicios	Un anuncio genérico no demuestra que el contrato concreto los incluyera
Que se prestaron durante la estancia	Partes fechados, turnos, comunicaciones con huésped, entrega de ropa, compras y registros de cocina o lavandería	Limpieza previa a la entrada y posterior a la salida no acredita limpieza durante la estancia
Publicidad y corroboración externa	Capturas con fecha, URL, identificación del alojamiento, reseñas y fotografías vinculables	Conservar también anuncios contradictorios; una página modificada hoy no prueba su contenido histórico
Obligación turística de prestar servicios	Inscripción y modalidad exacta, categoría y norma autonómica del período	La obligación normativa refuerza el indicio; no convierte por sí sola una prestación incumplida en realizada
Quién explota y asume el riesgo	Contratos de propiedad, cesión o gestión, reservas, facturación, cobros y gastos	La cuenta de una plataforma puede ser de un representante; no determina por sí sola el sujeto pasivo
Compra o reforma empresarial desde el origen	Proyecto, contratación de gestor, permisos solicitados, financiación, contabilidad, reservas y preparación coherentes con la fecha de adquisición	Declaración censal posterior o anuncio sobrevenido no reconstruyen automáticamente una adquisición privada
Gasto e IVA concretos	Factura correcta, destinatario real, identificación de la obra, pago, ejecución y destino	Tener factura no impide que Hacienda cuestione fundadamente la realidad o relación con la actividad
Uso y disponibilidad del activo	Calendario de reservas, bloqueos de uso propio, estancias del socio o familiares y períodos de comercialización verificables	Ausencia de huéspedes no equivale siempre a uso privado; tampoco prueba por sí sola disponibilidad empresarial exclusiva

Fuente: criterio y texto de la resolución aragonesa; LGT artículos 105, 106 y 108; LIVA 97 y RIVA 27. La valoración es conjunta, pero cada documento conserva sus límites.

La resolución tuvo en cuenta opiniones publicadas en años anteriores al ejercicio discutido. Eso describe la apreciación realizada por aquel tribunal, no autoriza a sustituir por reseñas antiguas la prueba del período de cada expediente. En una explotación actual debe conservarse evidencia contemporánea y reconciliar las discrepancias de anuncios, contratos y cobros.

3.3. La intención empresarial se acredita cuando se invierte, no se inventa después

El artículo 27 RIVA permite probar por medios admitidos en derecho la intención empresarial existente en la fecha de adquisición. Enumera elementos objetivos: naturaleza de la inversión, tiempo hasta su utilización, cumplimiento censal y registral, libros, permisos y declaraciones relacionadas. Su apartado 3 niega la deducción cuando no se acredita que la adquisición se hizo actuando como empresario, aunque después se decida destinar el bien a una actividad.[12]

No equivale a afirmar que la falta aislada de un alta previa destruya cualquier derecho. La Resolución DGT 1/2000, de 11 de octubre, al aplicar la jurisprudencia europea sobre actos preparatorios, distingue la obligación formal de la prueba material de intención. La adquisición coherente con una explotación futura gravada puede generar derecho antes de recibir al primer huésped, sujeto a los restantes requisitos y regularizaciones. Una compra efectivamente privada y una compra empresarial con una formalidad omitida son casos diferentes.[13]

Por eso, ante una primera entrega de precio base de 200.000 € y cuota soportada de 20.000 €, no basta preguntar si el propietario ya ha comenzado a alquilar. Hay que documentar quién compró, con qué destino, qué operaciones posteriores generan derecho y qué parte de la cuota es deducible. La cuota de 20.000 € es un dato de factura en este control, no un crédito automáticamente reconocido. Las reservas, permisos y contratos pueden servir para acreditar intención; el mero deseo declarado de recuperar el impuesto no sirve como prueba de esa intención.

3.4. La doctrina favorable no autoriza a ignorar los límites del derecho

Un contraste relevante es la resolución del TEAR de Baleares de 29 de mayo de 2025, RG 07/03387/2023, también calificada como no vinculante. Se refiere al IVA de una sociedad que explotaba varios apartamentos y una finca con servicios diarios. Apreció conjuntamente contratos, limpieza, empleadas, lavandería, publicidad y otras pruebas, y reconoció hospedaje. No obstante, ordenó aplicar prorrata a otros arrendamientos y limitó la deducción asociada a la finca a días efectivamente arrendados, invocando el grado de utilización del artículo 95 LIVA.[14]

Este pronunciamiento obliga a examinar y justificar la utilización del inmueble; no permite afirmar «hay hospedaje, luego todo el IVA es recuperable». Tampoco debe convertirse sin análisis en la regla de que cada día comercialmente vacío es privado. El contraste con la sentencia Imofloresmira, C-672/16, apartados 39 a 47 y 50, permite fijar el criterio: una vacancia comercial ajena a la voluntad, con intención y gestiones acreditadas para arrendar con derecho, no equivale por sí sola a uso privado ni extingue automáticamente una deducción nacida legítimamente. El uso privado o mixto probado sí exige examinar el porcentaje y los ajustes. Se trata de conservar un derecho debidamente nacido, no de crear por una declaración posterior el que faltaba al adquirir. El TEAR no vinculante no se generaliza sin contrastar sus hechos y la primacía del criterio europeo. En particular, los días de amortización del IRPF no se importan como porcentaje automático de IVA.[15]

La conclusión práctica es doble: **los servicios reales deben poder demostrarse; el derecho de deducción de cada inversión y gasto también**. Son dos expedientes probatorios conectados, pero ninguno sustituye al otro.

4. Sociedad española, sociedad polaca y establecimiento permanente

4.1. La respuesta a la decisión del inversor

Una sociedad polaca puede adquirir directamente un inmueble español. La compra no obliga por sí sola a constituir una sociedad española ni convierte automáticamente el inmueble en un establecimiento permanente. Sí exige identificar a la compradora ante la Administración española y analizar las obligaciones que nacen de la explotación. Comprar «como empresa» tampoco transforma una compra sin IVA en una compra con IVA deducible. El derecho procede de la operación, de su destino y de la documentación, no del país de la matrícula de la sociedad.[16, 17]

Para este apartado, sociedad polaca significa una entidad con personalidad jurídica, residente fiscal en Polonia y contribuyente propio del impuesto sobre sociedades, por ejemplo una sp. z o.o. ordinaria. No se asimilan sin examen las entidades transparentes, ni se presupone que su dirección efectiva se mantiene fuera de España por el solo hecho de estar inscrita en Polonia. Los ejemplos miden cuotas españolas, no la rentabilidad neta del socio después del impuesto polaco y de una distribución de beneficios.

4.2. Cuatro identificaciones que no deben confundirse

Tabla 7. Cuatro identificaciones que no deben confundirse.

CUESTIÓN	QUÉ RESPONDE	CONSECUENCIA
NIF español de la entidad extranjera	Quién interviene en una operación con trascendencia tributaria en España	Se solicita mediante el 036; para una entidad extranjera se acredita su existencia y la representación. No equivale a crear una sociedad española
Alta censal y obligaciones de IVA	Qué actividad realiza y qué autoliquidaciones le corresponden	Se comunican antes del inicio en los términos reglamentarios; el 036 no es una petición de devolución del IVA de compra
NIF-IVA y ROI/ VIES	Si necesita identificación para las operaciones intracomunitarias definidas por la norma	No es un registro universal que toda propietaria extranjera deba solicitar por la mera compra de un inmueble. Un NIF-IVA tampoco acredita un establecimiento permanente
Número y registro OSS en Polonia	Si la sociedad opta por declarar servicios B2C elegibles a través de la ventanilla única de la Unión	Puede sustituir la declaración local del IVA repercutido de esas operaciones, pero no deduce las cuotas soportadas dentro de OSS ni elimina un NIF español necesario por la adquisición

Fuentes: AEAT, NIF de personas jurídicas extranjeras y documentación del 036; AEAT, operaciones intracomunitarias; Reglamento de Ejecución 282/2011, artículo 11; LIVA, régimen de la Unión.[16, 18, 19]

El representante legal o apoderado que firma una solicitud no es lo mismo que un representante fiscal obligatorio por no estar establecido. Una sociedad establecida en Polonia no queda sometida, por ese solo hecho, al deber de representación en IVA del artículo 164.Uno.7.º, dirigido a sujetos no establecidos en la Comunidad con sus excepciones. Las obligaciones de representación de otros impuestos y una actuación concreta deben examinarse separadamente.[17]

4.3. El inmueble, el IVA español y los dos conceptos de establecimiento permanente

La prestación de alojamiento vinculada a un inmueble de Península o Baleares se localiza en España. No se convierte en IVA polaco por emitir la factura desde Polonia, cobrar en una cuenta polaca o comunicar un número PL. El concepto de establecimiento permanente determina otras consecuencias, pero no mueve de país el inmueble.[17]

En IVA, el inmueble no basta. La sentencia Titanium, de 3 de junio de 2021, C-931/19, rechazó que el inmueble arrendado constituya un establecimiento permanente cuando carece del personal necesario para ejecutar autónomamente la prestación en las circunstancias del caso. La sociedad había encargado determinadas tareas a una gestora, conservando las decisiones importantes. Esto no permite la regla inversa de que toda externalización impida un establecimiento. Cabot Plastics, de 29 de junio de 2023, C-232/22, explica que medios ajenos pueden ser relevantes si el destinatario dispone de ellos de forma estable como si fueran propios; el contrato de servicios, incluso exclusivo, no produce por sí solo ese resultado.[18]

En IRNR y en el convenio, la pregunta es otra. El artículo 13 del TRLIRNR y el artículo 5 del convenio atienden al lugar fijo de actividad o, en su caso, al agente y sus facultades. La AEAT distingue el mero arrendamiento de la explotación con servicios propios de hostelería o con la organización laboral descrita en su criterio. Advierte expresamente que los servicios hoteleros pueden prestarse por subcontratación. Por tanto, no procede utilizar la conclusión de Titanium sobre IVA para dar por resuelta la inexistencia de establecimiento en la imposición de la renta.[20]

Tabla 8. El inmueble, el IVA español y los dos conceptos de establecimiento permanente.

ORGANIZACIÓN EFECTIVA	IVA	RENTA ESPAÑOLA
Mera propiedad y arrendamiento sin estructura local autónoma	No crea por sí sola establecimiento permanente	La renta inmobiliaria puede tributar en España aun sin establecimiento
Gestora independiente, que organiza sus medios y conserva su riesgo	El encargo de gestión no convierte automáticamente sus medios en los de la propietaria	Hay que examinar las prestaciones y poderes reales; no basta el rótulo «gestión»
Medios humanos y técnicos locales a disposición estable de la sociedad	Puede existir establecimiento en IVA si se cumplen los requisitos funcionales	Debe hacerse además el examen propio del TRLIRNR y del convenio
Alojamiento con servicios hoteleros efectivos, aunque se subcontraten	Se examina su estructura a efectos de IVA; el tipo no decide el establecimiento	La AEAT contempla actividad mediante establecimiento en este supuesto; aplicar el convenio y los hechos
Oficina o sucursal de la sociedad polaca en España	Analizar si interviene en las operaciones gravadas	La sucursal es un supuesto expresamente mencionado por el convenio, sin sustituir la comprobación de actividad

Fuentes y alcance: normativa de IVA y de IRNR, convenio y sentencias citadas. La tabla no convierte un diagnóstico de uno de los impuestos en diagnóstico del otro.[18, 20]

El establecimiento permanente no se «elige» para conseguir una devolución: se identifica conforme a la organización efectiva y, si existe, se cumplen sus obligaciones. Tampoco es una persona jurídica nueva distinta de la sociedad polaca. Constituir una SL española sí crea otro sujeto; por ello cambian la titularidad de facturas, contratos, inversión y renta.

4.4. Quién repercute y por qué no hay inversión automática al huésped

Si la sociedad presta directamente un alojamiento gravado a un huésped particular, la sociedad es la prestadora y el huésped no ingresa el impuesto por inversión del sujeto pasivo. Que la sociedad esté fuera de España no traslada a un consumidor la obligación empresarial de liquidarlo. Además, desde 2023, el artículo 84 excluye expresamente de la inversión general los arrendamientos inmobiliarios sujetos y no exentos realizados por no establecidos. No debe usarse un esquema anterior a esa reforma para afirmar que el arrendatario empresario siempre autoliquida el IVA del alquiler.[17]

Si, en cambio, la sociedad cede el inmueble a un operador que lo explota en nombre propio, hay dos operaciones: la cesión al operador y la prestación de este al huésped. Deben calificarse separadamente, con sus tipos, facturas y destinatarios. La adquisición de un inmueble a un transmitente no establecido, una entrega con renuncia a la exención o una obra con los requisitos del artículo 84.Uno.2.º.f) pueden generar una inversión en la compra o la obra. Ese análisis no se resuelve con el tratamiento del alquiler posterior.[17]

La comisión de Booking o Airbnb exige otra clasificación. La AEAT recoge el ejemplo de una plataforma no establecida que intermedia el arrendamiento de un apartamento en Málaga y resulta sujeto pasivo de su comisión conforme a la excepción del artículo 84.Uno.2.º.a).e′. No cabe sustituirlo por «proveedor extranjero = inversión en España». Una prestación electrónica o publicitaria puede seguir una regla distinta; hay que leer el contrato, identificar al destinatario y la sede o establecimiento que recibe el servicio. El número español o la dirección del inmueble no resuelven por sí solos dónde se recibe un servicio B2B general.[21]

4.5. Vía general, OSS y recuperación del IVA de compra

El cauce se determina antes de presentar la primera declaración. Estas son las ramas principales:

1. **Régimen general español.** Cuando la sociedad realiza operaciones que la obligan a autoliquidar por este régimen, declara el IVA devengado y deduce las cuotas españolas admisibles en sus autoliquidaciones,

normalmente el modelo 303. Si resulta un saldo a su favor, la devolución tiene su procedimiento y calendario. Tener un crédito no equivale a cobrarlo el día de la compra.

2. **Sociedad establecida en Polonia, no establecida en España a efectos de IVA, con servicios B2C elegibles y opción por OSS Unión.** El IVA español del alojamiento puede declararse a través de Polonia. La cuota española no se deduce dentro de OSS. El artículo 163 tervicies.Dos permite solicitar su devolución por el procedimiento del artículo 119, si se reúnen sus restantes condiciones. La solicitud se canaliza por el portal del Estado de establecimiento, Polonia; no se describe como un «modelo 119» ni como la presentación por esta sociedad del 360 español.
3. **OSS junto con otras operaciones que obligan a registro y autoliquidaciones españolas.** El artículo 163 tervicies.Tres remite la deducción de las cuotas soportadas correspondientes a las operaciones OSS a esas declaraciones locales. No permite elegir cada factura entre dos procedimientos ni deducirla dos veces.
4. **Operaciones o utilización que no generan derecho.** Ni el 303, ni OSS, ni el procedimiento del artículo 119 hacen deducible una cuota que materialmente no lo sea. El artículo 119 mantiene requisitos de actividad, destino y deducibilidad tanto en el Estado de establecimiento como en España. Su apartado Dos.3.º también obliga a comprobar las operaciones recibidas con inversión del sujeto pasivo.[19]

No puede afirmarse, por tanto, que una sociedad polaca siempre recupera la compra mediante el 303, ni que por carecer de establecimiento permanente deba usar siempre el procedimiento de no establecidos.

Control de importe, no expediente real. Se define una primera entrega de vivienda por promotor español con base de 200.000 € y cuota de 20.000 €, íntegramente admisible por destino empresarial gravado desde origen. En el mismo período se generan 1.000 € de IVA de alojamiento y 420 € de cuotas corrientes admisibles. Se suponen cumplidos los requisitos temporales, documentales y materiales de cada vía; no hay otras operaciones que obliguen al registro español en la rama OSS.

Tabla 9. Vía general, OSS y recuperación del IVA de compra.

MAGNITUD DEL PERÍODO	RÉGIMEN GENERAL ESPAÑOL	OSS UNIÓN CON DEVOLUCIÓN SEPARADA PROCEDENTE
IVA de alojamiento que debe declararse	1.000 € en el régimen general	1.000 € por OSS en Polonia, como IVA debido a España
Cuotas soportadas de compra y explotación	20.420 €	20.420 €
Compensación en la declaración de IVA repercutido	20.420 € deducibles, con saldo de 19.420 € a favor	0 € dentro de OSS
Saldo o solicitud de recuperación	Crédito neto de 19.420 €, con devolución cuando proceda	Solicitud separada de 20.420 € por la vía del artículo 119 si es admisible
Desembolso de IVA repercutido por esa declaración	0 € por el saldo del control	1.000 € en OSS

Fuente: cálculo propio, LIVA 163 tervicies y 119. La tabla aísla la mecánica y no promete la admisión, fecha de cobro o devolución íntegra de una solicitud concreta. En la primera vía el derecho soportado se utiliza contra el repercutido; en la segunda no se compensan ambos dentro de OSS. No nace una deducción adicional por elegir una ventanilla: cambia el circuito de declaración y puede cambiar la financiación temporal.

4.6. Renta de la sociedad y comparación correcta con una persona física

Una sociedad residente en Polonia que obtiene renta inmobiliaria española **sin establecimiento permanente** no pasa al 25 % español por ser sociedad. El artículo 25.1.a) del TRLIRNR prevé el 19 % para residentes UE. Para determinar los gastos, el artículo 24.6 distingue: la persona física aplica los gastos de IRPF y la entidad los deducibles conforme a la LIS, en ambos casos con vinculación directa y acreditada a la renta española. La renta inmobiliaria de una empresa está comprendida en el artículo 6 del convenio incluso sin establecimiento.[20]

Esto impide trasladar íntegro el control de amortización de la persona física a la sociedad. Bajo un método lineal basado en la tabla de la LIS, edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas tienen un coeficiente máximo del 2 %, sin importar mecánicamente el máximo entre coste y valor catastral propio del control de capital inmobiliario de la persona física. Otros métodos y ajustes requieren su justificación.[22]

Control de deducción inicial. Coste total con IVA no recuperable de 220.000 € en el contrafactual, cuota deducible de 20.000 € en el escenario gravado, atribución del 80 % a construcción, año completo y saldo amortizable suficiente. No se trata de una recuperación histórica sobrevenida.

Tabla 10. Renta de la sociedad y comparación correcta con una persona física.

PARÁMETRO	PERSONA FÍSICA DEL CONTROL AL 3 %	SOCIEDAD POLACA SIN EP CON MÉTODO LINEAL LIS AL 2 %
Construcción antes / después de excluir el IVA	176.000 € / 160.000 €	176.000 € / 160.000 €
Diferencia de amortización anual	480 €	320 €
Mayor cuota española, con tipo aprovechable del 19 %	91,20 €	60,80 €

Fuente: cálculo propio con parámetros expresos y LIS 12; el control de persona física supone que el valor catastral no domina. La cuota deducible inicial ya se considera procedente: el ejemplo no decide el derecho a deducir ni aplica a una regularización histórica la solución de la compra originariamente deducible.

Para una SL española o un establecimiento al que correspondan reglas de IS, la determinación de base y tipo es distinta. El tipo general del 25 % no es universal: el artículo 29 y su disposición transitoria cuadragésima cuarta contienen tipos y transiciones por tamaño y ejercicio, y excluyen determinados beneficios a entidades patrimoniales. En 2026 las microempresas elegibles aplican el 19 % en los primeros 50.000 € y el 21 % en el resto; las entidades de reducida dimensión elegibles tienen su transición. No se aplican estos tramos al IRNR sin establecimiento de la sociedad polaca.[22]

La condición de empresario en IVA no demuestra por sí sola que la sociedad desarrolla actividad económica a efectos del artículo 5 LIS ni resuelve su carácter patrimonial. La prueba del hospedaje, la organización de medios y la realidad de sus prestaciones deben examinarse bajo la regla que corresponda. La conclusión de una resolución de IRPF sobre una persona física no se trasplanta a la sociedad sin ese examen.

