

Alquilar

Desde el 8 de agosto de 2024, toda inscripción de una vivienda de uso turístico empieza por un informe favorable del ayuntamiento.



LO QUE CONTIENE

1	3 barreras, y el orden es fijo	pág. 2
2	La comunidad de propietarios	pág. 3
3	Lo que debe tener la vivienda	pág. 4
4	Anunciar, sanciones e impuestos	pág. 5
5	Si el alquiler entra en sus planes	pág. 6

BARRERAS ANTES DEL HUÉSPED

3

INSCRIPCIÓN, DESPUÉS RENOVACIÓN

5 años

IMPUESTO SOBRE EL ALQUILER, NO RESIDENTE

19 % o 24 %

Sobre la vivienda de uso turístico en la Comunitat Valenciana y el impuesto que se paga por el alquiler si no reside en España. El alquiler a un único inquilino por temporada larga queda fuera de esta guía.

3 barreras, y el ayuntamiento es la primera

Que una vivienda se pueda alquilar a turistas no lo decide su propietario. Tres partes tienen que decir que sí, y un no de la primera hace innecesarias las otras dos.



1 El ayuntamiento Emite el informe de compatibilidad urbanística. Sin informe favorable no hay inscripción. Además puede imponer restricciones propias.	2 La comunidad Solo en un piso o en una vivienda dentro de un complejo. La comunidad de propietarios puede limitar el uso turístico aunque el ayuntamiento lo permita.	3 La Generalitat La administración autonómica inscribe la vivienda. La solicitud se presenta por vía electrónica, con una declaración responsable.
--	---	---

QUÉ SE CONSIDERA ALQUILER TURÍSTICO

N.º	LA REGLA	QUÉ SIGNIFICA
1	La vivienda entera, nunca una habitación suelta	Alquilar habitaciones en una vivienda de uso turístico inscrita está prohibido, y es la categoría de infracción más grave
2	Como máximo 10 días seguidos al mismo inquilino	Si alquila más tiempo al mismo inquilino ya no es alquiler turístico, sino arrendamiento ordinario o de temporada, con sus propias reglas
3	La referencia catastral va con ella	Figura en la declaración responsable ante la Generalitat, y también debe constar en el propio contrato de alquiler

EL ORDEN NO ES LIBRE

Quien empieza por la inscripción y solo después acude al ayuntamiento hace el trabajo dos veces. O descubre tarde que en esa dirección no se puede. El ayuntamiento es la primera ventanilla.

LO QUE DICE UN VENDEDOR

«Tiene licencia de alquiler» no es una prueba. Una inscripción se puede comprobar, y eso debe hacerse antes de que la compra sea firme.

Una piscina compartida, una decisión compartida

En una urbanización es propietario de su vivienda y copropietario del resto. Sobre esa parte decide la junta, y la junta puede limitar el alquiler turístico.



N.º	ELEMENTO	DE QUIÉN	QUÉ SUPONE PARA EL ALQUILER
1	Su propia vivienda	Suya	Se inscribe, pero queda sujeta a las normas de la comunidad
2	Piscina y jardín comunes	De todos los propietarios	Los huéspedes usan lo que mantienen entre todos los propietarios
3	Acceso y puerta	De todos los propietarios	Quién entra y sale afecta a todo el mundo

PIDA ESTO ANTES DE HACER UNA OFERTA

Los estatutos, las actas de los últimos años y si hay alguna propuesta sobre alquiler turístico en el orden del día. Al inscribir la vivienda usted mismo declara que ni la división horizontal, ni los estatutos, ni ningún acuerdo prohíben el uso turístico.

UNA VILLA SIN COMUNIDAD

Si la vivienda está aislada, esta barrera desaparece. Si está en una urbanización, compruebe si aun así existe una comunidad con normas propias.

Lo que debe tener la vivienda

La vivienda se inscribe con una declaración responsable ante la Generalitat en la que se afirma que cumple todos los requisitos. La norma fija cuáles son.



ORDEN → · PROCEDIMIENTO 19207 DE LA GENERALITAT VALENCIANA

LOS REQUISITOS DE LA NORMA, Y QUÉ IMPLICA CADA UNO

N.º	QUÉ	QUÉ IMPLICA
1	Habitabilidad	Una licencia de primera o de segunda ocupación, o el documento equivalente que prevé la norma
2	Informe municipal favorable	El informe de compatibilidad urbanística para uso turístico, emitido por el ayuntamiento de esa dirección
3	Referencia catastral	Una sola referencia que coincida con la realidad física, económica y jurídica
4	Seguro de responsabilidad civil	Un seguro de responsabilidad civil, o una garantía equivalente, en los términos que fija la norma
5	Certificado energético	De la propia vivienda
6	Declaración sobre la comunidad	Que ni la división horizontal, ni los estatutos, ni ningún acuerdo prohíben el uso turístico
7	Equipamiento mínimo	Frío y calor, internet, lavadora, armario en cada dormitorio, un teléfono atendido 24 horas al día y un servicio de recepción. Entregar las llaves con una caja de seguridad en la vía pública no se permite

UN INFORME FAVORABLE NO ES UNA LICENCIA

El informe dice que el uso turístico encaja en ese punto con las normas urbanísticas. Las licencias que el ayuntamiento exija además de eso siguen haciendo falta.

