

CHECKLIST

Checklist para parar, dar de baja o vender una vivienda turística

Qué hacer en Andalucía para cerrar unos meses, dar de baja la inscripción o vender una vivienda turística: periodos, comunicación a la Junta, anuncios, reservas, viajeros y Hacienda.

Revisado el 6 de octubre de 2026 · Se aplica a: Andalucía (norma autonómica)

Antes de nada, decide qué quieres: **parar unos meses** (se cambian los periodos de funcionamiento, sin darse de baja), **dejarlo del todo** (comunicación de cese, que es definitiva) o **vender** (si el comprador sigue con el uso turístico, cambio de titular; si no, cese). Equivocarse de trámite sale caro: el cese no tiene vuelta atrás.

En los tres casos, lo primero es mirar las reservas ya confirmadas. Más detalle en [¿Puedo usar yo el piso o cerrarlo unos meses?](#) y en [Dar de baja la licencia](#).

Obligatorio = lo exige una norma (se indica cuál). Recomendado = buena práctica. Según tu caso = solo si se da la situación.

1. Elige el trámite correcto

- ☐ Si solo quieres parar unos meses o usar el piso tú, no te des de baja: cambia los periodos de funcionamiento. **RECOMENDADO**
El cese es definitivo. Volver exige una declaración responsable nueva con los requisitos de ese momento.
- ☐ Si dejas de alquilar a turistas del todo, comunica el cese: dejar de anunciar no basta. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 3.1: en los periodos declarados hay que ofrecer la vivienda. Sin oferta efectiva, la Junta puede cancelar la inscripción (art. 9.2).
- ☐ Si vendes y el comprador va a seguir con el uso turístico, no pidas el cese: toca cambio de titularidad. **RECOMENDADO**
El cese cancela la inscripción para siempre. El comprador comunica el cambio y el código de la vivienda se conserva.
- ☐ Antes de firmar un alquiler de vivienda de un año o más, da de baja la inscripción. **SEGÚN TU CASO**
La Junta no permite tener la vivienda inscrita y alquilada como vivienda con un contrato de un año o más.
- ☐ Antes de cesar, piensa en lo que pierdes si un día quieres volver.
Las viviendas inscritas antes de abril de 2025 no necesitan el acuerdo de tres quintos de la comunidad; si se dan de baja y vuelven a inscribirse, sí.

2. Parar unos meses: los periodos de funcionamiento

Formulario de comunicación al Registro de Turismo (procedimiento 7267), con certificado digital. Es gratis.

- ☐ Mira las reservas confirmadas en todos los portales para las fechas que quieres cerrar. **RECOMENDADO**
- ☐ Declara los periodos nuevos dejando dentro las reservas que ya tienes. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 3.1: comercializar fuera de los periodos es actividad clandestina. Si tienes huéspedes hasta el 12 de noviembre, el periodo llega hasta el 12.
- ☐ Presenta la comunicación antes de que empiece el nuevo periodo. **OBLIGATORIO**
La Junta pide hacerlo «siempre con carácter previo» (preguntas frecuentes de la Junta).
- ☐ Marca todos los periodos en los que quieres funcionar, no solo el que cambia.
La comunicación nueva sustituye a todas las anteriores: si solo marcas lo que cambia, borras el resto.
- ☐ Si no marcas que se repiten cada año, comunica los del año siguiente antes del 1 de enero. **SEGÚN TU CASO**
La Junta avisa de que, si no, te expones a procedimientos sancionadores o de cancelación.
- ☐ Cierra el calendario de Booking, Airbnb y el resto para esas fechas el mismo día. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 3.1. Un anuncio que se puede reservar en un mes fuera de periodo es comercializar fuera de periodo.

- ☐ Fuera de periodo, si lo alquilas por meses, que sea más de dos meses seguidos al mismo inquilino y menos de un año. **SEGÚN TU CASO**
Más corto y anunciado en un portal cuenta como turístico. Un contrato de un año o más es incompatible con estar inscrito.

3. Dar de baja: el cese

- ☐ Cierra el calendario para reservas nuevas en todos los portales. **RECOMENDADO**
- ☐ Atiende las reservas que ya tienes y comunica el cese cuando haya salido el último huésped. **RECOMENDADO**
- ☐ Si tienes que cancelar alguna, calcula antes lo que cuesta.
Airbnb: 10, 25 o 50 % según la antelación. Booking: pides la cancelación y el huésped la acepta. Directa: 30 % si avisas con menos de 10 días (Decreto 28/2016, art. 8.3).
- ☐ Presenta la comunicación (procedimiento 7267) marcando «Cese definitivo» y el número de inscripción.
Con el certificado digital del titular, en la oficina virtual de la Junta. No hay tasa. El código VFT/VUT se cancela.
- ☐ Si el titular de la explotación es tu gestor, el cese lo presenta él, o antes se comunica el cambio de titular a tu favor. **SEGÚN TU CASO**
- ☐ Oculta o desactiva los anuncios; en Airbnb no se pueden eliminar mientras queden reservas. **RECOMENDADO**
Ocultar el anuncio evita reservas nuevas, pero hay que recibir igualmente a los viajeros que ya tengan reservas confirmadas.

4. Vender la vivienda

Las reservas son contratos tuyos, no del comprador. Lo que se pacte, por escrito en las arras y en la escritura.

- ☐ Enseña al comprador las reservas confirmadas y adjunta la lista al contrato: canal, fechas, importe y lo ya cobrado. **RECOMENDADO**
El comprador solo queda obligado por tus reservas si las asume (art. 1257 del Código Civil).
- ☐ Pacta cuáles asume el comprador, cuáles atiendes tú hasta la entrega y cómo se ajusta el dinero. **RECOMENDADO**
Si Booking le paga a él reservas que vendiste tú, o tú cobraste de Airbnb estancias que atenderá él, hay que compensarlo.
- ☐ Pacta quién paga si hay que cancelar alguna reserva y quién responde si un huésped reclama. **RECOMENDADO**
- ☐ Si el comprador sigue con el uso turístico, que comunique el cambio de titular antes de la entrega. **OBLIGATORIO**
Decreto 143/2014, art. 6.2.b. Procedimiento 7267, marcando «Titularidad», con el mismo número de inscripción y la nota simple actualizada. El código no cambia.
- ☐ Booking: acordad quién inicia el traspaso del alojamiento y en qué fecha. **SEGÚN TU CASO**
Solo lo inicia el titular actual. Las reservas futuras y los pagos que Booking emita después pasan al comprador, que responde de las obligaciones anteriores.
- ☐ Airbnb: las reservas no se traspasan; atiéndelas tú o alguien por encargo tuyo. **SEGÚN TU CASO**
No se transfieren cuentas ni reservas a otro anfitrión. El comprador empieza su anuncio de cero.
- ☐ Si hay gestor, decide cómo termina tu contrato con él. **SEGÚN TU CASO**
El contrato es tuyo, no del comprador: él decide si sigue con ese gestor o no.
- ☐ Ten a mano lo que va a comprobar el comprador: inscripción activa, titular, acuerdo de la comunidad y requisitos del piso. **RECOMENDADO**
Lo mirará en el buscador del Registro de Turismo de Andalucía, en el acta de la comunidad y en los estatutos.
- ☐ Si vives fuera de España, cuenta con que el comprador retiene un 3 % del precio a cuenta de tu ganancia. **SEGÚN TU CASO**