4.7. Vivienda vacía y utilización por el socio

La DGT V2993-21, de 25 de noviembre de 2021, examina precisamente una sociedad polaca propietaria de un inmueble español. Distingue los períodos de utilización por trabajadores, administradores y socios de los períodos en que no se usa. Para administradores y socios con una participación de al menos el 25 %, la cesión analizada es una operación vinculada que debe valorarse por su valor normal de mercado. Cuando falta esa vinculación, la consulta diferencia la presunción de retribución y la posibilidad de probar lo contrario; no concede una regla de uso gratuito universal.[23]

La misma consulta no aplica a la sociedad la imputación inmobiliaria reservada a personas físicas en el supuesto de inmueble no usado. Eso no significa que un piso puesto a disposición del socio esté necesariamente vacío, ni que desaparezcan las obligaciones de IVA o los tributos de propiedad. En particular, esa consulta de IRNR no autoriza recuperar IVA soportado en un destino personal. Tampoco se reproduce su transcripción de gastos del artículo 24.6 como regla actual de entidades: el texto vigente distingue expresamente gastos de IRPF para personas físicas y gastos de LIS para entidades.

4.8. El impuesto pagado en España y el crédito en Polonia

España puede gravar la renta inmobiliaria situada en su territorio, pero el análisis del inversor polaco no termina allí. El convenio debe leerse con el MLI. El texto sintético oficial documenta el reemplazo del anterior método de exención por el de crédito limitado para las rentas del residente polaco incluidas en su ámbito. Desde los períodos correspondientes de 2023, no procede utilizar sin más el texto original del artículo 23 para prometer exención en Polonia.[24]

Existe un antecedente polaco próximo y no sólo una guía de alquiler privado: KIS de 29 de mayo de 2026, 0111-KDIB1-2.4010.151.2026.1.BD, estudia una sp. z o.o. que compró un inmueble español en 2023, lo arrendó temporalmente y lo vendió en 2025. Su conclusión aplica la integración de ingresos y costes españoles en el CIT polaco y el crédito limitado tras el MLI; rechaza identificar una pérdida de la inversión como gasto autónomo al margen de esos ingresos y costes. Es soporte del tratamiento societario transfronterizo, no una autorización de deducción del IVA de la vivienda.[25]

Una diferencia de base especialmente importante es el artículo 16c.2a de la ley polaca de CIT, que excluye la amortización fiscal de edificios y locales residenciales en los términos de ese precepto. El coeficiente español del 2 % no se convierte en una deducción del CIT polaco. Debe determinarse la clasificación fiscal polaca del activo; llamarlo turístico no acredita por sí solo una categoría no residencial. Esta diferencia puede hacer que exista impuesto polaco adicional aunque España haya admitido amortización.[25]

El crédito se refiere a impuesto sobre la renta pagado en España y queda limitado por la parte del impuesto polaco correspondiente. No es un crédito del IVA de compra. Las bases, tiempos y deducciones de los dos países pueden ser diferentes. Tampoco debe confundirse una cuota española calculada o pendiente de pago con una cuota pagada y acreditable.

Control aislado del límite, no liquidación de CIT. Si el impuesto polaco atribuible antes de crédito es 2.500 € y el impuesto español pagado pasa de 1.900 € a 1.710 €, el crédito pasa de 1.900 € a 1.710 € y el importe polaco residual de 600 € a 790 €. La reducción española de 190 € no reduce en ese control la suma de impuestos, porque se compensa con 190 € más en Polonia. Si cambian a la vez la base polaca o su límite, el resultado cambia. Por ello, «recupera IVA», «ahorra IRNR» y «gana después de todos los impuestos» son tres resultados diferentes.

4.9. Árbol de decisión antes de recomendar la sociedad

1. **Identificar a la titular y a la operadora.** ¿La compradora es la sociedad polaca o compra una persona y después cede a la sociedad? No comparten automáticamente las facturas ni el crédito.
2. **Calificar la adquisición.** Primera entrega, segunda entrega exenta, renuncia válida o compra no sujeta a IVA. La nacionalidad de la compradora no decide el impuesto de transmisión.
3. **Probar el destino inicial.** Alquiler gravado, alquiler exento, utilización mixta o uso del socio. La intención y su ejecución determinan el cauce de deducción, no una etiqueta mercantil.
4. **Determinar quién presta al huésped.** Propietaria, operador por cuenta propia o mandatario. El contrato y la realidad prevalecen sobre la cuenta de la plataforma.
5. **Examinar los establecimientos por impuesto.** IVA por sus medios y función; renta por TRLIRNR y convenio. No abrir un establecimiento sólo para recuperar una cuota ni negar su existencia porque todo se facture desde Polonia.
6. **Elegir y documentar el circuito de IVA permitido.** Régimen general, OSS elegible, operaciones mixtas y procedimiento de devolución adecuado. Comprobar además cualquier adquisición que implique inversión del sujeto pasivo.
7. **Separar gasto y amortización de la entidad.** No importar el 3 % y el criterio catastral del propietario persona física.
8. **Añadir la capa polaca y, si procede, la del socio.** Crédito limitado, reglas de CIT aplicables y forma de extracción de beneficios. No vender como ahorro patrimonial del socio un crédito de una sociedad.

La conclusión es concreta: la sociedad puede ser un vehículo operativo o de inversión, pero su ventaja no se prueba por obtener NIF, por tener una tercera vivienda ni por que el alojamiento devengue IVA. Primero se demuestra el derecho material, después se compara el circuito de caja y, finalmente, la imposición del titular y del socio.

5. Datos, perfiles y método

5.1. Perfiles, contrafactual y unidad de medida

Las cuatro historias de inversión se cruzan con la identidad del operador y su régimen de renta. No son cuatro clases cerradas de cliente: la misma inversión puede pertenecer a una persona física, una comunidad o una sociedad.

La primera distinción es qué se adquirió, cómo se utilizó y qué IVA quedó pendiente. La vivienda usada adquirida sin IVA de compra no genera por ese precio una cuota histórica de IVA que recuperar; las facturas de obras y explotación se examinan separadamente. La compra de una primera entrega, por sí sola, no concede la deducción: importa el destino empresarial y su relación con operaciones que generan derecho. La reforma tampoco es una categoría fiscal única. La fijación del precio y la respuesta de las noches se analizan dentro de cada perfil, después de identificar esa inversión.

Tabla 11. Perfiles de inversión y canal de incidencia.

PERSPECTIVA	SITUACIÓN DE PARTIDA	CANAL DE EFECTO MEDIDO
1. Vivienda existente	Sin cuota de inversión recuperable en el control	IVA del alojamiento y deducción de cuotas corrientes
2. Obra nueva anterior	Compra empresarial y primera utilización en 2025 para alquiler turístico entonces exento	Regularización favorable en años restantes; efecto sobre coste y amortización
3. Gran obra anterior	Reparación, mejora incorporada o rehabilitación fiscal, según hechos	Gasto corriente o inversión; cuota recuperable y calendario distinto
4. Nueva inversión	Adquisición empresarial desde el régimen gravado	Deducción inicial procedente; exclusión del IVA deducible del coste
Control adicional	Alojamiento ya sujeto a IVA antes del cambio	Sin cambio de tipo en el supuesto definido

Fuente y alcance: Definición de casos; notas 1, 2, 29 y 32.

Fuente: definición de los casos y normativa citada en las notas 1, 2, 29 y 32. Cada perfil es una comparación fiscal; no una clasificación estadística de todos los propietarios.

5.2. Unidad comparable y fuente territorial

Alojamientos enteros de dos dormitorios

AirROI publica por mercado el ingreso anual mediano y medio por número de dormitorios. La tabla utilizada identifica alojamientos enteros con dormitorios informados y excluye habitaciones. No ofrece en ese cruce una separación entre apartamento, casa o villa, ni fija superficie. La comparabilidad central es por número de dormitorios, no identidad física entre inmuebles. El importe publicado se utiliza como escala monetaria de G en el contrato definido para la simulación, no como subtotal conciliado de facturas al huésped. La tabla no permite reconstruir la composición exacta de limpieza, comisiones e impuestos de cada anuncio; no se añaden ni se restan esos conceptos sin desglose.[26]

Tabla 12. Ingresos anuales publicados por mercado, dos dormitorios.

MERCADO	ANUNCIOS (2 DORM.)	MEDIANA ANUAL €	MEDIA ANUAL €
Benidorm	872	15.100,00	17.100,00
Málaga	2086	23.000,00	26.600,00
Palma	150	20.400,00	39.100,00
Alcúdia	225	35.600,00	40.700,00

Fuente y alcance: AirROI, ingreso anual por dormitorios, captura 26/10/2026; nota 26. Mediana y media en euros, muestras en anuncios.

Los valores centrales son medianas, no medias. En Palma, por ejemplo, la mediana de 20.400 € se encuentra muy por debajo de la media de 39.100 €. Ambas medidas se conservan y se calculan por separado; no se elige una cifra alta para aumentar artificialmente el impacto.

El método global del proveedor sitúa la información anual en octubre de 2025 a septiembre de 2026; la subtabla de dormitorios habla del último año sin fecha propia. La captura se conserva con fecha, URL y huella. El nivel publicado sirve de referencia para el contrafactual de 2027, sin añadir una tasa de crecimiento. No se impone disponibilidad de 365 días a esa mediana ni se le atribuye una curva mensual que el proveedor no publica para dos dormitorios.[26]

5.3. Contraste con la media y con otros tamaños

Con idéntico contrato de gestión y derecho de deducción, sustituir la mediana por la media cambia los euros de impacto. La tabla contiene exclusivamente la variación operativa de IVA, antes de su interacción con el 210.[27]

Tabla 13. IVA operativo: mediana frente a media, dos dormitorios.

MERCADO	ΔIVA CON MEDIANA €	ΔIVA CON MEDIA €
Benidorm	-738,53	-836,35
Málaga	-1.124,91	-1.300,98
Palma	-997,75	-1.912,35
Alcúdia	-1.741,16	-1.990,60

Fuente y alcance: Elaboración propia con medianas y medias AirROI; nota 26 y ecuación operativa. Euros.

La referencia de tamaño también modifica la escala del cobro. Se calculan las medianas publicadas para uno, dos y tres dormitorios, manteniendo constantes los parámetros fiscales y contractuales.[26, 27]

Tabla 14. IVA operativo por tamaño del alojamiento.

MERCADO	1 DORMITORIO: ΔIVA €	2 DORMITORIOS: ΔIVA €	3 DORMITORIOS: ΔIVA €
Benidorm	-513,55	-738,53	-1.159,15
Málaga	-875,47	-1.124,91	-1.300,98
Palma	-811,89	-997,75	-1.648,24
Alcúdia	-924,38	-1.741,16	-1.662,91

Fuente y alcance: Elaboración propia con medianas por dormitorios AirROI; nota 26. Euros.

En Alcúdia, la mediana de tres dormitorios no supera la de dos. Esa observación pertenece a la composición del panel; no prueba que añadir un dormitorio reduzca causalmente el ingreso de un inmueble.

5.4. Barometr, series oficiales y proyección mensual independiente

Barometr aporta las series oficiales MIVAU e INE conservadas en el archivo de datos. MIVAU mide valor tasado, no precios de una escritura concreta. La categoría de vivienda de hasta cinco años tampoco equivale a primera entrega fiscal. INE y el panel comercial tienen poblaciones y denominadores distintos; no se combinan para fabricar una renta.[28]

Además de la calibración por dos dormitorios, se conserva un segundo ejercicio: una unidad abierta todos los días de 2027 que utiliza tarifa y ocupación mensuales del panel general de cada mercado. Sus identidades son N_m = días disponibles × ocupación mensual y $G_m = N_m \times$ tarifa mensual. Se suman los doce meses. Las fracciones de noche pertenecen a la proyección, no a un libro de reservas.

Tabla 15. Proyección mensual general frente a referencia anual.

MUNICIPIO	NOCHES PROYECTADAS	COBRO PROYECTADO €	INGRESO ANUAL PUBLICADO €
Benidorm	161,800	26.839,21	17.700,00
Málaga	202,975	34.010,55	24.940,00
Palma	190,881	50.477,46	41.081,00
Alcúdia	175,090	72.183,56	43.439,00

Fuente y alcance: Elaboración propia con serie mensual general AirROI; notas 26 y 27. No es la distribución mensual de dos dormitorios.

El cobro proyectado de esta tabla, el ingreso anual general publicado y la mediana de dos dormitorios son tres magnitudes diferentes. Cambian el período, el universo y la construcción del indicador. No se reescala una serie para forzar su igualdad con otra. Las simulaciones principales de los apartados siguientes utilizan exclusivamente la mediana de dos dormitorios. En las tablas, ΔIVA designa la variación del resultado seleccionado por el régimen y las conductas expresamente fijadas; se distingue de la cuota neta liquidable y del beneficio total del inmueble. La secuencia mensual general queda como contraste y para ejercicios temporales separados.[26, 27]

5.5. Método: del IVA soportado al gasto del 210

5.5.1. La comparación que debe hacerse primero

Se examina una factura corriente de gestión con base de 1.000 € y cuota de IVA de 210 €. Se define que está íntegramente vinculada al alquiler, que el IVA es legalmente soportado y que el gasto puede aprovecharse en el 210 al 19 %.

Tabla 16. Deducir la cuota en IVA frente a incluirla en el gasto del 210.

CONCEPTO	EXENTO, SIN DEDUCCIÓN DE IVA	GRAVADO, CON DEDUCCIÓN ÍNTEGRA
Pago de factura	1.210 €	1.210 €
Cuota deducible en IVA	0 €	210 €
Gasto corriente computable en el 210	1.210 €	1.000 €
Menor IRNR por ese gasto al 19 %	229,90 €	190 €

Fuente y alcance: Control de factura de base 1.000 € e IVA 21 %; ecuación del apartado y notas 2, 3 y 29.

La deducción de IVA aporta 210 €, pero retira 39,90 € del ahorro anterior del 210. La mejora adicional por esa cuota, después del IRNR español, es de 170,10 €. La base de 1.000 € sigue siendo gasto si reúne sus requisitos. IVA y modelo 210 no son obligaciones alternativas.[3, 29]

Para una cuota corriente Q que antes era gasto deducible y aprovechable sólo en una fracción α, el efecto aislado es:

Mejora por la cuota = Q − 0,19 × αQ

Con α = 1 resulta 0,81Q; con α = 0,50 resulta 0,905Q. El derecho de deducción de IVA y la fracción deducible en el 210 no se sustituyen entre sí. En particular, la ocupación del panel no fija automáticamente ninguno de esos dos porcentajes. Las comisiones que nacen exclusivamente de reservas efectivas no se vuelven a prorratear como si fueran un gasto anual de disponibilidad.[3, 29]

5.5.2. También cambia el ingreso del 210

Si el cobro final al huésped es G y contiene IVA al 10 %, el impuesto es G/11 y la renta sin IVA es G/1,10. El IVA repercutido se excluye del ingreso del 210. Por tanto, la comparación debe reflejar simultáneamente la reducción del ingreso y la reducción del gasto por las cuotas recuperadas.[3]

En Málaga, con G = 23.000 €, el IVA contenido en el mismo cobro es de 2.090,91 €. La gestión del 20 % genera una cuota deducible de 966 €. La primera partida reduce el ingreso fiscal; la segunda elimina 966 € del gasto que antes soportaba el alquiler exento.

Tabla 17. Puente corriente del 210 con precio fijo.

CAMBIO CORRIENTE EN MÁLAGA	EFECTO SOBRE CUOTA 210 AL 19 %
Menor ingreso fiscal de 2.090,91 €	−397,27 €
Menor gasto fiscal de 966 €	+183,54 €
Variación neta de cuota210	−213,73 €

Fuente y alcance: Control de cobro 23.000 € y gestión 20 % más IVA; notas 2, 3 y 30. Euros.

Se presupone que ambos estados conservan base efectiva positiva después de las demás deducciones. Es una condición de la simulación, no una comprobación de las bases de un cliente. Si un estado está en cero, existen límites pendientes o cambian amortizaciones y días, debe calcularse la base individual; el producto por 19 % deja de ser una identidad suficiente.

6. Compra, obras, amortización y resultados por situación del inmueble

6.1. Derecho a recuperar la compra y las obras

6.1.1. Respuesta al propietario: comprar con IVA no significa perderlo ni recuperarlo siempre

El IVA de la compra y el IVA de la explotación son dos preguntas distintas. Primero se comprueba si la adquisición soportó IVA y por qué importe; después, si el adquirente actuó como empresario, qué uso acreditó, quién es el titular de la cuota y si ese uso origina derecho a deducir. Una vivienda con factura de primera entrega puede generar una deducción inicial, una recuperación anual limitada a los años restantes o ningún derecho histórico. El hecho de publicarla posteriormente en una plataforma no decide entre esas tres respuestas.

Una primera entrega por el promotor está sujeta a IVA, con las reglas y excepciones del artículo 20.Uno.22.º.A LIVA. Una segunda entrega no se transforma en primera porque la sociedad compradora vaya a explotarla turísticamente. Puede ser una venta de particular no sujeta a IVA o una entrega empresarial exenta, normalmente conectada con TPO; si cabe y se ejerce válidamente la renuncia a la exención, deben examinarse sus requisitos y la inversión del sujeto pasivo. El ITP pagado no es una cuota de IVA que pueda descontarse en el 303. LIVA art. 20.

El tipo de la compra tampoco se deduce del nombre comercial «apartamento turístico». La aptitud objetiva del edificio como vivienda y las condiciones de la operación determinan si se aplica el 10 % de la entrega de vivienda u otro tratamiento. La adquisición, las obras de rehabilitación y el alojamiento vendido al huésped tienen reglas de tipo diferentes. No se aplica el 10 % del alojamiento a cualquier factura relacionada con el negocio. LIVA art. 91.

Tabla 18. Respuesta al propietario: comprar con IVA no significa perderlo ni recuperarlo siempre.

SITUACIÓN REAL	QUÉ SE PUEDE RECUPERAR	QUÉ NO SE DEBE PROMETER
Nueva compra empresarial para explotación con derecho íntegro desde el origen	Cuota de adquisición jurídicamente deducible, incluso antes de abrir si se cumplen las reglas de inicio	Devolución bancaria automática o el 100 % sólo por constituir sociedad
Compra empresarial anterior para alquiler entonces exento, que pasa a gravado	Regularización favorable de la inversión dentro de su período y con sus porcentajes	Devolución íntegra de toda la compra; recuperar años ya consumidos
Compra genuinamente privada y posterior alta para alquilar	Examinar la condición de adquisición y las cuotas posteriores; no nace retrospectivamente un derecho por el mero alta	Convertir una compra privada confirmada en IVA empresarial histórico por presentar un 036
Vivienda usada comprada sin cuota de IVA	En su caso, IVA de obras, mobiliario y explotación con sus reglas propias	Recuperar como IVA el precio, el ITP o un impuesto que no se soportó
Segunda entrega empresarial con renuncia válida	Deducción de la cuota devengada por la operación según afectación y derecho; revisar inversión del sujeto pasivo	Tratar todas las viviendas usadas como TPO sin posibilidad de otra vía ni practicar renuncia sin requisitos
Compra o reforma para uso empresarial y privado	Sólo la parte y el derecho acreditados; ajustes si cambia el uso	Equiparar días sin reserva a días privados, o sostener un 100 % contra pruebas de disfrute familiar

Fuente: LIVA arts. 20, 84, 95, 97, 99 y 111. El cuadro determina vías de análisis, no atribuye a la mediana de un mercado las características de un activo concreto.

El suelo no se amortiza como construcción en la imposición sobre renta. Eso no convierte por sí solo en no deducible el IVA de adquisición que le sea atribuible: la cuota elegible se determina por las reglas del IVA; el reparto suelo/construcción se utiliza después para medir la depreciación.

6.1.2. Los documentos que convierten la intención de explotar en un hecho comprobable

La posibilidad de deducir antes de la apertura no exige esperar al primer huésped, pero sí una intención empresarial confirmada por elementos objetivos y el cumplimiento de las reglas de los artículos 111 a 113 LIVA. Son relevantes el contrato de adquisición, las facturas al verdadero destinatario, el proyecto y financiación, las gestiones de habilitación, el contrato de comercialización, la preparación efectiva del alojamiento y la conducta de su titular. El alta censal ayuda a documentar, pero no sustituye esos hechos. La factura es requisito formal del artículo 97; no crea por sí sola un derecho material inexistente. LIVA art. 111, LIVA art. 97.

La sentencia **Gmina Ryjewo, C-140/17, de 25 de julio de 2018**, obliga a examinar la condición en que se adquirió el inmueble a partir del conjunto de circunstancias. Que inicialmente no se utilizara en operaciones gravadas no cierra por sí solo toda regularización. Era un organismo público y no un propietario particular; su enseñanza es el examen de la condición de adquisición, no una autorización general para recuperar IVA de cualquier vivienda privada. TJUE, C-140/17, apartados 38 y 47 a 59.