CAMBIA SEGÚN EL MUNICIPIO

Los ayuntamientos pueden imponer restricciones propias y fijar un máximo de viviendas turísticas por edificio, área o zona. Nosotros comprobamos dirección por dirección qué se aplica.

EN UNA VENTA, OTRA VEZ

La inscripción no pasa sola al comprador. Él presenta una declaración responsable nueva, con un informe municipal nuevo.

Anunciar, sanciones e impuestos

Con la vivienda ya inscrita llegan tres cosas más: lo que debe figurar en cada anuncio, lo que cuesta una infracción y lo que se paga en España por el alquiler.

EN CADA ANUNCIO

El número de registro y la ubicación exacta deben figurar en cada anuncio, sea cual sea el canal. Si falta uno de los dos, es una infracción grave.

TAMBIÉN EL PORTAL

La norma hace responsable solidario a quien publica el anuncio. Un portal de reservas o la web de una inmobiliaria queda sujeto al mismo procedimiento.



SANCIÓN POR CATEGORÍA • ADEMÁS DE LA MULTA SE PUEDE SUSPENDER LA ACTIVIDAD

LO QUE HAY QUE HACER DESPUÉS

N.º	OBLIGACIÓN	QUÉ IMPLICA
1	Registro de viajeros	Los datos de sus huéspedes se comunican a las autoridades, como en cualquier alojamiento
2	Normas de la casa	Un reglamento con las normas de convivencia del complejo, el uso de las instalaciones y la política sobre animales. El huésped lo acepta antes de llegar
3	Renovación	En el mes anterior al final de los 5 años, con un informe municipal nuevo

EL IMPUESTO SOBRE EL ALQUILER SI NO RESIDE EN ESPAÑA

DÓNDE RESIDE	SOBRE QUÉ TRIBUTA	TIPO	POR CADA 1.000 € DE BASE
Unión Europea, Islandia, Noruega o Liechtenstein	El alquiler menos los gastos que se relacionan directamente con el arrendamiento en España	19 %	190 €
Los demás países	El alquiler bruto, sin deducir gastos	24 %	240 €

La relación entre un gasto y el alquiler en España la debe poder acreditar usted. La última columna es un cálculo propio sobre el tipo, no una cifra de la Agencia Tributaria.

LO QUE AQUÍ FALTA A PROPÓSITO

Ni precios de alquiler, ni ocupación, ni rentabilidad: dependen de la vivienda, la ubicación y la temporada, y cambian cada año. Darlos sería una previsión.

VACÍA, O PARA USO PROPIO

Entonces corresponde otra declaración anual: guía 07 (Después de las llaves). Los impuestos de la compra están en la guía 02 (Lo que cuesta).

Si el alquiler entra en sus planes

Entonces saber si está permitido en esa dirección es una condición, no un detalle. Se puede averiguar antes de que la compra sea firme.

N.º	QUÉ CONVIENE AVERIGUAR	POR QUÉ
1	Pregunte en el ayuntamiento si el uso turístico encaja en esa dirección	Sin informe favorable no hay inscripción
2	Lea los estatutos y las actas de la comunidad	Un complejo puede limitar el alquiler aunque el ayuntamiento lo permita
3	Compruebe una inscripción existente y su fecha	A los 5 años se renueva con una declaración responsable nueva. En una venta, el comprador vuelve a hacerlo
4	Haga los números de la compra sin ingresos por alquiler	Si solo salen con el alquiler, su plan depende de una inscripción que todavía no tiene

¿El alquiler entra en sus planes?

Envíenos la dirección. Al comprar comprobamos si el uso turístico encaja en ese punto y si los papeles están en regla. El alquiler en sí no lo gestionamos.

[Reserve una llamada](#)

LLAMAR

+34 865 76 03 63

ESCRIBIR

info@tree.es

TEMA	FUENTE
Qué es una vivienda de uso turístico, y los 10 días	Ley 15/2018, art. 65, redacción del Decreto-ley 9/2024 · consultado el 17 de septiembre de 2026
Requisitos de la vivienda, el informe municipal, el equipamiento y la solicitud	Decreto 10/2021, art. 23 y art. 47 bis y el anexo de equipamiento mínimo · sede.gva.es, procedimiento 19207
Número de registro y ubicación en los anuncios	Ley 15/2018, art. 19.1.b y Decreto 10/2021, art. 33.2
Sanciones, categorías y el máximo por edificio o zona	Ley 15/2018, art. 64 bis y art. 91 a 94
Impuesto y gastos deducibles	Real Decreto Legislativo 5/2004, art. 24 y 25 · Agencia Tributaria

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Las normas del alquiler turístico han cambiado varias veces en los últimos años; compruebe la situación en el ayuntamiento y en la Generalitat antes de comprometerse a nada.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes