

**OCTUBRE
2026**

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

1. IVA E IRPF EN EL ALQUILER DE VIVIENDAS TURÍSTICAS A TRAVÉS DE UNA COMUNIDAD DE BIENES

DGT V1544/2026, de 15 de junio de 2026: IVA e IRPF en el alquiler de viviendas turísticas a través de una comunidad de bienes

La Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante V1544/2026, analiza el tratamiento fiscal de una **comunidad de bienes constituida por dos copropietarios de viviendas destinadas al uso turístico**, abordando tanto la tributación de las obras de construcción en el IVA como la calificación de los rendimientos obtenidos en el IRPF.

IVA – Inversión del sujeto pasivo en las obras de construcción

La DGT confirma que una **comunidad de bienes puede tener la condición de empresario o profesional y, por tanto, de sujeto pasivo del IVA**, siempre que actúe como una unidad económica independiente, ordenando conjuntamente medios materiales y/o personales para desarrollar una actividad empresarial y asumiendo conjuntamente el riesgo de la actividad.

En consecuencia, en las ejecuciones de obra destinadas a la **construcción del inmueble** puede resultar aplicable la **inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84. Uno.2.º. f) de la LIVA**, siempre que se cumplan sus requisitos: que el destinatario actúe como empresario o profesional, que las obras tengan por objeto la construcción, rehabilitación o urbanización y que se trate de ejecuciones de obra.

La DGT considera que, en el supuesto analizado, procede la inversión del sujeto pasivo al tratarse de ejecuciones de obra realizadas para la construcción de un inmueble cuyo promotor es la propia comunidad de bienes, **siempre que se cumplan las condiciones exigidas**.

Un aspecto especialmente relevante es que **el alta individual de uno de los comuneros en el censo de empresarios no atribuye por sí sola a la comunidad de bienes la condición de sujeto pasivo del IVA**. La comunidad debe figurar formalmente de alta, disponer de NIF y cumplir autónomamente sus obligaciones censales, registrales y formales.

Además, el destinatario debe comunicar al contratista, **con carácter previo o simultáneo a la operación**, que actúa como empresario o profesional y que las obras se realizan en el marco de la construcción o rehabilitación de edificaciones.

IRPF – Rendimientos del alquiler de viviendas turísticas

En el IRPF, la comunidad de bienes **no es contribuyente**, sino que las rentas se atribuyen a sus comuneros, conservando dichas rentas la naturaleza que corresponda a la actividad o fuente de la que procedan.

Respecto del alquiler de viviendas de uso turístico, la regla general es que los ingresos tengan la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario** cuando no exista una actividad económica.

El arrendamiento únicamente se considera actividad económica, a estos efectos, cuando se utiliza **al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa**. Asimismo, la prestación de servicios propios de la industria hotelera —como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos— determina la calificación de los rendimientos como **rendimientos de actividades económicas**.

En el caso concreto, al **no prestarse servicios propios de la industria hotelera ni disponerse de empleados**, la DGT concluye que los ingresos derivados de las viviendas turísticas deben calificarse como **rendimientos del capital inmobiliario**.

Conclusión

La DGT admite la inversión del sujeto pasivo del IVA en las obras de construcción realizadas para una comunidad de bienes cuando esta actúa como empresario o profesional y asume conjuntamente la actividad y sus riesgos. En el IRPF, los ingresos de viviendas turísticas explotadas por la comunidad se atribuyen a los comuneros y, si no existen empleados a jornada completa ni servicios propios de la industria hotelera, mantienen la consideración de rendimientos del capital.

**PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO
EQUIPO DE PROFESIONALES**