La separación práctica es ésta: **alquiler empresarial exento no equivale a compra privada**. El primer caso puede quedar en el artículo 107.Dos; el segundo requiere demostrar primero que se adquirió en condición de sujeto pasivo. No se presume lo uno o lo otro por una casilla censal.

6.1.3. Hay dos relojes distintos: cuatro años para ejercer un derecho y hasta diez ejercicios para regularizar inversión

El artículo 99.Tres fija con carácter general cuatro años desde el nacimiento del derecho para ejercitar la deducción inicial. No son cuatro años desde que al propietario se le ocurre darse de alta. El artículo 107 regula otra cosa: cambios posteriores en el derecho de una inversión. Los bienes de inversión ordinarios se controlan en cinco ejercicios en total; terrenos y edificaciones, en el ejercicio de referencia y los nueve siguientes. Si la utilización efectiva comienza después de la adquisición, debe atenderse a la regla específica de inicio. LIVA arts. 99 y 107.

La deducción anual complementaria favorable de un terreno o edificación, en la vía ordinaria definida, es:

$$R_t = Q \times (p_t - p_0) / 10$$

Q es la cuota original elegible; p_0, el porcentaje que corresponde al ejercicio inicial, y p_t, el porcentaje definitivo del ejercicio examinado. Se comprueba si la diferencia supera diez puntos porcentuales y si el ejercicio sigue dentro del período. Una diferencia exactamente de diez puntos no activa esa regularización ordinaria. El ajuste se incluye en la última autoliquidación del año correspondiente. No se vuelve a abrir un plazo nuevo de diez años cada vez que cambia el CNAE, el gestor o el número de anuncio. LIVA arts. 107 y 109.

Control de adquisición anterior. Cuota original Q = 20.000 €, primera utilización empresarial en 2025, porcentaje inicial 0 % y porcentaje definitivo de 2027 del 100 %. La anualidad de 2027 es 2.000 €. Si se cumplen las mismas condiciones hasta 2034, quedarían ocho anualidades desde 2027: 16.000 €, no 20.000 €. No es una determinación del porcentaje real de 2026 ni incorpora un crédito de ese ejercicio como dato desconocido.

Tabla 19. Hay dos relojes distintos: cuatro años para ejercer un derecho y hasta diez ejercicios para regularizar inversión.

PORCENTAJE DEFINITIVO DE 2027, P_0 = 0 %	DIFERENCIA	DEDUCCIÓN COMPLEMENTARIA 2027
10 %	10 puntos	0 € por esta regla de umbral
11 %	11 puntos	220 €
60 %	60 puntos	1.200 €
100 %	100 puntos	2.000 €

El control permite sustituir porcentajes probados; no autoriza a elegirlos. La afectación empresarial y la prorrata entre operaciones exentas y gravadas no son el mismo test. Tampoco se suma sin más un porcentaje de cada uno para fabricar la deducción.

6.1.4. Una reforma no tiene un único tratamiento

Antes de calcular cuánto se recupera deben separarse tres preguntas: **qué es la obra para el IVA, qué es para la imposición sobre renta y qué tipo debió llevar la factura**. Las respuestas no son intercambiables.

Tabla 20. Una reforma no tiene un único tratamiento.

OBRA O ADQUISICIÓN	PREGUNTA DE IVA	PREGUNTA DE RENTA Y AMORTIZACIÓN
Pintura, mantenimiento o reparación ordinaria	No es por sí misma un bien de inversión que abra la recuperación decenal; art. 108.Dos	Puede ser conservación/reparación, con requisitos y límites del gasto; no se capitaliza sólo por ser una factura elevada
Mejora incorporada y durable	Comprobar si reúne los requisitos de inversión y qué período corresponde; no toda prestación de obra es automáticamente edificación	No se deduce íntegramente como reparación; se estudia como mayor coste y depreciación
Ampliación importante o renovación sustancial con vida útil comparable a edificio nuevo	Examinar la doctrina Drebers y las características técnicas; no basta el importe pagado	La calificación para IVA no elimina las reglas del régimen de renta del propietario
Rehabilitación fiscal del art. 20.Uno.22.º.B	Proyecto y doble requisito de reconstrucción y coste, más obras análogas/conexas	No equivale a toda «reforma integral» comercial ni fija por sí sola un coeficiente de amortización
Muebles y electrodomésticos	Cada elemento y su condición de bien de inversión, valor y utilización; no se arrastra todo a diez años por estar dentro del piso	Pueden tener tablas de depreciación distintas de la construcción

El artículo 108 excluye las ejecuciones de obra de reparación de otros bienes de inversión. Un coste ya consumido en reparaciones de ejercicios pasados no reaparece por el cambio de régimen como una cuota decenal nueva. Si el derecho a deducir existía en origen y se omitió, se examina el artículo 99 y la rectificación procedente, no se disfraza de regularización favorable sobrevenida. LIVA art. 108.

En capital inmobiliario, el artículo 13 RIRPF diferencia conservación/reparación de ampliación/mejora; el artículo 14 regula la depreciación. El 3 % de construcción no se traslada sin más a muebles, a todos los componentes de una reforma o a la sociedad. RIRPF arts. 13 y 14.

La sentencia **Drebers, C-243/23, de 12 de septiembre de 2024**, respalda el período ampliado para obras sujetas como servicios que supongan ampliación importante o renovación sustancial y cuyos efectos tengan vida útil coincidente con la de un edificio nuevo, dentro del marco y límites que analiza. No declara que cualquier mejora, por costosa que sea, disfrute de diez años. La memoria técnica, mediciones y naturaleza de las actuaciones tienen aquí una función probatoria económica y jurídica. TJUE, C-243/23, fallo y apartados 70 a 72 y 95 a 97.

6.1.5. El IVA de las obras tampoco es siempre del 21 % ni siempre del 10 %

La rehabilitación fiscal exige que más del 50 % del coste total del proyecto corresponda a reconstrucción estructural, fachadas/cubiertas u obras análogas o conexas calificadas, y que el coste total supere el 25 % del precio o valor de la edificación en los términos legales, excluido el suelo. Son requisitos simultáneos y no un descuento por alcanzar una cifra elevada. LIVA art. 20.Uno.22.º.B.

Las ejecuciones de construcción o rehabilitación directamente contratadas entre promotor y contratista pueden encajar en el artículo 91.Uno.3.1.º cuando la edificación se destine principalmente a viviendas. Si además concurren las condiciones del artículo 84.Uno.2.º.f), se examina la inversión del sujeto pasivo. El tipo, el sujeto que ingresa y el derecho a deducir siguen siendo preguntas separadas. La DGT V2278-24, de 28 de octubre de 2024, analiza precisamente una sociedad arrendadora y obras pagadas en especie mediante renta: la condición societaria no impide por sí sola una rehabilitación al tipo reducido; una reforma que no cumpla esos requisitos tiene otro tratamiento.

Hay una novedad temporal que no debe confundirse con el turismo: con efectos específicos de 1 de diciembre de 2026, la ampliación del 10 % para renovación y reparación del artículo 91.Uno.2.10.º comprende **viviendas destinadas a arrendamiento habitual**, cualquiera que sea el arrendador, con los requisitos de antigüedad, materiales y pago bancario. No convierte automáticamente una reforma para alquiler turístico en renovación al 10 %. La regla propia de rehabilitación del párrafo anterior permanece distinta. AEAT, novedades IVA 2026.

6.1.6. «He amortizado la reforma completa»: hay que saber qué significa

6.1.6.1. Se amortizó cada año el coste bruto, incluido el IVA entonces no deducible

Ese dato no demuestra un error. Si la cuota era legalmente no deducible cuando se capitalizó la mejora, el coste bruto podía ser correcto. Que posteriormente nazca una regularización favorable no transforma automáticamente las amortizaciones anteriores en indebidas.

Para la persona física no residente cuya renta conserva la naturaleza de capital inmobiliario, se mantiene el criterio motivado del estudio: reducir el coste por la cuota que pasa a ser recuperable y medir su efecto sobre la depreciación y una futura transmisión. Se distingue de una regla administrativa idéntica para todos los hechos. La V1837-22 ordena minorar precio y base de amortización por regularización favorable, pero en maquinaria agrícola y otro régimen de renta; la V1933-05 integra una regularización desfavorable en coste de inmueble de capital inmobiliario vendido, bajo hechos y legislación anteriores. Son apoyo y límite de la inferencia, no una consulta exacta de este propietario.

Control de mejora. Obra capitalizada de base 20.000 € e IVA original no deducible de 4.200 €: coste inicial 24.200 €. Se presupone una anualidad de IVA jurídicamente recuperable de 420 €, completamente atribuible a construcción, depreciación al 3 %, año completo y base del IRNR aprovechable al 19 %. En la rama de coste adoptada, la menor amortización del primer año es 420 × 3 % = 12,60 €; la mayor cuota marginal es 2,394 € y el crédito menos ese efecto del año, 417,606 €. No son 420 € íntegros netos vitalicios ni 340,20 € por aplicar ciegamente un 19 % al crédito. Si domina el valor catastral de construcción y la reducción del coste no cambia la base amortizable aplicable, ese efecto corriente concreto puede ser cero. Si cambia la fracción anual arrendada, cambia el cálculo.

No se imputan dos veces los mismos 420 €: ingreso íntegro y menor coste a la vez. Tampoco se resta todo el IVA original antes de haber obtenido jurídicamente cada recuperación. Las anualidades futuras y la tributación de una transmisión siguen por separado.

6.1.6.2. El IVA ya era deducible desde el principio y sólo se olvidó deducirlo

No es el supuesto anterior. Se estudia el ejercicio del derecho inicial dentro de plazo, los requisitos de factura y el tratamiento que se dio al coste. No se presenta el IVA omitido como cuota anual de recuperación histórica.

Con la misma factura de 20.000 € más 4.200 €, si los 4.200 € eran íntegramente deducibles en origen, el contraste de coste amortizable es 20.000 €, no 24.200 €. Bajo un 3 % plenamente aplicable, la diferencia anual de amortización es 126 € y al 19 % son 23,94 € por año con base aprovechable. La cuota inicial por examinar sería 4.200 €, no la anualidad de 420 €. Qué ejercicios deben corregirse depende de fechas, devengo, presentación, prescripción y modo de subsanar; no se reabren todos por una instrucción genérica. LIVA art. 99.

En contabilidad empresarial, la distinción error/información nueva exige además la NRV 22. Una cuota inicialmente mal clasificada no es la misma operación contable que una regularización anual válida nacida después.

6.1.6.3. La inversión ya está íntegramente amortizada y no queda saldo pendiente

Éste es un tercer hecho, distinto de amortizar cada año sobre el coste bruto. No se calcula una amortización negativa ni se contesta «recuperas todo y no pasa nada». Hay que conciliar el coste fiscal corregido, las amortizaciones acumuladas, el momento de su deducción y la vía de recuperación. El efecto puede desplazarse a una corrección de coste, a renta o a la futura transmisión según régimen; la rama general de menor amortización anual del estudio no resuelve por sí sola ese borde.

También se deben comparar calendarios. Una mejora de construcción amortizada al 3 % tiene un horizonte distinto de la ventana IVA de diez ejercicios; si esa inversión está ya agotada, puede haberse agotado también su plazo de regularización. Mobiliario, componentes con otras vidas y regímenes de amortización acelerada no se asimilan sin comprobarlos. El modelo devuelve necesidad de conciliación individual cuando el saldo no permite el ajuste previsto; no rellena esa situación con un cero fiscal ficticio.

6.1.7. Si el propietario es una sociedad, cambia el enlace con la renta

6.1.7.1. Sociedad española y actividad con contabilidad española sujeta al régimen de IS

La **NRV 12 del PGC establece que las regularizaciones de prorrata y bienes de inversión no alteran las valoraciones iniciales**. Su registro ordinario favorable se articula mediante el ajuste positivo de imposición indirecta, con la cuenta 6392 para inversión, frente al crédito de IVA. El coste inicial y la amortización no se reducen automáticamente como en la opinión de capital inmobiliario de la persona física. Si lo ocurrido es un error inicial, se examina la NRV 22 y no se lo disfraza de regularización ordinaria. PGC, NRV 12 y 22 y definición de 6392.

La base del IS parte del resultado contable, con sus correcciones e imputación temporal. Los artículos 10 y 11 LIS son el enlace; la eventual amortización se examina por el artículo 12 y su régimen aplicable, no por trasladar el máximo del 3 % del capital inmobiliario. Tampoco se presupone un tipo del 25 % para cualquier sociedad y ejercicio. LIS arts. 10, 11 y 12.

Si R es una regularización favorable de 420 € que integra resultado y base fiscal, y τ el tipo marginal efectivamente aplicable con base aprovechable, su efecto aislado del año es $\mathbf{R - \tau R}$. Con τ parametrizado al 25 %, el contraste es 420 − 105 = 315 €; con 23 %, 323,40 €. Son controles de tipo elegido, no afirmaciones de elegibilidad de esos tipos. El IVA y el ingreso de regularización no son dos cobros: el ingreso contable explica el efecto fiscal de un único crédito.

6.1.7.2. Sociedad polaca sin EP: controversia sobre el crédito histórico y contraste de su efecto

En la sociedad polaca que obtiene rentas españolas sin EP hay dos remisiones distintas. El artículo 24.1 TRLIRNR determina el ingreso íntegro mediante las reglas de renta de la persona física; el 24.6.b permite a la entidad UE deducir gastos según la LIS si están directa e indisociablemente vinculados a la actividad en España. No se sustituye todo ese sistema por el resultado de su contabilidad polaca. Tampoco se aplica a la entidad la regla de gasto de la persona física del apartado 24.6.a. TRLIRNR art. 24.

Posición de inclusión corriente sometida a contraste: en una regularización anual de inversión válidamente nacida del inmueble español, conservar el coste inicial en la rama de gastos regida por LIS/PGC y tratar la recuperación anual como ajuste positivo vinculado al rendimiento inmobiliario español. Su efecto aislado al 19 %, cuando existe base aprovechable y se cumplen las condiciones de residencia, es $R \times (1 - 0{,}19)$. Es una opinión interpretativa prudente, no una consulta vinculante idéntica localizada ni la afirmación de que cualquier abono 6392 de una cuenta extranjera es renta española.

La justificación combina tres piezas: la conexión directa o indirecta del rendimiento con el inmueble español que exige el artículo 13.1.g TRLIRNR; el concepto de utilidad derivada del patrimonio de los artículos 21 y 22 LIRPF, al que remite la cuantificación del ingreso; y la coherencia entre gastos empresariales y recuperación de una cuota que formó parte de la inversión. El artículo 6 del convenio España-Polonia permite gravar la renta inmobiliaria donde radica el inmueble y extiende su regla a los inmuebles de una empresa, pero no crea por sí solo un hecho imponible ni califica cualquier devolución de IVA como renta. TRLIRNR art. 13, LIRPF arts. 21 y 22, Convenio, art. 6.

La objeción jurídica es relevante: el artículo 22.2 LIRPF se refiere a importes debidos por adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario; el Tesoro no es ninguno de ellos. El crédito de IVA puede caracterizarse como recuperación de un impuesto propio y no como contraprestación del alquiler. La cuenta 6392 prueba el canal contable español, no resuelve ese punto de conexión del no residente. Tampoco se ha localizado en la búsqueda acotada una contestación que reúna entidad UE sin EP, inmueble español, regularización favorable ordinaria y tratamiento de ese crédito en el 210. Por ello se conserva el contraste de no inclusión corriente, sin venderlo como exención reconocida.

Tabla 21. Sociedad polaca sin EP: controversia sobre el crédito histórico y contraste de su efecto.

CONTROL CON RECUPERACIÓN ANUAL R = 2.000 €, RENTA SIN EP Y TIPO APROVECHABLE 19 %	EFECTO DE RENTA SOBRE EL CRÉDITO DEL AÑO	CRÉDITO TRAS ESE EFECTO	CON EFECTO OPERATIVO DE −911,18 €
Inclusión corriente propuesta, coste inicial conservado	380,00 €	1.620,00 €	+708,82 €
No inclusión corriente alternativa, coste inicial conservado	0,00 €	2.000,00 €	+1.088,82 €

Fuente: interpretación explícita y control G = 23.000 €, precio y noches constantes, gestión 20 % sobre bruto más IVA, deducción íntegra de esa cuota y C = 0. El efecto operativo exacto es −911,17636... € antes de redondear. Las dos filas son posiciones jurídicas contrapuestas y su diferencia de cuota es 380 €; no forman un intervalo estadístico ni garantizan ese resultado en una comprobación. Tampoco incluyen imposición polaca, eventual transmisión ni efectos de distribución a socios.

Las dos posiciones se cuantifican para mostrar la controversia y su importancia económica. Ninguna se incorpora como una regla firme del modelo 210 ni como resultado consolidado de la sociedad polaca. La lectura contable y la potestad de gravar inmuebles no bastan para resolver por sí solas la calificación de este crédito; debe motivarse antes de aplicarlo a una declaración. No se aplican simultáneamente los 380 € y una reducción de coste de 2.000 € por el mismo hecho. El criterio de menor coste elegido para la persona física y sus 9,12 € de mayor cuota del primer año no se atribuyen por analogía automática a la sociedad polaca. Si los hechos cambian a EP, error de deducción inicial o devolución de IVA indebidamente repercutido, cambia la vía y no se reutiliza esta selección.

6.1.8. La venta, el cambio a alquiler exento o el uso privado pueden cambiar la recuperación

El artículo 110 prevé una regularización única por el período que reste cuando se entrega la inversión dentro de su ventana. Una venta sujeta y no exenta presupone derecho para el año de venta y los restantes, con el límite de cuota devengada que establece la norma; una venta exenta adopta la hipótesis opuesta para ese intervalo, sin perjuicio de las excepciones legales. La calificación de la venta y la posibilidad de renuncia tienen que estar determinadas antes de calcular.

Tabla 22. La venta, el cambio a alquiler exento o el uso privado pueden cambiar la recuperación.

CONTROL: Q = 20.000 €, PRIMERA UTILIZACIÓN 2025 Y VENTA EN 2030	AÑOS RESTANTES, INCLUIDO 2030	REGULARIZACIÓN ÚNICA DE IVA
Se dedujo 100 % en origen; venta exenta que no genera derecho	5	Ingreso de 10.000 €
Deducción inicial 0 %; venta exenta que no genera derecho	5	0 € por esta regularización única
Deducción inicial 0 %; venta sujeta y no exenta, cuota de salida 30.000 €	5	Deducción complementaria 10.000 €
Mismo supuesto, cuota devengada de salida 5.000 €	5	Deducción complementaria limitada a 5.000 €

Fuente: LIVA art. 110 y controles aritméticos. La segunda fila no permite concluir que haya que devolver todas las regularizaciones favorables de años anteriores: las recuperaciones anuales legítimas correspondían a usos de esos años. Deben conciliarse con los hechos, porcentajes y declaraciones; no se computa de nuevo como devolución de los años pasados lo que la fórmula determina para los restantes. Una transmisión no sujeta de unidad económica con subrogación no se modeliza como una venta ordinaria del piso. LIVA art. 110.

Un simple cambio posterior a alquiler exento durante la tenencia no equivale siempre a esa venta: se determina su mecanismo antes de elegir una regularización anual, un autoconsumo o una operación con subrogación. El uso privado obliga además a revisar afectación y, en su caso, ajustes o autoconsumo. La mera vacancia mientras el alojamiento está ofrecido para operaciones gravadas no se identifica sin prueba con disfrute privado; no se fija en este capítulo un porcentaje automático por noches efectivamente vendidas. LIVA art. 95.

6.1.9. Qué revisa un perito antes de afirmar una cantidad recuperable

El inventario no se limita a la factura y al anuncio. Debe registrar los siguientes datos.

- Destinatario de la adquisición y cuota inicial.
- Calificación de la compra y prueba de intención empresarial.
- Utilización inicial y fecha efectiva de primera utilización.
- Actividades realizadas y porcentajes de deducción de cada ejercicio.
- Obras separadas por naturaleza y su memoria técnica.
- Saldos de IVA compensados y devueltos.
- Amortización deducida y saldo fiscal pendiente.
- Distribución entre suelo y construcción.
- Cambios de titular y transmisiones.

Se identifica el régimen de renta antes de cuantificar el efecto después de IVA.