5. Viajeros y Hacienda

- ☐ Comunica en SES.Hospedajes a los últimos huéspedes, en las 24 horas siguientes a su entrada. **OBLIGATORIO**
Real Decreto 933/2021. Es una obligación de cada estancia, también de las últimas antes de cerrar.
- ☐ Conserva los datos de los viajeros tres años desde la última salida y bórralos después. **SEGÚN TU CASO**
RD 933/2021, art. 5.3. Quien aloja «de manera no profesional» está exceptuado (art. 5.4), pero la norma no define el término: si dudas, consérvalos. Guárdalos de forma segura.
- ☐ Declara los ingresos del año hasta el cierre o la venta: en la renta o, si vives fuera, con el modelo 210. **OBLIGATORIO**
Booking, Airbnb y el resto comunican cada año a Hacienda lo que te han pagado (modelo 238) y aparece en tu borrador.
- ☐ Declara la renta imputada por los días que el piso esté cerrado o lo uses tú. **OBLIGATORIO**
Ley 35/2006 del IRPF, art. 85. Los gastos del año se reparten entre días alquilados y no alquilados.

☐ Lleva un calendario con los días alquilados, cerrados y de uso propio. **RECOMENDADO**

☐ Si dejas de alquilar, comunica la baja al ayuntamiento para volver a la tarifa doméstica de la basura.

SEGÚN TU CASO

La tasa la fija cada ayuntamiento. En Torremolinos, Fuengirola y Málaga capital las viviendas turísticas tienen una tarifa distinta de la doméstica.

Documento orientativo elaborado a partir de nuestras guías y de fuentes oficiales. No sustituye al asesoramiento profesional. La normativa cambia: comprueba la fecha de revisión.

mipisoturistico.app/descargas/checklist-dar-de-baja-o-vender · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico (cese definitivo, otro uso fuera de los periodos, adquisición de una vivienda inscrita) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes para viviendas ya inscritas (periodos antes del 1 de enero; la comunicación sustituye a las anteriores) — https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2024/10/FAQ_viviendas%20V4%20ya%20inscritas-2.pdf
- Junta de Andalucía: ficha del procedimiento 7267, Comunicación al Registro de Turismo de Andalucía — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/7267.html>
- Decreto 28/2016 de las viviendas de uso turístico, texto consolidado (Junta): arts. 3.1, 8.3 y 9.2 — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%20%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Decreto 143/2014, del Registro de Turismo de Andalucía, texto consolidado (Junta): art. 6.2.b — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/06/Decreto%20143-2014%2C%20de%2021%20de%20octubre%20registro%20de%20turismo%20de%20andalucia.pdf>
- Código Civil, texto consolidado (BOE): arts. 1255 y 1257 — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Airbnb: Política sobre Cancelaciones del Anfitrión — <https://www.airbnb.es/help/article/990>
- Airbnb: ocultar o eliminar el anuncio (hay que respetar las reservas confirmadas) — <https://www.airbnb.es/help/article/476>
- Airbnb: fusionar cuentas o transferírselas a otra persona (las reservas no se traspasan) — <https://www.airbnb.es/help/article/1431>
- Booking.com Partner Help: qué hacer cuando cambia el titular del alojamiento (en inglés) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/registration-getting-started/partnership/what-do-when-your-property-changes-ownership>
- Booking.com Partner Help: cancelaciones de reservas (en inglés) — <https://partner.booking.com/en-gb/help/reservations/manage-reservations/handling-reservation-cancellations>
- Real Decreto 933/2021, de registro documental de las actividades de hospedaje (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17461>
- Ley 35/2006 del IRPF, texto consolidado (BOE): art. 85 — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>
- Agencia Tributaria: modelo 238 (DAC7), preguntas frecuentes — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/declaraciones-informativas/modelo-238-declaracion-informacion-parte-operadores-plataformas/preguntas-frecuentes/cuestiones-generales.html>
- Agencia Tributaria: Impuesto sobre la Renta de no Residentes, rendimientos de inmuebles — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/nro-residentes/impuesto-renta-no-residentes/sin-establecimiento-permanente/rentas-obtenidas-espana.html>