El TEAC de 20 de febrero de 2024, RG 00/04281/2021, advierte que la regularización de inversión no sirve para corregir por anualidades una deducción inicialmente improcedente. Su texto trata deducciones originarias y prescripción; no autoriza a suprimir el artículo 107.Dos para todo arrendamiento empresarial inicialmente exento. La pregunta pericial correcta es si cambió legítimamente el destino o el porcentaje, o si lo que se intenta es corregir un error que ya existía cuando se adquirió. TEAC, texto íntegro.

La conclusión para el cliente es concreta: **sí puede existir recuperación relevante del IVA de obra nueva y de determinadas inversiones; no nace por ser sociedad, por el alta o por la plataforma. La cantidad y su efecto neto cambian con el origen empresarial, el uso, el plazo, la naturaleza de la obra y el régimen de renta del titular.** Esos hechos son los que deben sustituir los parámetros de los controles antes de emitir una liquidación individual.

6.2. Primera perspectiva: vivienda existente, sólo alquiler turístico

6.2.1. Parámetros y ecuaciones

El caso central fija un contrato de gestión del 20 % del cobro bruto, más IVA español del 21 %. Es un contrato de control, no una comisión media acreditada para cada ciudad. El contrato del escenario no añade una segunda comisión de plataforma ni otro cargo de limpieza sobre G. La mediana publicada no acredita el desglose de conceptos de una factura: cuando se dispone de ella deben conciliarse alojamiento, limpieza, comisiones e impuestos con su tratamiento propio, evitando duplicidades. La cuota deducible se calcula por partida, sin aplicar un 21 % universal a seguros, IBI u otros gastos.[27, 30]

Las cifras de pagos se atribuyen a los períodos de 2027 después de liquidarlos, incluido el cuarto trimestre presentado en enero de 2028, bajo liquidación trimestral ordinaria y sin anticipos de renta anteriores. No son un extracto bancario cerrado el 31 de diciembre de 2027.

No se imputa un honorario externo incremental en el control central, C = 0. Ello no elimina obligaciones censales, facturación, registros o declaraciones. El coste efectivo adicional se introduce en una sensibilidad separada. Tampoco se afirma que las restantes bases de gasto sean cero: se mantienen iguales para aislar la variación.

Con derecho íntegro sobre la gestión y precio final fijo:

IVA repercutido O = G/11

Cuota deducible de gestión I = 0,20 × G × 0,21

IVA neto V = O − I

Cambio operativo por IVA = −V

Tabla 23. Descomposición del IVA operativo por mercado.

MERCADO	IVA REPERCUTIDO INCLUIDO €	IVA GESTIÓN DEDUCIBLE €	IVA NETO ANUAL €
Benidorm	1.372,73	634,20	738,53
Málaga	2.090,91	966,00	1.124,91
Palma	1.854,55	856,80	997,75
Alcúdia	3.236,36	1.495,20	1.741,16

Fuente y alcance: Modelo operativo; ingreso de tabla 12 y contrato de control; notas 2, 26 y 30. Euros. Las referencias territoriales sólo escalan la misma identidad y el mismo contrato supuesto, no estiman un efecto causal por ciudad.

Antes, el caso exento no ingresaba IVA de alojamiento y soportaba la cuota de la gestora como coste. Después, ingresa el saldo neto. Manteniendo todos los demás flujos, esa salida reduce el resultado operativo por el importe V.

6.2.2. Consecuencia después de la interacción corriente con el 210

Con precio y noches iguales, deducciones comunes invariantes y bases efectivas positivas, la base del 210 disminuye en V. El ahorro de IRNR es 0,19V y el efecto corriente combinado es −0,81V. No se aplica este coeficiente a los créditos de compra u obra.[3, 27, 29]

Tabla 24. Efecto corriente después del 210.

MERCADO	CAMBIO POR IVA €	MENOR CUOTA 210 €	CAMBIO TRAS 210 CORRIENTE €
Benidorm	-738,53	140,32	-598,21
Málaga	-1.124,91	213,73	-911,18
Palma	-997,75	189,57	-808,17
Alcúdia	-1.741,16	330,82	-1.410,34

Fuente y alcance: Modelo operativo y puente corriente del 210; notas 3 y 29. Euros.

La conclusión es concreta: en Málaga, el control reconoce 1.124,91 € de mayor carga neta de IVA y 213,73 € de menor cuota corriente del 210. La reducción resultante es de 911,18 €. No son 1.124,91 € de pérdida después del 210 ni una pérdida automática del 10 % del beneficio.

Estas diferencias se expresan antes de impuestos del país de residencia y no cuantifican la renta neta completa del propietario. La amortización y otros costes comunes no desaparecen; su invariancia y la positividad de las bases son condiciones necesarias del puente corriente.

6.2.3. Una identidad común y distintos impuestos sobre la renta

El resultado territorial del control es una identidad proporcional, no una estimación causal del efecto en cada ciudad. Con comisión del 20 % del cobro final G más IVA español del 21 %, íntegramente deducible, el saldo corriente es V = G × (1/11 − 0,20 × 0,21) = 0,04890909… × G. Si el titular puede deducir los gastos definidos, la base efectiva sigue siendo positiva y el tipo aplicable es el 19 %, la pérdida después de renta es 0,81 × V = 0,03961636… × G. Por eso las cuatro referencias territoriales reproducen el 4,8909 % antes de renta y el 3,9616 % después, a distinta escala de ingreso. No se ha estimado una elasticidad local, ni se demuestra que todos los propietarios soporten ese porcentaje.

La comparación de titulares exige separar residencia fiscal, personalidad y existencia de establecimiento permanente. Para rendimientos inmobiliarios sin EP, el artículo 24.6 TRLIRNR distingue los gastos previstos en IRPF para personas físicas de los deducibles según LIS para entidades. Las instrucciones actuales del modelo 210 incluyen UE, Islandia, Noruega y, desde el 11 de julio de 2021, Liechtenstein. El tipo general de referencia del resto es el 24 %; no se identifica nacionalidad con residencia ni se confunden rentas inmobiliarias con otras rentas sometidas a tipos específicos.[6]

Se conserva G = 23.000 €, precio y noches fijos, comisión doméstica del 20 % sobre G más 21 % y deducción íntegra de esa cuota en IVA. El cuadro aísla la variación corriente, sin compra, obra, amortización ni costes adicionales que cambien. Las bases y deducciones de renta de cada fila se consideran aprovechables. La fila societaria española es un contraste al 25 %, no el tipo obligatorio de toda sociedad.

Tabla 25. Mismo cobro y contrato, distinta interacción del IVA con la renta.

TITULAR Y RÉGIMEN DEFINIDOS	IVA NETO CORRIENTE €	MENOR IMPUESTO SOBRE LA RENTA €	PÉRDIDA CORRIENTE TRAS RENTA €
Persona física UE/EEE admisible sin EP, 19 % y gastos vinculados	1.124,91	213,73	911,18
Sociedad polaca sin EP, 19 % y gastos LIS admisibles	1.124,91	213,73	911,18
Residente en tercer Estado, régimen de referencia del 24 % sobre íntegro sin gastos	1.124,91	501,82	623,09
Sensibilidad del 24 % si se reconoce la deducción de esos gastos	1.124,91	269,98	854,93
Sociedad española, tipo de contraste del 25 % y gastos admisibles	1.124,91	281,23	843,68

Fuente y alcance. Cálculo propio reproducible y artículos 24 y 25 TRLIRNR. La fila del 24 % con gastos es una sensibilidad jurídica expresa, no un derecho general reconocido ni una aplicación automática de una sentencia. Las diferencias entre PF y sociedad reaparecen al incluir amortización, regularización histórica, otros gastos o impuesto de residencia; la coincidencia de dos resultados corrientes no equipara sus regímenes.[6, 31]

Base fiscal y dinero disponible son magnitudes distintas. En la rama del 24 % sobre íntegro sin gastos, la comisión no reduce la base del IRNR, pero sí se paga y reduce el dinero disponible. Restar la cuota calculada sobre ingresos y después el gasto de caja no duplica la comisión ni convierte su IVA en renta. Es la consecuencia de que esa rama no permite deducir gastos. La exclusión del IVA repercutido de los ingresos se aplica en ambos escenarios.[6]

Tabla 26. Conciliación del 24 % sobre íntegro y de la sensibilidad con gastos reconocidos.

RAMA Y ESTADO DEL CONTROL	BASE IRNR €	CUOTA IRNR €	CAJA DESPUÉS DE GESTIÓN E IVA NETO, ANTES DE IRNR €	CAJA DESPUÉS DE IRNR €
24 % sin gastos, antes exento	23.000,00	5.520,00	17.434,00	11.914,00
24 % sin gastos, después gravado	20.909,09	5.018,18	16.309,09	11.290,91
Sensibilidad del 24 % con gastos reconocidos, antes	17.434,00	4.184,16	17.434,00	13.249,84
Sensibilidad del 24 % con gastos reconocidos, después	16.309,09	3.914,18	16.309,09	12.394,91

Fuente y alcance. Conciliación de flujos propios del mismo control. Cobro de 23.000 €, factura de gestión de 5.566 € en ambos estados y saldo neto de IVA de 1.124,91 € en el gravado. No hay inversión ni otros costes diferenciales. Los saldos no representan la renta disponible completa de un cliente si existen financiación, amortización, otros gastos o impuesto de residencia. La pérdida de la primera rama es 623,09 €; la de la segunda es 854,93 €. Sustituir una por otra exige cambiar el supuesto jurídico, no sólo la etiqueta de la columna.

Los 623,09 € no convierten al residente de un tercer Estado en el ganador. En la rama del 24 % sobre íntegro, el IVA repercutido de 2.090,91 € no es renta del propietario y reduce la cuota de referencia en 501,82 €. Como no se deducían gastos, recuperar los 966 € de IVA de gestión no elimina una deducción de renta anterior. La pérdida incremental es 1.124,91 − 501,82 = 623,09 €. En el control aislado, sin otros costes ni amortización, el dinero después de gasto de gestión y renta pasa de 11.914,00 € a 11.290,91 €; en la rama del 19 % neto pasa de 14.121,54 € a 13.210,36 €. Menor deterioro no equivale a menor carga total ni mejor rentabilidad mundial.

La deducción de gastos por residentes de terceros países está discutida judicialmente. La SAN de 28 de julio de 2025, recurso 636/2021, ECLI ES:AN:2025:3630, reconoce la pretensión de una residente estadounidense. El ATS de 15 de julio de 2026, recurso 6741/2025, ECLI ES:TS:2026:7675A, admite el debate en casación, incluyendo los artículos 63, 64.1 y 65 TFUE. El anuncio oficial identifica las normas controvertidas. El auto no es una sentencia de fondo que cierre el derecho para todos. La rama de 623,09 € conserva el régimen legal-administrativo de referencia; si una resolución aplicable reconoce gastos, hay que reconstruir el contrafactual y no mantener esa cifra por conveniencia.[31]

6.2.4. Del mismo precio al dinero que queda después de IVA e IRNR

Precio final fijo significa que el huésped paga 100 € antes y paga 100 € después. No se añaden diez euros. Este control completa el puente corriente hasta el disponible después de los dos impuestos españoles. Se define una persona física residente en Polonia, sin EP, con gastos vinculados admisibles y base efectiva positiva al 19 % en ambos estados. La gestión cuesta 20 € más 4,20 € de IVA. No hay más pagos, amortización ni inversión en esta primera comparación. La cuota de gestión no era recuperable en el estado exento y resulta íntegramente deducible en el gravado. Es un control normalizado, no una factura ni una declaración de un cliente.[6]

Tabla 27. El huésped paga 100 antes y 100 después: conciliación completa de IVA, renta y disponible.

MAGNITUD DEL CONTROL	ANTES, ALQUILER EXENTO	DESPUÉS, ALQUILER GRAVADO
Cobro al huésped	100,00 €	100,00 €
Pago efectivo a la gestora, IVA incluido	24,20 €	24,20 €
IVA incluido en el alojamiento, dato informativo	0,00 €	9,09 €
Cuota de gestión deducible en IVA, dato informativo	0,00 €	4,20 €
IVA neto que debe reservarse para ingreso	0,00 €	4,89 €
Gasto corriente admisible en IRNR	24,20 €	20,00 €
Base fiscal del IRNR, sin amortización en este control	75,80 €	70,91 €
Cuota de IRNR al 19 % que debe reservarse	14,40 €	13,47 €
Disponible después de pagos y reserva de ambos impuestos	61,40 €	57,44 €
Variación del disponible frente al estado anterior	0,00 €	−3,96 €

Fuente y alcance. Cálculo propio con precisión completa y redondeo final de presentación. Las filas informativas de IVA y de base fiscal no son otros cobros o pagos que deban sumarse. El disponible se obtiene restando del cobro el pago bruto de gestión, el IVA neto y el IRNR. No se resta otra vez el IVA repercutido después de haber restado el saldo neto. Los impuestos se reservan o se consideran liquidados, incluidos sus vencimientos posteriores; no se representa el extracto bancario a una fecha de cierre ni el calendario de cada 303 y 210.

Sí baja el IRNR, pero esa bajada no compensa toda la salida de IVA del caso. La cuota pasa de 14,402 € a 13,472727... €, una reducción de 0,929272... €. Frente a ello hay 4,890909... € de IVA neto. El disponible disminuye 3,961636... €. Afirmar que paga menos impuesto sobre la renta es correcto; deducir de ello que le queda más dinero sería incorrecto en este control. La deuda fiscal y el dinero disponible son preguntas diferentes.

El gasto corriente ya era deducible en el estado exento del control. Lo nuevo no es poder descontar otra vez sus 20 € de base, sino recuperar la cuota de IVA que reúna los requisitos. Al recuperarla deja de integrar el gasto fiscal de renta. No se deduce el IVA recuperable en IVA y, además, como gasto del IRNR. Tampoco se recupera en efectivo el 100 % de una factura por el hecho de que su gasto sea deducible de una base sometida al 19 %.

6.2.4.1. La amortización demuestra por qué la base fiscal no es el bolsillo

Se mantiene el mismo ejemplo y se define una amortización fiscal admisible de 10 € en ambos estados. Esta partida corresponde al desgaste fiscal de un activo ya adquirido; no hay un pago de adquisición ni una salida corriente de diez euros en el período del control. Los requisitos, coste, suelo y días que permitirían esa amortización tendrían que acreditarse en una aplicación real.

Tabla 28. Con la misma amortización: menor base fiscal no significa menor caja por su importe.

MAGNITUD DEL CONTROL	ANTES, EXENTO	DESPUÉS, GRAVADO
Cobro menos gestión e IVA neto, antes del IRNR	75,80 €	70,91 €
Amortización fiscal definida, sin nuevo pago corriente	10,00 €	10,00 €
Base fiscal después de amortización	65,80 €	60,91 €
Cuota teórica de IRNR al 19 %	12,50 €	11,57 €
Disponible después de pagos y reserva de impuestos	63,30 €	59,34 €
Variación del disponible	0,00 €	−3,96 €

Fuente y alcance. Control propio con la misma amortización aprovechable en los dos estados. No se suma la amortización como ingreso ni se resta como un nuevo pago. Su efecto de caja procede de reducir el impuesto. Por eso 65,80 € de base no son 65,80 € disponibles: en el estado anterior quedan 63,30 € después de la reserva fiscal, y no los 53,30 € que resultarían de volver a descontar la amortización de la caja.

6.2.4.2. Otros gastos pueden cambiar el signo; un crédito no es todavía dinero cobrado

No hay una pérdida universal de 3,96 € por cada cien euros ni una ventaja universal por tener IVA. Se mantiene el cobro de 100 € y la gestión de base 20 €, pero se añaden otros gastos corrientes con base 25 € y cuota 5,25 €. Se supone que todas las cuotas son legalmente deducibles y todos los gastos de renta cumplen sus requisitos. El pago total es ahora 54,45 € y el IVA soportado recuperable asciende a 9,45 €. No hay amortización en este tercer control.

Tabla 29. Más cuotas corrientes recuperables: resultado económico y crédito pendiente separados.

MAGNITUD DEL CONTROL	ANTES, EXENTO	DESPUÉS, GRAVADO
Cobro al huésped	100,00 €	100,00 €
Pagos corrientes, IVA incluido	54,45 €	54,45 €
IVA repercutido en el alojamiento	0,00 €	9,09 €
IVA soportado deducible	0,00 €	9,45 €
IVA neto a ingresar	0,00 €	0,00 €
Crédito de IVA pendiente, sin cobro en este control	0,00 €	0,36 €
Base fiscal de renta	45,55 €	45,91 €
IRNR al 19 %	8,65 €	8,72 €
Disponible después de pagos e impuestos, sin cobrar el crédito	36,90 €	36,83 €
Disponible más crédito reconocido aún pendiente	36,90 €	37,19 €

Fuente y alcance. Flujos propios con una entrada distinta de gastos, no otro resultado del control que sólo tenía la gestora. El cambio reconocido incluyendo el crédito es +0,29 €, pero la caja antes de cobrarlo o utilizarlo cae 0,07 €. Si el crédito se convierte en devolución o se utiliza contra otra deuda de IVA, cambia su efecto financiero; no se presume que ocurra de inmediato. Las columnas se calculan sin redondeo intermedio, por lo que sumar importes presentados al céntimo puede producir diferencias de un céntimo.

Aquí el IRNR aumenta, porque la recuperación de IVA reduce el gasto fiscal más de lo que disminuye el ingreso sin impuesto. Aun así, el efecto económico conjunto puede ser favorable. En el primer control sucedía lo contrario con la cuota de renta y el efecto total era desfavorable. **No se decide mirando sólo cuánto baja el IRNR, ni sólo cuánto IVA se deduce.** Se concilian todos los flujos, el derecho reconocido y su momento de utilización. Las cuotas de compra y reforma tienen además los puentes específicos del capítulo de inversión; no se incorporan como si fueran gastos corrientes.

6.3. Segunda perspectiva: obra nueva adquirida antes del cambio

Se define adquisición y primera utilización empresarial en 2025 para el mismo alquiler turístico entonces exento, cuota inicial legalmente no deducible y posterior destino íntegramente gravado. La actividad real continúa: cambia su tributación por la reforma. No se presupone una conversión desde arrendamiento permanente ni un traslado real del inmueble entre sectores. La compra no era originalmente privada. Si el origen fue privado, el alta posterior no crea este crédito histórico por sí sola. Se utiliza una cuota común de inversión de 20.000 € para aislar el mecanismo, sin atribuirla a una transacción observada en cada mercado.[2, 32]

> **Parámetro de simulación, no inversión acreditada.** Cuota inicial de control de 20.000 €, primera utilización empresarial en 2025 y cambio de derecho de cero a cien por ciento. Los 2.000 € anuales y 16.000 € nominales de 2027 a 2034 sólo resultan con esos hechos y requisitos. No son una cantidad recuperable demostrada para una vivienda del panel.

El ajuste anual de un inmueble se expresa como crédito favorable positivo:

Ajuste = Q × (porcentaje actual − porcentaje inicial) / 10

Los porcentajes de esa fórmula se expresan como proporciones. Con Q = 20.000 €, porcentaje inicial cero y posterior uno, el ajuste es de 2.000 € por año cuando concurren los requisitos legales. Para el año 2027 quedan ocho anualidades hasta 2034, 16.000 € nominales. El año de adquisición o primera utilización y el umbral superior a diez puntos no se sustituyen por una nueva alta censal.[32]

Tabla 30. Crédito histórico anual y efecto operativo de IVA.

MERCADO	IVA OPERATIVO €	AJUSTE INVERSIÓN €	SUMA IVA DE 2027 €
Benidorm	-738,53	2.000,00	1.261,47
Málaga	-1.124,91	2.000,00	875,09
Palma	-997,75	2.000,00	1.002,25
Alcúdia	-1.741,16	2.000,00	258,84

Fuente y alcance: Crédito anual de control de 2.000 € más efecto operativo, antes del efecto de amortización; notas 29 y 32. Euros.

La tabla suma exclusivamente efecto de IVA corriente y ajuste de inversión del año. Una suma positiva no es dinero ya cobrado ni un resultado después de toda la imposición sobre la renta. El crédito de inversión se enlaza ahora con la rama de menor coste y amortización del apartado 6.3.3, sin sustituirlo por un gasto corriente. Las cifras territoriales no incorporan datos de construcción, catastro o días que el panel no ofrece; el ejemplo parametrizado sí permite cerrar el cálculo bajo el criterio expresamente seleccionado.

6.3.1. Referencias municipales de compra donde hay dato publicado

Para Málaga y Palma existe referencia MIVAU de vivienda de hasta cinco años en 2025T2. Multiplicarla por 80 m² permite construir una calibración de precio. La superficie y la primera entrega sujeta al 10 % son hechos del supuesto, no una escritura ni una calificación fiscal inferida de la estadística.[28, 32]

Tabla 31. Referencia MIVAU de vivienda hasta cinco años y primera entrega definida en el control, 80 m².

MUNICIPIO	REFERENCIA80M²2025 €	IVA10%DELCASO €	AJUSTE ANUAL IVA €
Málaga	277.176,00	27.717,60	2.771,76
Palma	321.344,00	32.134,40	3.213,44

Fuente y alcance: MIVAU 2025T2, categoría vivienda hasta cinco años, no clasificación fiscal de primera entrega; nota 28. Cálculo propio para 80 m² y cuota hipotética al 10 %.

Benidorm conserva el valor nuevo como no representativo en la tabla fuente; Alcúdia no figura en esa tabla municipal. No se rellenan con cero ni con un municipio vecino. Por eso la comparación homogénea de cuatro mercados utiliza la cuota de control declarada de 20.000 €, y estas dos referencias locales se muestran aparte.

6.3.2. Crédito reconocido y dinero pendiente

La regularización favorable se aplica en el último período. Con sólo un ingreso anual mediano de dos dormitorios no se conoce cuánto IVA neto se devengó antes del cuarto trimestre. Los pagos del cuadro corresponden a los períodos del ejercicio liquidados, incluido el cuarto en enero siguiente, no a un corte bancario de diciembre. No se inventa un reparto mensual usando la curva de todo el mercado. Sí pueden obtenerse límites contables.

Si V es el IVA neto anual positivo y C_i el crédito de inversión aplicado en el cuarto trimestre, sin saldos iniciales ni devolución cobrada:

Pago de los períodos entre máximo(V − C_i, 0) y V

Crédito pendiente entre máximo(C_i − V, 0) y C_i

Pago − crédito pendiente = V − C_i

Tabla 32. Pago neto y crédito pendiente con recuperación histórica.

MERCADO	PAGO DE PERÍODOS: LÍMITES €	CRÉDITO PENDIENTE: LÍMITES €
Benidorm	0,00 a 738,53	1.261,47 a 2.000,00
Málaga	0,00 a 1.124,91	875,09 a 2.000,00
Palma	0,00 a 997,75	1.002,25 a 2.000,00
Alcúdia	0,00 a 1.741,16	258,84 a 2.000,00

Fuente y alcance: Modelo de saldo de IVA con crédito de 2.000 € aplicado en el último período y distribución trimestral no identificada; nota 32. Euros; rango temporal, no intervalo estadístico.

Los rangos están acoplados; sus extremos no se escogen por separado. En Málaga, concentrar el IVA neto en el cuarto trimestre permitiría pagar cero y terminar con 875,09 € pendientes. Si se hubiera devengado antes, el límite opuesto sería pagar 1.124,91 € y terminar con 2.000 € pendientes. Ambos calendarios producen la misma mejora reconocida de IVA de 875,09 €. Son límites de identificación temporal, no intervalos de confianza ni temporadas previstas.[27, 32]

6.3.3. Efecto del IVA histórico en el 210: criterio de coste fiscal

6.3.3.1. Fuentes y elección del criterio

El criterio de trabajo de esta edición es reducir el coste fiscal por la cuota de inversión que efectivamente pasa a ser deducible y reflejar su efecto en amortización y eventual transmisión. No se lleva automáticamente el crédito íntegro a ingreso del alquiler ni se aplica el factor del 81 % del gasto corriente. Tampoco se conserva sin explicación todo el coste bruto después de recuperarlo.[33]

Tabla 33. Doctrina examinada y límites de aplicación al coste fiscal.

FUENTE PRIMARIA	QUÉ APORTA	LÍMITE DE APLICACIÓN
V1837-22, 02/08/2022	El IVA recuperado por regularización de maquinaria minora precio y base amortizable	Actividad agrícola, no capital inmobiliario
V1933-05, 28/09/2005	IVA de una regularización desfavorable del inmueble integra el valor de adquisición	Sentido inverso, con venta; operaciones de diciembre de 2004

Fuente y alcance: DGT V1837-22 y V1933-05, con límites expresados en texto; nota 33.

La lectura conjunta respalda una opinión fiscal para el propietario aquí definido, no una contestación vinculante con identidad de todos sus hechos. El criterio de trabajo es el ajuste del coste. Para el momento de aplicación se adopta en los controles el mismo ejercicio al que corresponde la regularización; se conserva y contrasta la alternativa desde el ejercicio siguiente. El fundamento y el límite son jurídicos, no una probabilidad estadística. No existe una contestación con identidad completa de hechos que cierre esa cuestión temporal para este perfil.

La NRV 12 del PGC mantiene las valoraciones iniciales frente a determinadas regularizaciones; no se importa sin más esa mecánica contable al capital inmobiliario de esta persona física. Las subvenciones de inversión que pueden ser ganancia patrimonial tampoco equivalen automáticamente a recuperar el propio IVA soportado. La aplicación conjunta de precedentes de otros hechos es precisamente el límite por el que el criterio se presenta como opinión y no como doctrina idéntica.

La regularización sobrevenida no demuestra que el coste y la amortización de 2025 fueran erróneos cuando la cuota aún no era recuperable. Una repercusión indebida desde el origen, una subvención, una sociedad con reglas contables propias y una compra privada requieren vías diferentes. No se acumula por la misma cuota un ingreso íntegro y una reducción de coste.

6.3.3.2. Fórmula y asignación a construcción

Sean C_0 el coste fiscal total original; B_0 su componente de construcción; S_t las cuotas recuperadas acumuladas que procedan; $S_{\beta t}$ la parte de esas cuotas atribuible a construcción; VC el valor catastral de construcción; f la fracción anual efectivamente arrendada; a el coeficiente aplicado, como máximo el 3 %; y τ el tipo aprovechable del 210.

Coste fiscal total corregido = $C_0 - S_t$

Amortización de contraste sin recuperación = a × máximo(B_0, VC) × f

Amortización de contraste con recuperación = a × máximo($B_0 - S_{\beta t}$, VC) × f

Mayor cuota corriente por menor amortización = τ × diferencia de las dos amortizaciones

Las expresiones se aplican con saldo amortizable suficiente y bases efectivas que permitan aprovechar la diferencia. Si no se verifican, debe calcularse el caso individual, no extender mecánicamente la fórmula.

La proporción de construcción del inmueble y la del IVA recuperado son dos datos que se identifican por separado. En una compra con la misma distribución pueden coincidir. En una mejora incorporada íntegramente a la construcción, el IVA de esa obra no se reparte al suelo sólo porque el inmueble tenga un porcentaje de suelo. La asignación debe seguir las partidas y documentos, no una proporción municipal inventada.

6.3.3.3. Control de cálculo, no vivienda del panel

Se define coste original de 220.000 €, construcción del 80 %, IVA recuperado con la misma proporción de construcción del 80 %, valor catastral de construcción de 100.000 €, año completo arrendado, coeficiente del 3 %, saldo suficiente, ausencia de recuperaciones previas al control y bases aprovechables al 19 %. Son entradas ilustrativas que no se atribuyen a Benidorm, Málaga, Palma o Alcúdia.

El eventual ajuste de 2026 se determina por sus operaciones y porcentaje definitivo; no se presume cero sólo porque la reforma tenga efectos en diciembre. El ejemplo define que no hubo recuperación previa, y cualquier crédito anterior procedente se utilizaría al acumulado S_t.

Con el primer crédito de 2.000 €, se reduce el coste de construcción en 1.600 €. La amortización anual disminuye 48 € y el IRNR aumenta 9,12 €. La diferencia reconocida del crédito después de ese efecto es de 1.990,88 €, no 1.620 € obtenido al aplicar sin más un 19 % sobre 2.000 €.

Tabla 34. Calendario del crédito histórico y menor amortización.

EJERCICIO	CRÉDITO IVA €	MENOR AMORTIZACIÓN €	MAYOR IRNR €	CRÉDITO MENOS EFECTO IRNR €
2027	2.000,00	48,00	9,12	1.990,88
2028	2.000,00	96,00	18,24	1.981,76
2034	2.000,00	384,00	72,96	1.927,04
2035	0,00	384,00	72,96	-72,96

Fuente y alcance: Modelo de capital histórico, parámetros del apartado 6.3.3.3 y nota 33. Euros.

En 2035 ya no se genera el crédito de esas ocho anualidades, pero el menor coste puede seguir afectando a la amortización. La tabla no es dinero cobrado en banco ni beneficio vitalicio. La transmisión, el descuento financiero, la cuota final por ganancia y el impuesto del país de residencia se examinan aparte cuando formen parte del encargo.

Si domina el valor catastral de construcción, el ajuste puede no modificar la amortización anual. Si se arrienda medio año con los demás datos del control, el mayor IRNR del primer año sería de 4,56 €, sin reducir por ello automáticamente a la mitad el crédito de IVA. La alternativa temporal desde el ejercicio siguiente daría 0 € de mayor IRNR en 2027 y mantendría para ese año los 2.000 € reconocidos antes de ese efecto.

6.3.3.4. Alcance del cálculo de inversión

La cuestión ya no se mantiene como una ausencia de criterio: existe una rama interpretativa seleccionada, una alternativa temporal y un cálculo reproducible. Lo que no existe para cada anuncio comercial es una factura de adquisición, su distribución suelo/construcción, el destino de las cuotas, el valor catastral de construcción, los días efectivos y la amortización acumulada. Por eso no se asignan los 9,12 € del control a las cuatro ciudades.

El cuaderno distingue criterio seleccionado de datos del activo ausentes. Una cifra de capital en el 210 que no se calcula por faltar esos datos se conserva sin importe, nunca como cero. Esto no impide publicar un estudio de escenarios con parámetros declarados; sí impide presentarlo como la liquidación real de un propietario concreto.

6.4. Tercera perspectiva: gran obra ya ejecutada

Se define ahora una obra terminada y utilizada empresarialmente en 2025, con deducción inicial cero por operaciones exentas. La clasificación técnica y fiscal de las partidas decide si existe bien de inversión. El importe elevado, por sí solo, no lo demuestra.[2, 32]

Tabla 35. Reparación, mejora y rehabilitación: cuotas y vías distintas.

CALIFICACIÓN DEL SUPUESTO	CUOTA DE CONTROL	CRÉDITO ANUAL DE 2027 A 2034
Reparación consumida en operaciones exentas	15.120 €	0 €
Mejora fija e inseparable, calificada como inversión inmobiliaria	15.120 €	1.512 €
Rehabilitación fiscal, sólo contrato principal definido	10.000 €	1.000 €

Fuente y alcance: Supuestos de obra definidos y normativa de notas 2 y 32. Las cuotas no son promedios de mercado.

La mejora se define incorporada de forma fija e inseparable, distinta de bienes de uso u ornamentación y con aumento de capacidad y vida útil. La rehabilitación exige su propia prueba del proyecto y los requisitos legales del contrato. Los 10.000 € se refieren únicamente al contrato principal de ejecución de 100.000 € definido para esa rehabilitación; no incluyen cuotas de técnicos independientes. Las cuotas son importes de control, no presupuestos locales observados.[2, 32]

La reparación del cuadro estaba consumida en operaciones exentas; no genera una ventana inmobiliaria de ajuste. Ello no implica que una reparación corriente realizada después para alquiler gravado carezca de deducción. En ese otro caso se examina como gasto corriente afecto al alquiler con sus propios requisitos.

Tabla 36. Efecto de IVA según calificación de la gran obra.

MERCADO	REPARACIÓN:ΔIVA €	MEJORA:ΔIVA+AJUSTE €	REHABILITACIÓN:ΔIVA+AJUSTE €
Benidorm	-738,53	773,47	261,47
Málaga	-1.124,91	387,09	-124,91
Palma	-997,75	514,25	2,25
Alcúdia	-1.741,16	-229,16	-741,16

Fuente y alcance: Modelo operativo y cuotas de control de tabla 35, antes del efecto de amortización. Euros.

Con igual ingreso de referencia, el IVA puede seguir reduciendo el resultado, quedar compensado por la anualidad de inversión o producir una diferencia favorable. En Alcúdia, el ajuste de 1.512 € de la mejora no cubre la salida operativa de 1.741,16 €; en Málaga sí cubre 1.124,91 €. La diferencia responde a las cuotas y al calendario definidos, no a una recomendación de reformar en una ciudad frente a otra.

El escenario anterior de obra utilizada desde octubre de 2026 se conserva en el cuaderno auxiliar con sus prorratas estacionales. No se intercambia con el de primera utilización en 2025 ni se asigna su porcentaje de inicio a cada piso de una cartera. Los créditos históricos de esta sección siguen la rama de coste y amortización del apartado 6.3.3 cuando resulten jurídicamente procedentes. En una mejora íntegramente incorporada a construcción se identifica la cuota recuperada de esa construcción, sin aplicarle automáticamente la proporción de suelo del conjunto. El resultado después del 210 necesita los datos del activo; la mera cuota de IVA no determina por sí sola el impuesto final.

6.4.1. Control del componente de amortización de la obra

Para comparar el enlace con el 210 se mantienen las demás entradas del control 5.3 y se define que el IVA recuperado de estas partidas corresponde íntegramente a construcción. Son escenarios alternativos, no partidas que se sumen a la compra del ejemplo. Se mantiene coste de construcción superior al catastral, año entero arrendado, saldo suficiente y bases aprovechables al 19 %.[33]

Tabla 37. Mayor 210 por menor amortización de mejora y rehabilitación.

TIPO DE INVERSIÓN	CRÉDITO ANUAL IVA €	MENOR AMORTIZACIÓN €	MAYOR IRNR €	CRÉDITO MENOS ESE EFECTO €
Mejora incorporada	1.512,00	45,36	8,62	1.503,38
Rehabilitación, contrato principal	1.000,00	30,00	5,70	994,30

Fuente y alcance: Modelo de capital de obra, cuota atribuida íntegramente a construcción, tipo aprovechable 19 %. Notas 29, 32 y 33. Euros.

La cuota de una obra incorporada exclusivamente al edificio no se multiplica por el 80 % del valor global del inmueble. La asignación correcta de cada recuperación es una entrada del modelo. Las cifras del cuadro no incluyen el cambio operativo anual ni el cobro de una devolución, y no reemplazan los datos de cada inmueble.

6.5. Cuarta perspectiva: nueva inversión en el régimen gravado

Se define adquisición empresarial en el primer trimestre de 2027, origen empresarial acreditado y deducción íntegra de una cuota de compra de 20.000 €. El contrato con el huésped y la gestión mantienen las condiciones del caso. La cuota se soporta y registra en el primer trimestre, antes de las liquidaciones posteriores; no hay saldos iniciales ni devolución cobrada durante el ejercicio.[2, 32]

El crédito de entrada supera el IVA neto operativo anual en los cuatro mercados de referencia. Puede compensar las liquidaciones posteriores y deja el saldo siguiente:

Tabla 38. Nueva inversión: deducción inicial y consumo del crédito.

MERCADO	CUOTA INVERSIÓN €	PAGO IVA PERÍODOS 2027 €	CRÉDITO AL CIERRE €
Benidorm	20.000,00	0,00	19.261,47
Málaga	20.000,00	0,00	18.875,09
Palma	20.000,00	0,00	19.002,25
Alcúdia	20.000,00	0,00	18.258,84

Fuente y alcance: Crédito inicial de control de 20.000 € y modelo operativo; nota 2. Saldo de IVA, no devolución bancaria cobrada.

El propietario paga inicialmente la factura de compra con su IVA igual que en el contrafactual exento. La deducción reconoce un derecho y permite compensar las cuotas posteriores, pero la diferencia de caja bancaria por IVA antes de cobrar la devolución es cero en este caso: el saldo favorable permanece pendiente. Después de su realización, el efecto de IVA coincide con la cuota de inversión menos la carga operativa que ha consumido parte del crédito. La solicitud y el plazo de pago no se convierten en devolución inmediata.

En el 210, el IVA de inversión deducible se excluye del coste desde el origen; no se resta toda la compra como gasto corriente. El efecto sobre amortización requiere separar suelo y construcción y comparar coste y valor catastral de construcción. La ecuación siguiente es un contraste al 3 % anual, con saldo amortizable no agotado; no convierte ese coeficiente en una deducción universal. La ecuación de contraste es:

Pérdida de amortización = 3 % × días arrendados/365 × [máximo(coste construcción sin IVA + IVA construcción, valor catastral construcción) − máximo(coste construcción sin IVA, valor catastral construcción)]

Su efecto fiscal, cuando resulte íntegramente aprovechable, se obtiene aplicando el tipo correspondiente. El módulo deja esta cifra sin calcular cuando faltan la proporción de construcción, el coste o el valor catastral. No presupone que todo el IVA de compra corresponda a construcción ni aplica el 19 % directamente a los 20.000 €.[3, 29]

6.5.1. Control de adquisición con IVA deducible desde el origen

En este caso el IVA inicial deducible se excluye del coste por la regla de origen; no es una recuperación histórica pendiente de la opinión temporal del apartado 6.3.3. Se define un coste del contrafactual exento de 220.000 €, construcción e IVA de construcción del 80 %, catastral de construcción de 100.000 €, cuota inicialmente deducible de 20.000 €, fracción arrendada anual completa, coeficiente del 3 % y bases aprovechables al 19 %.

El coste de construcción de contraste pasa de 176.000 € a 160.000 €; la diferencia anual de amortización es de 480 € y su efecto en cuota es de 91,20 €. La deducción de 20.000 € menos ese efecto de amortización da 19.908,80 € reconocidos, antes del efecto operativo de IVA y del calendario de caja. No equivale a ingresar esa cantidad en el banco al comprar.

El cuaderno identifica esta rama como deducción inicial, distinta de la regularización histórica. La referencia numérica de control no aporta la proporción de construcción ni el valor catastral de los alojamientos del panel.

6.6. Control: propietario que ya tributaba por IVA

El cambio desde exención no existe para quien ya realizaba legalmente la misma operación gravada al 10 %. Si mantiene precio, noches, derecho de deducción y costes, la comparación de IVA antes y después es cero, aunque continúe presentando liquidaciones e ingresando su saldo ordinario. No se mezcla este control con el perfil exento que empieza a repercutir.[1, 2]

Tabla 39. Alojamiento ya gravado: saldo ordinario frente a cambio de régimen.

MERCADO	IVA NETO ORDINARIO €	CAMBIO POR REFORMA €
Benidorm	738,53	0,00
Málaga	1.124,91	0,00
Palma	997,75	0,00
Alcúdia	1.741,16	0,00

Fuente y alcance: Control contrafactual de actividad ya gravada, con precios y costes invariantes; notas 1 y 2. Euros.

La tabla es un control de IVA, no una calificación de toda actividad hotelera como capital inmobiliario sujeto al 210. Las obligaciones de renta y la existencia de establecimiento permanente requieren su análisis cuando cambian los hechos de la actividad.

6.7. Comparación conjunta de las cuatro perspectivas

> **Criterio interpretativo, no resultado fiscal consolidado.** Los importes de persona física que enlazan recuperación histórica y menor amortización dependen del criterio de coste y de la opción temporal motivados en el apartado 6.3.3. Los controles no son una liquidación firme. La controversia del crédito histórico de una sociedad polaca sin EP se mantiene separada; sus posiciones alternativas no se importan a esta comparación.

La comparación siguiente pertenece exclusivamente a la persona física con renta de capital inmobiliario, no a una sociedad. Para comparar los mecanismos se mantiene un único control de cobro anual G = 23.000 €, precio y noches constantes, gestión sobre bruto del 20 % más IVA, deducción íntegra de su cuota y coste adicional C = 0. La cifra de cobro coincide con la referencia de dos dormitorios de Málaga; los parámetros de inversión siguientes son ilustrativos y no describen el inmueble mediano de esa ciudad. Se supone base del 210 aprovechable al 19 %, construcción por coste superior al catastro, saldo amortizable suficiente y año completo arrendado. Se aplica el criterio temporal del mismo ejercicio definido en el apartado 6.3.3.

Tabla 40. Puente conjunto de los cuatro perfiles, control común.

PERFIL DE INVERSIÓN	EFECTO CORRIENTE TRAS 210 €	CRÉDITO DE INVERSIÓN €	MAYOR 210 POR AMORTIZACIÓN €	EFECTO RECONOCIDO DEL AÑO €
1. Existente, sin crédito	-911,18	0,00	0,00	-911,18
2. Obra nueva histórica	-911,18	2.000,00	9,12	1.079,70
3a. Mejora incorporada	-911,18	1.512,00	8,62	592,21
3b. Rehabilitación principal	-911,18	1.000,00	5,70	83,12
4. Nueva inversión inicial	-911,18	20.000,00	91,20	18.997,62

Fuente y alcance: Motores operativo y de capital; parámetros comunes declarados en apartado 6.7. Euros; efectos reconocidos, no caja inmediata.

Fuente: modelo operativo del apartado 6.2 y controles de los apartados 6.3 a 6.5. La tercera perspectiva se desdobla en mejora y rehabilitación; no son cinco perfiles de propietario. Los importes se suman con precisión completa y se redondean sólo para presentación.

El efecto reconocido del año suma el efecto corriente y la cuota de inversión correspondiente a ese año y resta su efecto en amortización. **No es una devolución bancaria, un beneficio anual permanente ni la rentabilidad total de la inversión.** En el caso histórico, la recuperación puede repetirse sólo dentro del plazo remanente; en la nueva compra, los 20.000 € son deducción inicial, no un ingreso repetible. La menor amortización puede seguir afectando al 210 cuando ya no se genera nuevo crédito. El resultado no incluye la tributación en Polonia ni una eventual transmisión.

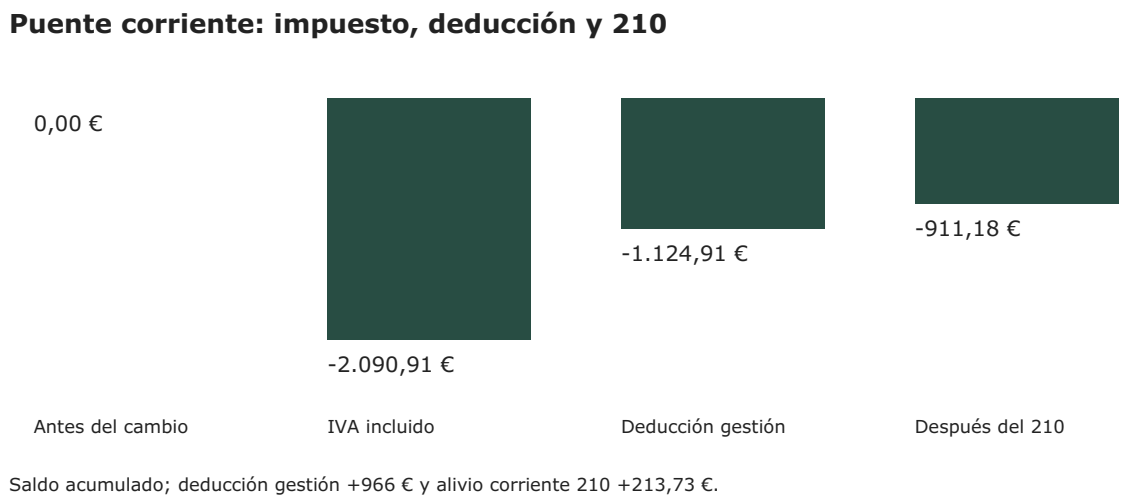


Figura 1. Puente corriente de euros, control G = 23.000 €. Fuente: ecuaciones del apartado 6.2. Cada barra muestra el saldo acumulado tras el ajuste indicado. No incluye inversión ni coste nuevo de cumplimiento.

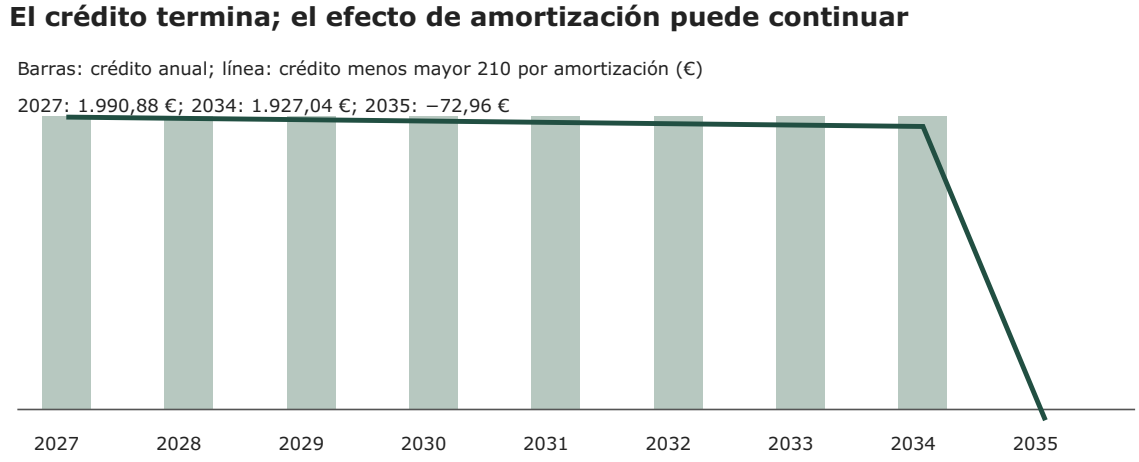


Figura 2. Crédito anual histórico y efecto de amortización, 2027 a 2035. Fuente: control del apartado 6.3.3, coste 220.000 €, construcción 80 %, IVA recuperado atribuible a construcción 80 %, primera utilización 2025 y crédito 2.000 € en 2027 a 2034. La línea es el efecto de ese crédito menos su mayor 210 por amortización, antes del efecto operativo del alquiler. Se excluyen recuperaciones anteriores en este control. La cola continúa mientras opere la menor amortización y exista base fiscal aprovechable, no se extingue necesariamente en 2035.

6.8. La misma cuota de compra no produce el mismo efecto de renta en todos los titulares

Se conserva el control de primera entrega empresarial: precio base 200.000 €, IVA 20.000 € íntegramente deducible desde origen, construcción 80 %, año completo y saldo amortizable suficiente. El cobro del alquiler es G = 23.000 €, noches y precio constantes, gestión doméstica 20 % más 21 % y sin coste adicional. Todos los tipos y bases de renta de la tabla se consideran efectivamente aprovechables. No se incluyen CIT polaco, dividendos, patrimonio, financiación ni venta. El 25 % de la sociedad española es un tipo de contraste expresamente seleccionado, no una afirmación sobre todas las sociedades ni sus tipos reducidos.

Tabla 41. Compra inicial: IVA, amortización y efecto anual según régimen de renta.

RÉGIMEN DEFINIDO	IVA INICIAL €	MAYOR IMPUESTO POR AMORTIZACIÓN €	EFECTO CORRIENTE TRAS RENTA €	PRIMER AÑO RECONOCIDO €	AÑO POSTERIOR SIN NUEVA CUOTA €
PF capital, tipo 19 % y coeficiente 3 %	20.000,00	91,20	-911,18	18.997,62	-1.002,38
Sociedad PL sin EP, tipo IRNR 19 % y lineal LIS 2 %	20.000,00	60,80	-911,18	19.028,02	-971,98
Sociedad ES, tipo de control 25 % y lineal 2 %	20.000,00	80,00	-843,68	19.076,32	-923,68

Fuente: motores operativo y de ampliación; LIVA 93 a 99, TRLIRNR 24.6 y 25, RIRPF 14 y LIS 12. La persona física utiliza el 3 % con coste de construcción superior al catastro; las sociedades usan un método lineal del 2 % expresamente admitido para el control. La cuota inicial ya se ha considerado jurídicamente admisible: esta tabla no concede por sí misma la deducción.

La ventaja de entrada no equivale a una mejora permanente del alquiler. En el primer año aparece la cuota de compra; en el siguiente no se genera otra compra de 20.000 €. Los años posteriores del control conservan la carga corriente y la menor amortización, hasta que cambien los hechos o se agote la base que corresponda. Tampoco es una comparación de rentabilidad total entre vehículos: cambiar el titular puede cambiar costes de cumplimiento, financiación, impuesto de residencia y extracción del beneficio.

6.9. La recuperación histórica en una sociedad con contabilidad española

En una regularización favorable ordinaria de inversión, la NRV 12 del PGC mantiene la valoración inicial. Se define un ajuste de 2.000 € registrado como ingreso por regularización de inversión, con base imponible aprovechable y tipo de control del 25 %. El impuesto de contraste sobre ese ingreso es 500 €, y el crédito después de ese efecto es 1.500 €. No se reduce además el coste amortizable por esos mismos 2.000 €.

Con el efecto corriente del mismo alquiler de −843,68 € después de ese impuesto al 25 %, el efecto reconocido conjunto del año es **+656,32 €**. No es la cifra de +1.079,70 € del control de persona física: allí se seguía otra rama, menor coste y amortización al 3 %, con tipo 19 %. El asiento de una sociedad española tampoco se traslada sin análisis a una entidad polaca sin EP.

Fuente: PGC NRV 12 y cuentas de ajuste de imposición indirecta; LIS 10, 11 y 12; control numérico parametrizado. No se representa un cobro bancario ni se decide la tributación mundial de la sociedad.

6.10. Qué cuota histórica anual compensa la carga corriente del alquiler

Bajo el criterio de coste de la persona física, en la primera recuperación del control y sin cuotas anteriores acumuladas, la parte de mayor IRNR por cada euro recuperado es $\tau \times a \times w$. Con $\tau = 19\,\%$, $a = 3\,\%$, $w = 80\,\%$ y coste de construcción superior al catastro, quedan 0,99544 € reconocidos de ese euro antes del efecto corriente. Por tanto:

Crédito anual de neutralidad = pérdida corriente después del 210 / $(1 - \tau \times a \times w)$.

Se compara C = 0 y un gasto adicional efectivo de 720 € íntegramente aprovechable en el 210. Los 720 € son una sensibilidad, no un honorario observado ni una obligación nueva universal. Las diferencias de ciudad proceden del ingreso publicado; ni la factura de compra ni el porcentaje de construcción se conocen por ese ingreso.

Tabla 42. Crédito histórico anual necesario para neutralizar el control, por escala territorial.

REFERENCIA DE INGRESO	CRÉDITO ANUAL CON C = 0 €	CRÉDITO ANUAL CON C = 720 €	CUOTA ORIGINAL EQUIVALENTE CON AJUSTE ANUAL 1/10 Y C = 0 €
Benidorm	600,95	1.186,82	6.009,47
Málaga	915,35	1.501,22	9.153,50
Palma	811,88	1.397,75	8.118,76
Alcúdia	1.416,80	2.002,67	14.168,03

Fuente: ingreso de referencia y modelos operativo y de capital. La última columna presupone un salto de derecho de 0 a 100 % en una edificación dentro de su período; no se aplica si no concurren ese salto, la titularidad y la vía legal. Los umbrales son soluciones algebraicas, no una probabilidad de devolución.

En años posteriores la reducción de coste acumulada puede aumentar la diferencia de amortización y mover el umbral. Si domina el valor catastral, existe otra fracción arrendada, ha habido recuperación anterior o cambia la prorrata, se recalcula. La tabla responde a cuánto crédito necesitaría el caso definido, no afirma que el propietario lo tenga.

7. Sensibilidad, precios y calendario

7.1. Absorber o trasladar el impuesto

Con C = 0 y el contrato bruto común, el umbral de precio es el mismo porcentaje en todos los mercados: cambia el ingreso de referencia, pero no la estructura proporcional. Sean p el precio final nuevo dividido por el anterior y q la fracción de noches conservadas. Bajo composición constante del ingreso:

ΔIVA operativo = $G_0pq[1/1{,}10 - 0{,}20] - G_0[1 - 1{,}21 \times 0{,}20]$

Neutralidad con noches constantes: p = 1,068974359

La subida de equilibrio es del 6,90 % en este control, sin gasto administrativo añadido. No basta subir el 4,89 % del cobro que representaba la pérdida corriente de IVA, porque el nuevo cobro también eleva la comisión. Cada euro adicional aporta 1/1,10 − 0,20 = 0,7090909... € después de IVA y gestión en el control de deducción íntegra. Para cubrir 1.124,90909... € se necesitan 1.586,41026... € de cobro adicional, un 6,8974359 % de 23.000 €. El nuevo cobro es 24.586,41 €; el honorario sin IVA sube de 4.600 € a 4.917,28 €. El resultado se resuelve con las dos cuotas de IVA y la comisión, no añadiendo porcentajes de forma directa. Introducir C cambia el umbral y lo vuelve dependiente del volumen de cobro. No debe utilizarse un porcentaje calculado con 720 € de coste como si fuese una propiedad del tipo impositivo.

Tabla 43. Precio fijo frente a traslado del 10 %, con noches constantes.

MERCADO	PRECIO FIJO: ΔIVA €	PRECIO +10 %: ΔIVA €	PRECIO +10 %: TRAS 210 €
Benidorm	-738,53	332,20	269,08
Málaga	-1.124,91	506,00	409,86
Palma	-997,75	448,80	363,53
Alcúdia	-1.741,16	783,20	634,39

Fuente y alcance: Modelo operativo, mismo número de noches y composición del cobro; notas 3 y 30. Euros.

Con traslado íntegro del 10 % y noches conservadas, el ingreso de alojamiento sin IVA se mantiene. La mejora operativa de la tabla procede de que la deducción elimina un coste de IVA de gestión antes no recuperable, aunque el mayor cobro también eleve la factura bruta del gestor. No se atribuye esa mejora a un aumento del ingreso real sin impuesto.

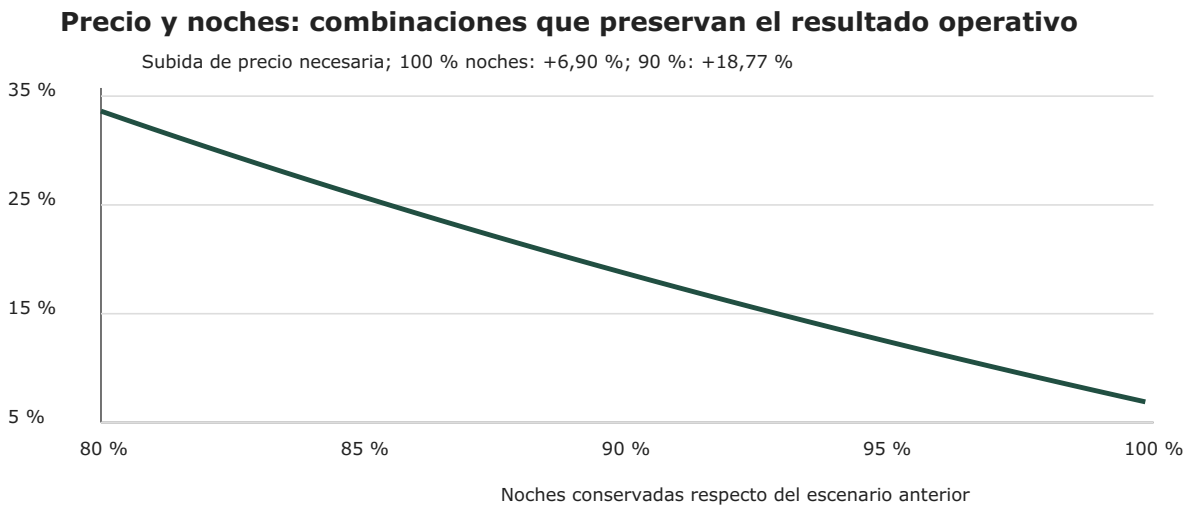


Figura 3. Frontera de neutralidad del resultado operativo antes del 210. Fuente: ecuación del apartado 7.1, sin coste nuevo C y composición uniforme del cobro. La curva marca qué precio iguala el resultado anterior para cada fracción de noches; no estima la demanda ni la probabilidad de perder reservas. El puente simplificado del 210 sólo es válido con las mismas noches; no se proyecta sobre los puntos de noches distintas.

7.2. Noches perdidas y composición

Para Málaga se contrasta conservar el 100 %, 95 % o 90 % de noches, con aumentos uniformes del precio. La hipótesis conserva la composición del cobro; perder sólo noches caras tendría otra consecuencia.

Tabla 44. Sensibilidad conjunta de precio y noches.

PRECIO FINAL	100 % NOCHES: ΔIVA €	95 % NOCHES: ΔIVA €	90 % NOCHES: ΔIVA €
100 %	-1.124,91	-1.940,36	-2.755,82
105 %	-309,45	-1.165,68	-2.021,91
110 %	506,00	-391,00	-1.288,00
115 %	1.321,45	383,68	-554,09
120 %	2.136,91	1.158,36	179,82

Fuente y alcance: Modelo operativo con precio y noches como parámetros, G inicial 23.000 €. Euros antes del 210; sensibilidad, no demanda estimada.

La matriz muestra exclusivamente el cambio de IVA y explotación seleccionada. Al cambiar las noches, pueden variar la amortización deducible, los gastos anuales prorrateables y la renta imputada del 210. Los costes que dependan de noches o reservas también requieren incorporar sus variaciones para obtener un resultado integral. Las columnas de resultado final de IRNR quedan sin calcular en esos escenarios mientras falten los datos individuales. Los porcentajes de noches son pruebas de sensibilidad, no elasticidades estimadas ni probabilidades.

7.3. Coste de cumplimiento y otras cuotas

Si aparece un gasto externo incremental efectivo, debe añadirse su importe real. La tabla de Málaga mantiene las demás entradas y, para la última columna, define que el gasto C es íntegramente deducible y aprovechable en el 210. C ya representa coste efectivo: no se genera otra cuota española de IVA sobre él ni se ignoran impuestos extranjeros o no deducibles que lo integren.

Tabla 45. Coste adicional de cumplimiento y resultado.

GASTO ADICIONAL C €	CAMBIO IVA Y GASTO €	TRAS 210, C DEDUCIBLE €
0,00	-1.124,91	-911,18
240,00	-1.364,91	-1.105,58
720,00	-1.844,91	-1.494,38

Fuente y alcance: Modelo operativo con gasto adicional C y deducción corriente aprovechable según columna. Euros.

La columna posterior al 210 cambia si C tiene otra relación fiscal con el alquiler. Una iguala personal para confeccionar impuestos, el tiempo propio y una comisión vinculada a reservas no son necesariamente el mismo gasto. C = 0 en el caso central significa que no se ha inventado una nueva factura, no que cumplir carezca de coste.

Las otras cuotas documentadas K se añaden por su IVA real y su derecho de deducción. Para mostrar el efecto del gasto que antes computaba en el 210 se comparan dos fracciones α, conservando noches, precio y derecho íntegro de IVA:

Tabla 46. Cuotas adicionales deducibles y puente del 210.

IVA ADICIONAL K €	TRAS 210, ANTES DEDUCÍA EL 100 % €	TRAS 210, ANTES DEDUCÍA EL 50 % €
0,00	-911,18	-911,18
300,00	-668,18	-639,68
600,00	-425,18	-368,18

Fuente y alcance: Modelo operativo con cuota adicional K y puente del gasto corriente al 210. Euros.

El beneficio fiscal de K no tiene por qué ser siempre el 81 %: depende de cuánto gasto se podía aprovechar antes. El importe de las facturas netas permanece en ambos estados; la tabla cambia únicamente las cuotas y su tratamiento.

7.4. Reservas confirmadas, precio y devengo

El calendario fiscal y la posibilidad de modificar un precio pactado son preguntas distintas. Una reserva confirmada sin pago no es un anticipo; en arrendamientos deben examinarse exigibilidad, cobro y reglas específicas de devengo. Si interviene una plataforma, se comprueba quién recibe el importe y en qué condición. Una fianza no se convierte automáticamente en pago a cuenta del precio.[34]

Los cálculos principales mantienen su condición de ausencia de anticipos anteriores y liquidación trimestral ordinaria. Este apartado incorpora el control comercial y delimita los hechos que deben conocerse antes de modelizar reservas de transición.

Tabla 47. Precio cerrado frente a nueva reserva, devengo gravado.

CONDICIÓN DEFINIDA, BAJO DEVENGO YA GRAVADO AL 10 %	PRECIO FINAL ACEPTADO	IVA INCLUIDO	RENTA SIN IVA
Precio cerrado de 1.000 €, sin revisión válida	1.000 €	90,91 €	909,09 €
Nueva reserva con precio final de 1.100 €	1.100 €	100 €	1.000 €

Fuente y alcance: Cálculo del impuesto incluido en precio y reglas de devengo de nota 34. Euros; no se presupone modificación unilateral del contrato.

La tabla calcula el impuesto contenido en el precio, no una pérdida equivalente de beneficio. La obligación de ingresar IVA no autoriza por sí sola a incrementar unilateralmente una reserva cerrada. Deben leerse el precio informado, la aceptación, la cláusula de revisión y las condiciones de consumo y plataforma.

La consulta V0608-15 trata cambios de tipos en entregas inmobiliarias. No resuelve expresamente el paso de un alquiler exento a gravado. Por eso se utiliza un árbol de validación para los anticipos, no una exención automática por cobrar antes. Antes de asignar un régimen a una parte anticipada deben fijarse la operación, el carácter del pago, su exigibilidad o cobro real, la norma temporal y las condiciones contractuales. No se recomienda adelantar cobros para obtener un ahorro no acreditado.

7.5. Robustez: derecho de deducción y base de comisión

El control íntegramente deducible no representa a quien utiliza privadamente la vivienda, soporta gastos sin prueba suficiente o combina operaciones con distinto derecho. Tampoco representa a todos los contratos de gestión. Para comprobar el signo del efecto se cruzan dos bases de comisión y tres fracciones de deducción efectiva, manteniendo G = 23.000 €, gestión del 20 % más IVA, precio y noches constantes, C = 0 y base aprovechable al 19 %.

Tabla 48. Deducción y base de comisión: seis controles de robustez.

BASE DEL HONORARIO	DEDUCCIÓN EFECTIVA	IVA DEDUCIDO €	EFECTO OPERATIVO €	TRAS 210 €	SUBIDA NEUTRAL
Cobro del huésped	0 %	0,00	-2.090,91	-1.693,64	13,63 %
Cobro del huésped	50 %	483,00	-1.607,91	-1.302,41	10,16 %
Cobro del huésped	100 %	966,00	-1.124,91	-911,18	6,90 %
Renta sin IVA	0 %	0,00	-1.584,91	-1.283,78	10,00 %
Renta sin IVA	50 %	439,09	-1.145,82	-928,11	7,03 %
Renta sin IVA	100 %	878,18	-706,73	-572,45	4,22 %

Fuente y alcance: Modelo operativo con comisión sobre bruto o renta sin IVA y deducción efectiva de 0 %, 50 % o 100 %. G = 23.000 €, noches constantes y C = 0; notas 2, 3, 30 y 35. Sensibilidad, no distribución observada.

Las columnas después del 210 presuponen que la gestión es real, íntegramente vinculada al alquiler y deducible en renta, incluido el IVA que no resulte recuperable. No se aplican sin recalcular si el recorte de IVA procede de uso privado, destinatario ajeno, falta de realidad o un defecto que también excluya el gasto en el 210. Un contraste de prorrata de un único sector puede mantener el gasto de gestión vinculado íntegramente; no representa automáticamente uso privado al 50 %. Los porcentajes de deducción son parámetros de contraste, no opciones que el propietario pueda escoger. En la aplicación jurídica se obtienen del destino del gasto, afectación, exclusiones, prueba y reglas de sectores y prorrata. No se trasladan automáticamente al crédito histórico de inversión: ese crédito se calcula por su propia diferencia de porcentajes, año y vía legal. En el contrato sobre renta sin IVA la comisión cae al absorber el impuesto; en el contrato sobre bruto no cae mientras el huésped siga pagando lo mismo. Esa diferencia contractual modifica el resultado sin que cambie el tipo del 10 %.

Se conserva la misma regla contractual, no una comisión fija en euros. En el estado exento, «renta sin IVA» coincide con el cobro de 23.000 €, porque no hay IVA de alojamiento. En el gravado con precio final absorbido, esa renta es 23.000/1,10 = 20.909,09 €. Mantener el 20 % sobre esa magnitud reduce el importe de gestión sin cambiar el contrato. El siguiente cuadro muestra el origen de la diferencia.

Tabla 49. La misma regla de comisión antes y después del cambio.

REGLA DEL HONORARIO	BASE SOBRE LA QUE SE APLICA EL 20 %, ANTES €	BASE SOBRE LA QUE SE APLICA EL 20 %, DESPUÉS €	FACTURA TOTAL DE GESTIÓN ANTES €	FACTURA TOTAL DE GESTIÓN DESPUÉS €
20 % del cobro al huésped, más IVA	23.000,00	23.000,00	5.566,00	5.566,00
20 % de la renta sin IVA, más IVA	23.000,00	20.909,09	5.566,00	5.060,00

Fuente y alcance. Cálculo propio con G = 23.000 €, impuesto de alojamiento absorbido y comisión documentada al 21 %. El honorario sin su IVA baja de 4.600 € a 4.181,82 € en la segunda regla. La diferencia de factura de 506 € es ahorro de gasto, no una cuota adicional deducible de IVA.

Para la segunda regla, el cambio operativo es −2.090,90909 + 506 + d × 878,18182, donde d es la fracción de deducción efectiva de la cuota de gestión. De ahí proceden −1.584,91 €, −1.145,82 € y −706,73 € con d igual a cero, 0,5 y uno. Congelar en ambos estados una factura de 5.060 € produciría −2.090,91 €, −1.651,82 € y −1.212,73 €, pero describiría un honorario fijo diferente. No sería el mismo contrato proporcional sobre la renta sin IVA. Tampoco se mezclarían sus resultados con los precios neutrales del cuadro de seis controles de robustez.

La subida neutral conserva todas las noches. Si el aumento de precio reduce reservas, deben emplearse los escenarios de cantidad del apartado 7.2; no basta con aplicar el porcentaje de esta tabla. La cuota del 210 sigue siendo marginal y condicionada, no una liquidación completa.

7.6. Alargar la estancia, conservar la exención y comparar el resultado completo

El cambio relevante no es sólo cuánto subir el precio dentro del 10 %. También debe compararse una explotación gravada de corta duración con otra que conserve una exención procedente. Desde la fecha de efectos del artículo 7, superar treinta noches a favor del mismo arrendatario elimina esa concreta causa de exclusión de la exención; no elimina la relativa a servicios propios de hostelería, ni convierte en exenta cualquier cesión a una empresa para subarrendar. Deben concurrir el destino y restantes requisitos del artículo 20.Uno.23.º LIVA.[5]

La duración fiscal de treinta noches no es una definición universal de alquiler de temporada ni una licencia turística. La reforma de la LAU exige, para el contrato temporal regulado en su artículo 9 bis, duración superior a treinta y un días y causa real acreditable. No se recomienda un contrato ficticio de treinta y una noches ni fraccionar o renombrar una relación continua. El régimen civil, la habilitación autonómica y el tratamiento del IVA deben cumplirse separadamente.[5]

Que un alquiler de más de treinta noches resulte exento de IVA no demuestra que sea arrendamiento de vivienda habitual a efectos del tipo de las obras de renovación. Esa condición debe comprobarse por separado.[4]

Control económico sin inversión ni servicios hoteleros. El mismo inmueble puede operar legalmente en ambas modalidades del supuesto. En corta duración cobra G = 23.000 € con IVA al 10 % incluido. En la alternativa exenta cobra H y la misma gestora mantiene un honorario del 20 % de H más IVA del 21 %. No existen otros costes diferenciales. En la alternativa gravada el IVA de gestión es íntegramente deducible; en la exenta no lo es. No hay cuotas de compra u obra dentro del período de regularización, ni uso privado, otras actividades o costes de transición. La igualdad contractual y la ausencia de esos activos son condiciones del control, no observaciones sobre el mercado.

Antes de renta, el resultado comparable gravado es (10/11 − 0,20) × G; el exento es (1 − 0,20 × 1,21) × H = 0,758 × H. Para el titular al 19 % con los gastos admitidos y bases positivas en ambos casos, el mismo factor 0,81 multiplica ambos resultados y no cambia el punto de igualdad. Para la rama del 24 % sobre íntegro sin gastos, los resultados respectivos son (10/11 − 0,20 − 0,24 × 10/11) × G y (0,758 − 0,24) × H.

Tabla 50. Cobro exento que iguala el control de corta duración con IVA absorbido.

RÉGIMEN DE RENTA DEL CONTROL	COBRO GRAVADO G €	COBRO EXENTO DE IGUALDAD H €	DESCENSO MÁXIMO DEL COBRO PARA IGUALAR %
19 % con gastos vinculados y bases aprovechables	23.000,00	21.515,95	6,45
24 % sobre íntegro, sin gastos	23.000,00	21.797,12	5,23

Fuente y alcance. Identidades y flujos de caja del control, resueltos sin redondeo intermedio. El descenso es una diferencia de cobro anual, no una elasticidad estimada ni una predicción de ocupación. La igualdad no incluye impuesto de residencia, financiación ni inversión. La sensibilidad con gastos reconocidos al 24 % sigue la ecuación de base neta, no la segunda fila.

En la primera rama, si la modalidad exenta conserva más de 21.515,95 € anuales bajo esos mismos hechos, deja más resultado después de renta que absorber el IVA sobre 23.000 €. Si conserva menos, deja menos. Eso no demuestra que puedan conseguirse esas reservas ni que el mismo gestor ofrezca ese precio. Para compararla con trasladar el impuesto al huésped hay que utilizar el nuevo cobro, la comisión y las noches de ese escenario, no los 23.000 € del control absorbido.

Una inversión recuperable puede invertir la decisión. Si la modalidad gravada permite un crédito legítimo de compra u obra, abandonar el gravamen puede suprimir deducciones corrientes y originar ajustes de inversión en los términos de los artículos 107 a 110, o exigir otro análisis de cambio de destino. Deben descontarse los cobros o pagos efectivos de cada período, el saldo pendiente y el efecto de renta. No se convierte todo saldo compensable en dinero recibido ni se supone automáticamente una devolución íntegra del IVA deducido. Una cartera que combine ambas modalidades requiere además asignación de cuotas y, cuando proceda, prorrata o sectores diferenciados. Los apartados 6.1.8 y 8 desarrollan esas ramas.

8. Extensiones: actividades mixtas y varias viviendas

8.1. CNAE y sectores antes del cálculo

8.1.1. Clasificar antes de calcular

La ayuda actual de la AEAT remite a CNAE-2025 y a los grupos de tres cifras. Las notas oficiales INE y NACE permiten examinar la actividad real; no son una tabla para elegir el régimen más favorable.[35]

Tabla 51. CNAE y grupos de actividad que deben contrastarse.

CLASE	GRUPO DE TRES CIFRAS	ORIENTACIÓN DE ALOJAMIENTO QUE DEBE CONTRASTARSE
55.20	552	Vacaciones y otras estancias cortas con servicios mínimos
55.90	559	Otros alojamientos temporales; deben comprobarse finalidad y duración
68.20	682	Arrendamiento inmobiliario de uso más permanente

Fuente y alcance: INE CNAE-2025 y notas NACE Rev. 2.1; nota 35. Orientación que exige hechos, no elección fiscal por código.

Si la actividad real es hotelera también debe examinarse 55.10, grupo 551. La duración fiscal de treinta noches no asigna por sí sola un CNAE. La versión aplicable a cada ejercicio histórico debe comprobarse: una página actual no autoriza una reclasificación retroactiva indiscriminada.

La correspondencia oficial 2009-2025 divide el antiguo 68.20 entre 55.90 y 68.20. No acredita un traslado general del antiguo 682 al 552: el alojamiento vacacional 55.20 ya existía en 2009. V2478-22 sigue siendo útil, pero su encuadramiento de ambos arrendamientos en 682 bajo sus hechos y clasificación no se convierte en regla universal para cualquier actividad actual.[35]

8.1.2. Umbrales que no deben confundirse

Tabla 52. Umbrales de sector, accesoriedad y prorrata.

COMPROBACIÓN	REGLA RELEVANTE
Sectores diferenciados por la regla general	Actividades de grupos distintos y diferencia de deducción superior a 50 puntos respecto de la principal, salvo accesoriedad y demás reglas
Actividad accesoria	No exceder el 15 % del volumen de la actividad a la que contribuye y contribuir a realizarla; el volumen solo no basta
Prorrata especial obligatoria	Deducción general que exceda en un 10 % o más a la especial, en cuotas
Regularización anual de inversión	Diferencia superior a 10 puntos respecto del porcentaje de referencia

Fuente y alcance: LIVA y AEAT, notas 2, 32 y 35. Umbrales en puntos porcentuales o porcentajes según fila.

La actividad principal se determina por el mayor volumen de operaciones del año inmediato anterior; el contraste de regímenes de deducción se hace respecto de ella. La contribución funcional y el límite de la accesoria se examinan respecto de la actividad a la que sirve, que no tiene por qué ser siempre la principal. No se intercambian porcentajes de cuotas con puntos porcentuales. Dos grupos con derecho íntegro no se separan por tener códigos distintos; una diferencia exacta de cincuenta puntos no supera el umbral. Un mismo dueño con cuatro viviendas de la misma actividad tampoco crea cuatro sectores.[35]

8.1.3. Ejemplo de cartera mixta

Se definen para 2027 operaciones turísticas gravadas de 20.000 € sin IVA y residenciales exentas de 30.000 €. Se supone acreditada la clasificación en grupos distintos, no accesoriedad y regímenes de deducción del 100 % y del 0 %. Hay cuotas exclusivas turísticas de 2.000 €, exclusivas residenciales de 500 € y comunes de 300 €.

Tabla 53. Cartera mixta: prorrata general, especial y sectores.

CONSTRUCCIÓN COMPARADA	IVA DEDUCIBLE	RESULTADO DE LIQUIDACIÓN CON 2.000 € DEVENGADOS
Un sector con general, como contraste de premisa	1.120 €	880 € a ingresar
Un sector con especial procedente	2.120 €	120 € de crédito
Dos sectores confirmados, asignación exclusiva y común	2.120 €	120 € de crédito

Fuente y alcance: Ejemplo de cartera mixta de 20.000 € gravados y 30.000 € exentos; nota 35. Cuotas en euros; porcentaje calculado 40 %.

La primera cifra es 40 % de 2.800 €. Las otras son 2.000 € más el 40 % de 300 €. Los gastos exclusivos residenciales no generan deducción en esos dos últimos métodos. La opción por especial tiene sus requisitos; si ya se aplicaba correctamente, separar sectores no aporta aquí otros 1.000 €.

En el contraste con general, la diferencia reconocida es de 1.000 € de IVA. Si el IVA que deja de ser coste era gasto corriente íntegramente deducible y aprovechable en el 210 al 19 %, la mejora adicional reconocida sería de 810 €. El crédito de 120 € no es un ingreso bancario automático. No se presenta la general de un sector como opción legal cuando los hechos obligan a dos sectores.

Este ejemplo es de año estable. En una transición, actividad turística con porcentaje anual del 29 % frente a otra del 0 % no supera cincuenta puntos sólo por corresponder a otro grupo. No se lleva el 100 % de un año posterior al porcentaje de transición de 2026.

8.1.4. Activos y traslado de sector

Antes de aplicar Q/10 se distinguen tres sucesos:

1. La misma actividad continúa y sólo cambia su tributación. Se examinan porcentajes y regularización ordinaria.
2. Una modificación normativa obliga al cambio de sector. El artículo 9.1.c excluye ese autoconsumo, pero conserva los ajustes que procedan.
3. El activo cambia efectivamente de actividad o sector. Deben revisarse autoconsumo, no sujeción del artículo 7.7, posibles exenciones, base y regularización de transmisión, según los hechos.

No haber ejercitado una deducción no equivale a que nunca se hubiese atribuido el derecho. Tampoco el pago de ITP descarta todo análisis de componentes con IVA. La adquisición usada inicialmente en el mismo turismo empresarial exento y que continúa tras la reforma es diferente de convertir una vivienda de arrendamiento permanente o de uso privado.[35]

8.1.5. Cartera mixta: conciliación de IVA, renta y dinero disponible

El ejemplo anterior compara métodos de deducción de IVA. El siguiente lleva una cartera definida hasta el disponible después de IVA e IRNR. **No se traslada a la cartera mixta el 100 % de deducción del ejemplo turístico exclusivo.** Se definen dos inmuebles del mismo titular, persona física residente en Polonia sin EP, con explotación turística que pasa a gravada y otro alquiler residencial que permanece exento. Ambos cumplen los requisitos del régimen de renta señalado; las bases de cada inmueble son positivas y no se compensan pérdidas de uno con ganancias del otro.[6]

Los cobros anuales se mantienen en 10.000 € para el turístico y 10.000 € para el residencial. Antes no había IVA repercutido ni recuperable en las operaciones del control. Después los 10.000 € turísticos contienen el 10 %; los otros 10.000 € siguen exentos. No se incrementa el precio ni cambia la ocupación. No hay cuota de inversión, venta ni uso privado.

Se definen gastos corrientes exclusivos turísticos de 2.000 € más 420 € de IVA; exclusivos residenciales de 1.000 € más 210 €; comunes de 500 € más 105 €. Todos los gastos de renta están vinculados y documentados, incluidos los componentes de IVA no recuperables. La asignación de gastos comunes a los inmuebles para la renta está acreditada al 60 % y 40 %, respectivamente, por su utilización; esa clave no es la prorrata del IVA. Se añade una amortización fiscal admisible de 1.000 € por inmueble en ambos estados, sin pago corriente nuevo.

En el estado gravado se suponen confirmados los sectores diferenciados y sus requisitos, no una libre elección. La cuota turística exclusiva se deduce íntegramente; la residencial exclusiva no se deduce. Para la cuota común, el porcentaje definitivo resulta de 9.090,90909.../(9.090,90909... + 10.000) × 100 = 47,619047... %, redondeado a la unidad superior, **48 %**. Se excluye el IVA repercutido del volumen de operaciones. La deducción común es 50,40 € y la total, 470,40 €. No es un 50 % por haber dos viviendas.[36]

Tabla 54. Cartera turística y residencial, precio fijo: desde los cobros hasta el disponible.

MAGNITUD ANUAL DEL CONTROL	ANTES, AMBOS ALQUILERES EXENTOS	DESPUÉS, TURÍSTICO GRAVADO Y RESIDENCIAL EXENTO
Cobro turístico	10.000,00 €	10.000,00 €
Cobro residencial	10.000,00 €	10.000,00 €
Cobro total efectivo	20.000,00 €	20.000,00 €
Ingresos fiscales sin IVA repercutido	20.000,00 €	19.090,91 €
Pagos corrientes de las tres clases de gastos, IVA incluido	4.235,00 €	4.235,00 €
IVA repercutido en el alquiler turístico	0,00 €	909,09 €
IVA deducible, exclusivo turístico más común admisible	0,00 €	470,40 €
Saldo neto de IVA que se reserva para ingreso	0,00 €	438,69 €
Gastos corrientes fiscales, sin el IVA recuperable	4.235,00 €	3.764,60 €
Amortización fiscal total definida, sin nuevo pago	2.000,00 €	2.000,00 €
Suma de bases fiscales positivas de los dos inmuebles	13.765,00 €	13.326,31 €
IRNR teórico total al 19 %	2.615,35 €	2.532,00 €
Disponible después de pagos y reserva de ambos impuestos	13.149,65 €	12.794,31 €
Cambio del disponible frente al estado anterior	0,00 €	−355,34 €

Fuente y alcance. Control propio, no cartera real ni declaración preparada para presentar. Cálculo con precisión completa y redondeo final de presentación. Las bases fiscales de cada inmueble se calculan por separado y se suman para mostrar el control; no se introduce una compensación prohibida. El disponible se obtiene con cobros menos pagos brutos, saldo neto de IVA e IRNR. No se resta la amortización de la caja. Financiación, impuesto de residencia y otros gastos no definidos quedan fuera.

La cuota de renta baja 83,35 €, pero se reservan 438,69 € de IVA: el disponible del control cae 355,34 €. No basta con mostrar la reducción del IRNR. La base fiscal final de 13.326,31 € tampoco es el disponible de 12.794,31 €. En este ejemplo, la diferencia se explica conciliando amortización, impuesto de renta y pagos, no confundiendo todos esos importes con ingresos bancarios.

La tabla supone cerrado el porcentaje definitivo anual y los impuestos reservados o liquidados con sus vencimientos posteriores. No predice el saldo bancario al 31 de diciembre. Durante el año pueden aplicarse deducciones provisionales y una regularización final; eso cambia el calendario financiero, no autoriza a usar como definitiva una prorrata que todavía no se conoce. No se obtiene un porcentaje de renta copiando el del IVA.[36]

En una cartera mixta hay que cerrar dos análisis, no multiplicar todo por una sola prorrata. Primero se determina el IVA deducible de las cuotas exclusivas y comunes conforme al régimen correcto. Después se reconstruye la renta de cada inmueble con sus gastos y amortización admisibles. Al final se obtiene la caja. Si cambian los cobros, las facturas, la estructura de sectores, los días o la utilización de los activos, se recalcula el control entero.

8.2. Propietario con varias unidades

Replicar cinco alojamientos idénticos, sin un coste fijo adicional ni operaciones exentas, multiplica la variación por cinco. No aparece un umbral de tres o cinco viviendas que otorgue por sí mismo mayor deducción. La escala de un gasto compartido se calcula con su contrato, no suponiendo una asesoría ilimitada por propietario.

Tabla 55. Escala de una a cinco viviendas bajo condiciones constantes.

MERCADO	ΔIVA DE 1 UNIDAD €	ΔIVA DE 5 UNIDADES €	TRAS 210 DE 5 UNIDADES €
Benidorm	-738,53	-3.692,64	-2.991,04
Málaga	-1.124,91	-5.624,55	-4.555,88
Palma	-997,75	-4.988,73	-4.040,87
Alcúdia	-1.741,16	-8.705,82	-7.051,71

Fuente y alcance: Modelo operativo multiplicado por cinco unidades idénticas, sin nuevas economías de escala. Euros.

La comparación exige que cada unidad mantenga las condiciones y que el puente corriente del 210 sea aprovechable. No se agregan pérdidas fiscales de una vivienda a ganancias de otra sin aplicar las reglas correspondientes.

9. Discusión, alcance de los datos y reproducción

Tabla 56. Naturaleza y alcance de la evidencia utilizada.

ELEMENTO	QUÉ QUEDA ACREDITADO O DEFINIDO
Medianas y medias	Valores publicados por el proveedor, con fecha, captura y población indicadas
Proyección mensual	Transformación reproducible de tarifa y ocupación del mismo panel general
Contrato, C y cuotas de inversión	Condiciones expresas de los casos; no facturas de clientes ni medias locales
Cálculo IVA	Cuotas, pagos, créditos y escenarios contrastables mediante fórmulas y código
Puente 210 corriente	Resultado condicionado a deducciones y bases efectivas positivas; no declaración individual
Inversión histórica y renta	PF capital: opinión de menor coste; sociedad PGC: regularización por resultado; sociedad polaca sin EP: controversia cuantificada no consolidada
Demanda	Sensibilidad de precio y noches; no elasticidad ni intervalo estadístico estimados

Fuente y alcance: Clasificación metodológica de fuentes, parámetros e inferencias de este estudio; notas 1, 2, 3, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 33, 34.

Las capturas comerciales son estimaciones del emisor, no libros de reservas auditados. La coincidencia de nombre entre el mercado comercial y el municipio oficial no prueba identidad de sus polígonos. El número de anuncios y la antigüedad de la fuente ayudan a valorar su alcance, pero no proporcionan por sí solos un intervalo de confianza.

El cuaderno conserva los datos publicados, las reglas, los escenarios de importes controlados, las fórmulas, los resultados en JSON/CSV y las pruebas. Los resultados antes del 210, los puentes corrientes condicionados y las cifras no calculadas permanecen en campos distintos. Ningún valor ausente se convierte en cero para cerrar una conclusión.

10. Conclusiones

Primera. El IVA soportado deja de ser sólo un gasto al 19 %. En el perfil que puede deducir gastos en el 210, una cuota corriente no recuperable de 100 € proporcionaba hasta 19 € de alivio. Su deducción íntegra en IVA aporta 100 € de crédito, pero elimina ese alivio anterior: el beneficio adicional por esa cuota es de 81 € cuando ambos efectos se aprovechan íntegramente. Debe reconocerse también la exclusión del IVA repercutido del ingreso del 210.

Segunda. El propietario existente pierde si absorbe el impuesto en las condiciones del control. Con medianas publicadas para dos dormitorios, la diferencia de IVA es de −738,53 € en Benidorm, −1.124,91 € en Málaga, −997,75 € en Palma y −1.741,16 € en Alcúdia. El puente corriente condicionado con el 210 reduce esas pérdidas a −598,21 €, −911,18 €, −808,17 € y −1.410,34 €. No se añaden 720 € de asesoría sin una nueva factura o coste efectivo acreditado.

Tercera. La compra y la obra anteriores añaden otra cuenta. El ajuste de inversión puede compensar temporalmente la carga operativa. Para la persona física con renta de capital inmobiliario definida en el control, esta edición selecciona como criterio motivado reducir el coste fiscal por las cuotas recuperadas y reflejarlo en amortización y eventual transmisión. El control del primer crédito de 2.000 € arroja 9,12 € de mayor IRNR bajo sus entradas completas, no un descuento automático de 380 €. La regularización ordinaria bajo PGC y la controversia de la entidad polaca sin EP siguen las ramas específicas del apartado 6.1.7. Ese importe no se atribuye a cada mercado ni se presenta como doctrina vinculante idéntica: es un cálculo bajo la opinión y los datos expresamente definidos.

Cuarta. La nueva inversión puede reconocer una deducción elevada sin generar dinero inmediato. En el caso de compra del primer trimestre con 20.000 € de cuota, las liquidaciones operativas consumen parte del crédito y queda saldo pendiente. La amortización del 210 necesita datos de construcción y suelo; una reducción automática del 19 % de toda la cuota de compra sería incorrecta.

Quinta. Precio, contrato y calendario deciden el signo y la caja. Con noches constantes, subir el precio un 10 % arroja una mejora de IVA en este contrato de control; perder noches puede invertirla. Un crédito aplicado al final del año no borra los pagos anteriores. Quien ya tributaba por la misma operación no soporta por esta modificación una nueva carga igual a todo su IVA ordinario.

Sexta. El sujeto del IVA y el titular de la renta no se identifican por el anuncio. La comunidad que explota y los comuneros que reciben atribución, o el propietario que cede y la empresa que hospeda, pueden tener obligaciones distintas. Repartir dos veces el IVA o declararlo sólo a nombre del contacto de la plataforma no es una simplificación válida.

Séptima. La sociedad no crea el derecho a deducir ni resuelve automáticamente el EP. La compra empresarial, factura y operaciones de destino son determinantes. Para la sociedad polaca se separan NIF y censo de ROI/OSS, y el EP de IVA del EP de renta. La comparación exige incluir el impuesto polaco y los costes propios del vehículo, sin prometer una ventaja sólo por la forma jurídica.

Octava. La gran reforma exige clasificar y fechar. Reparación, mejora incorporada, rehabilitación y mobiliario no comparten necesariamente período, tipo ni tratamiento de renta. Haber incluido un IVA entonces indeducible en la amortización no equivale a haber cometido un error; recuperar una cuota después tampoco autoriza dos ventajas por el mismo importe.

Novena. La prueba de la actividad y la de cada cuota son complementarias. Aragón admite indicios conjuntos de hospedaje; no elimina las facturas de adquisición ni prueba el destino histórico de la inversión. La doctrina limitativa y la de disponibilidad empresarial deben examinarse antes de deducir íntegramente o convertir automáticamente cada día sin reserva en uso privado.

Décima. La respuesta económica se da por mecanismo y horizonte. Se informa qué sale del cobro del año, qué cuota de inversión se reconoce, qué cambia en la renta, qué sigue pendiente y qué se cobra. Los efectos de una compra, una anualidad histórica y un alquiler recurrente no se suman como si fueran tres beneficios permanentes.

Notas y fuentes

1. Real Decreto-ley 29/2026, artículo 7, modificación de LIVA 20.Uno.23.º.e' y 91.Uno.2.2.º, con efectos específicos de 1 de diciembre de 2026. BOE. AEAT, novedades IVA 2026. Se analiza el texto publicado y su mantenimiento en el período proyectado; no se da por acreditado un acuerdo parlamentario no documentado.
2. Ley 37/1992 del IVA, artículos 5, 93, 94, 95, 97 y 103 a 106. Texto consolidado BOE. La afectación, localización y documentación de cada factura determinan el derecho, no sólo el epígrafe. Las primeras entregas de vivienda y la rehabilitación del caso deben reunir sus requisitos propios.
3. TRLIRNR, artículos 24.6 y 25, y AEAT, rendimientos de capital inmobiliario de no residentes. Perfil residente UE sin EP, gastos vinculados y acreditados; el ingreso excluye IVA repercutido. No se calcula aquí imposición del país de residencia.
4. AEAT, novedades de normativa IVA de 2026, apartado del RDL 29/2026. Texto recuperado el 28/10/2026; confirma efectos desde el 01/12/2026 y limita la ampliación descrita para obras a vivienda destinada a arrendamiento habitual, con los restantes requisitos. BOE, artículo 7 RDL 29/2026. El aviso de la primera página exige reconsultar vigencia antes de uso externo; no certifica ausencia universal de acuerdos posteriores.
5. RDL 29/2026, artículo 7, efectos IVA desde el 01/12/2026, y artículo 5, reforma de los artículos 7 y 9 bis LAU. LIVA, artículo 20.Uno.23.º y artículos 95, 107 a 110. Textos oficiales contrastados el 28/10/2026. Más de treinta noches no neutraliza las restantes exclusiones de la exención ni demuestra por sí solo cumplimiento civil o turístico. Los escenarios de 2027 están condicionados al mantenimiento del régimen.
6. TRLIRNR, artículos 24 y 25, y AEAT, instrucciones actuales del modelo 210, apartados de rendimientos y hoja de tipos. Textos contrastados el 28/10/2026. Las instrucciones incluyen Liechtenstein desde devengos del 11/07/2021. La anterior ficha temática de apartamentos turísticos no se utiliza como perímetro exhaustivo vigente.
7. LIVA artículo 5, empresario por explotación continuada; artículos 93 y 97, condiciones y justificación del derecho a deducir. Texto consolidado consultado 27/10/2026.
8. LIRPF artículo 27, apartados 1 y 2, versión vigente desde 01/01/2015, consultada 27/10/2026. La vía de servicios de hospedaje y la de mero arrendamiento no son intercambiables.
9. LIS artículo 5, concepto de actividad económica, regla específica del arrendamiento, grupo y entidad patrimonial; texto consolidado consultado 27/10/2026.
10. TEAR de Aragón, criterio de 27/11/2025, RG 22/00562/2024, calificación oficial «No vinculante»; texto íntegro, antecedentes, FD tercero y fallo. Consulta y archivo 27/10/2026.
11. LGT artículos 105 y 106 y 108; LEC artículo 386. Textos consolidados consultados 27/10/2026. La ausencia de desglose de servicios y la deducibilidad de cuotas concretas son cuestiones distintas.
12. RIVA artículo 27, elementos objetivos de la intención en la fecha de adquisición, prueba y consecuencias de no acreditarla; versión de apartado 2.c desde 27/10/2013, consultada 27/10/2026.
13. DGT, Resolución 1/2000, de 11/10/2000, partes II y III, publicada 04/11/2000. Se utiliza para la distinción material/formal y su relación con actos preparatorios, en conexión con la legislación vigente; no para reproducir sus remisiones procedimentales históricas como si fueran actuales.
14. TEAR de Baleares, criterio de 29/05/2025, RG 07/03387/2023; texto íntegro, FD noveno y décimo. Calificación oficial «No vinculante»; no resuelve por sí solo el supuesto de reforma normativa posterior del alquiler de corta duración.
15. TJUE, Imofloresmira, C-672/16, 28/02/2018, apartados 39 a 47 y 50; texto oficial íntegro ya archivado en la investigación de este estudio y contrastado de nuevo el 27/10/2026. Se utiliza para deducción legítimamente nacida y disponibilidad empresarial acreditada, sin fraude o abuso; no convierte en empresarial una compra privada ni excluye la comprobación del uso mixto.
16. AEAT, NIF de persona jurídica y entidad y documentación de entidades extranjeras. Consultadas el 27/10/2026; textos y huellas archivados en AEAT_RECEIPTS.json.
17. LIVA, artículo 70.Uno.1.º, artículo 84 y artículo 164, textos leídos a 27/10/2026. El artículo 84 procede de la redacción con efectos desde el 01/01/2023 en las excepciones de arrendamiento e intermediación. Los artículos y pasajes se conservan en el archivo de fuentes.

18. TJUE Titanium, C-931/19, 03/06/2021, ECLI:EU:C:2021:446, apartados 20 a 23 y 41 a 46; TJUE Cabot Plastics, C-232/22, 29/06/2023, ECLI:EU:C:2023:530, apartados 35 a 41 y 46. Textos íntegros oficiales recuperados mediante CAUDAL y conservados con evidencia; los hechos y las funciones de establecimiento prestador/receptor no se presumen idénticos. AEAT, Manual IVA 2026, regla general, reproduce la necesidad de medios y que el NIF-IVA no basta.

19. LIVA, artículo 163 unvicies, artículo 119 y artículo 163 tervicies, en especial apartados Uno, Dos y Tres; texto de 2021 vigente en la consulta del 27/10/2026. AEAT, régimen de la Unión y operaciones intracomunitarias. La condición específica del régimen no exonera de sus demás requisitos materiales o procedimentales.

20. TRLIRNR, artículo 13, 24.6 y 25.1.a); lectura por artículo a 27/10/2026 mediante CAUDAL. AEAT, establecimiento permanente e inmuebles arrendados. Convenio España-Polonia, artículos 5 y 6, contrastados en el texto sintético oficial.

21. AEAT, Manual IVA 2026, sujetos pasivos, ejemplo de plataforma y apartamento de Málaga; LIVA 69 y 70; La factura y prestación concreta necesitan clasificación, no una regla basada sólo en la marca de la plataforma.

22. LIS, artículo 5, 12, 29 y disposición transitoria cuadragésima cuarta, consultados el 27/10/2026. El 2 % del ejemplo es el método lineal de tabla para edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas; no una imposición de ese método en cualquier activo.

23. DGT V2993-21, de 25/11/2021, cuestiones 3 y 4. Texto oficial completo capturado el 26/10/2026 y releído el 27/10/2026; evidencia y diferencias de vigencia conservadas. Su objeto es IRNR, no el derecho de deducción en IVA.

24. Ministerio de Hacienda, texto sintético España-Polonia y MLI, páginas 3 y 4 de efectos temporales, artículos 5 y 6, páginas 22 y 23 de eliminación de doble imposición del residente polaco. Material explicativo oficial conjunto; prevalecen los textos auténticos del convenio y MLI. El ejemplo numérico es elaboración propia y aísla el límite de crédito, sin fijar la base o cuota de CIT del inversor.

25. KIS 0111-KDIB1-2.4010.151.2026.1.BD, 29/05/2026, JSON oficial capturado el 26/10/2026 y texto completo conservado en el expediente de investigación societaria; releído el 27/10/2026 con verificación de su huella archivada. Ley CIT polaca, texto oficial ELI actualizado en octubre de 2026, artículo 16c.2a. La interpretación KIS se refiere a los hechos de la solicitante y no es una contestación sobre el IVA español.

26. AirROI, páginas Benidorm, Málaga, Palma y Alcúdia, capturadas el 26/10/2026; actualización indicada el 1/10/2026. Tabla de ingresos por dormitorios: mediana y media separadas; método global de período octubre de 2025 a septiembre de 2026. Serie mensual general: septiembre de 2025 a agosto de 2026. Método del emisor. Valores EUR según conversión publicada por el proveedor, 0,86 EUR/USD para su período; no previsión de cambio de 2027. El panel no acredita licencia de cada alojamiento ni un cruce superficie/tipo de vivienda/dormitorios.

27. Cuaderno de cálculo de esta edición, entradas versionadas del estudio territorial y modelo de capital conservado en el cuaderno de cálculo. Datos de origen y código con SHA-256; cálculos Decimal de 40 dígitos y redondeo sólo de presentación. Módulos separados para mediana anual de dos dormitorios y unidad de disponibilidad completa. Los casos de inversión comunes utilizan cuotas de control, no precios de transacciones observadas. La suma de importes presentados al céntimo puede diferir un céntimo del total sin redondeos intermedios.

28. Barometr Hiszpanii, archivos publicados conservados en la captura de 26/10/2026; originales MIVAU, valor tasado municipal, 2025T2 y 2026T2; INE, EOAP y OAT, con universos conservados en la captura territorial versionada. Método de Barometr. El contraste insular de Mallorca no sustituye a los dos mercados comerciales locales.

29. Ley IRPF 23 y RIRPF 13 y 14; AEAT, Manual Renta 2025, gastos y amortización de capital inmobiliario. Reglamento IRPF, artículo 14. Coste no recuperable y cuota deducible tienen tratamiento distinto; la base de amortización excluye suelo y utiliza el mayor valor de construcción que corresponda. La asignación temporal y los días de arrendamiento deben probarse; no se aplica un factor del 81 % universal a inversión o a cualquier no residente.

30. Contrato común de simulación: 20 % del cobro bruto como base de honorario más 21 % de IVA. Referencia comercial archivada de CostaKey, capturada el 25/10/2026, cuya FAQ menciona bruto y otra sección neto; no se presenta como contrato aceptado ni tarifa típica de los cuatro destinos. La sensibilidad mantiene visible la base contractual y la cuota. La asesoría genérica de un no residente puede tener otra localización y no genera automáticamente IVA español deducible.

31. SAN de 28/07/2025, recurso 636/2021, ECLI ES:AN:2025:3630, documento oficial CENDOJ; ATS de 15/07/2026, recurso 6741/2025, ECLI ES:TS:2026:7675A, documento oficial CENDOJ. Publicación oficial de recursos admitidos, BOE-B-2026-30353, entrada 6741/2025. El anuncio confirma la admisión y las normas, no un fallo sobre el fondo. Corte de consulta 28/10/2026; no se presenta la sentencia de instancia como doctrina firme y general del Tribunal Supremo.

32. LIVA 107 a 110, 108.Dos.2.º y 91.Uno.1.7.º/91.Uno.3.1.º; RIVA 24 quater e inversión del sujeto pasivo 84.Uno.2.f LIVA. Obras: TJUE, Drebers, C-243/23, 12/09/2024, ECLI:EU:C:2024:736, sobre renovación sustancial e incorporación inmobiliaria en las condiciones del fallo. La ejecución fiscalmente rehabilitadora requiere los requisitos 20.Uno.22.º.B. El ajuste favorable se representa con signo positivo. La compra originalmente privada no adquiere derecho histórico por un alta posterior. Las fuentes territoriales y el criterio fiscal de la nota 33 se tratan separadamente; se distingue una interpretación fiscal de una doctrina vinculante idéntica.

33. DGT V1837-22, 02/08/2022, regularización favorable de maquinaria, y V1933-05, 28/09/2005, regularización desfavorable de inmueble con operaciones de diciembre de 2004. LIRPF 23 y 35, RIRPF 14, TRLIRNR 24.6. Son el soporte de la opinión seleccionada, no precedentes con identidad completa de hechos. Las contraautoridades, pasajes exactos y la reserva de temporalidad se conservan en la revisión de fuentes del 26/10/2026. No se toma una subvención o una regla contable de sociedad como equivalente automático a este caso.

34. LIVA 75.Uno.7.º, 75.Dos, 88 y 90.Dos; RDL 1/2007, artículos 60 y 85; fecha especial del artículo 7 del RDL 29/2026. DGT V0608-15, 18/02/2015, obtenida íntegra: cambios de tipos en entregas inmobiliarias, no doctrina específica de pérdida de exención de estos arrendamientos. La consulta no acredita una exención automática de los anticipos en el cambio de régimen aquí estudiado.

35. AEAT, sectores diferenciados; LIVA 7.7, 9.1.c/d, 101, 103 y 104. Notas INE CNAE-2025 de febrero de 2026 y NACE Rev.2.1 edición 2026; correspondencia oficial INE 2009-2025. DGT V2478-22, 01/12/2022, texto íntegro contrastado. Se identifica clasificación vigente y hechos del período; no se declara derogada toda su doctrina por el cambio de clasificación.

36. LIVA, artículos 101, 104, 105 y 106, textos contrastados el 02/11/2026. Regímenes por sectores y cuotas comunes; porcentaje sobre operaciones sin IVA, redondeo superior y regularización anual. El caso presupone sectores diferenciados procedentes y deducción exclusiva debidamente acreditada. AEAT, rendimientos de inmuebles arrendados, criterio de ingresos sin IVA y gastos vinculados del perfil UE/EEE admisible. La atribución entre inmuebles del gasto de renta no se determina automáticamente por el porcentaje de IVA.