

CHECKLIST

Checklist de obligaciones del día a día de una vivienda turística

Calendario de obligaciones de una vivienda turística en Andalucía ya en marcha: lo de cada reserva, cada mes, cada año y cuando algo cambia, con la norma de cada una.

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

Una vez inscrita la vivienda, las obligaciones se repiten con un ritmo fijo: unas **en cada reserva** (el registro de viajeros, el documento al llegar), otras **cada año** (la renta o el modelo 210) y otras **solo cuando algo cambia** (plazas, titular, periodos). Esta lista las ordena por frecuencia y separa lo que exige una norma de lo que es buena práctica.

Si lo lleva un gestor que figura como titular de la explotación, buena parte la hace él, pero conviene saber qué se tiene que hacer y comprobar que se hace.

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

1. Siempre al día

Se deja hecho una vez y se mantiene.

- ☐ Date de alta en SES.Hospedajes como titular, con certificado digital o Cl@ve y el código de la vivienda. **OBLIGATORIO**
Real Decreto 933/2021. Se hace una vez. Si un gestor figura como titular de la explotación, se da de alta él.
- ☐ Pon el código de inscripción en toda la publicidad: Booking, Airbnb, Vrbo, tu web y redes sociales. **OBLIGATORIO**
La Junta sanciona la publicidad sin identificación. Desde el 20/05/2026, el Reglamento (UE) 2024/1028 obliga además a las plataformas a pedirlo y mostrarlo.
- ☐ Ten en papel las hojas de quejas y reclamaciones oficiales y el cartel que las anuncia. **OBLIGATORIO**
Modelo del Anexo I del Decreto 82/2022 de la Junta, gratis en Consumo Responde. Un enlace en la web no basta.
- ☐ Deja información turística de la zona, las normas de convivencia de la comunidad y si se admiten mascotas o fumar. **OBLIGATORIO**
Lo pide la normativa turística andaluza: transporte, servicios, ocio, playas y zonas de uso restringido. Comprueba cada distancia en el mapa.
- ☐ Si la comunidad tiene plano de evacuación, ponlo en la puerta de la vivienda. **SEGUN TU CASO**
Decreto 28/2016, art. 6.2.d.
- ☐ Informa al huésped de si estás adherido al Sistema Arbitral de Consumo. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 6.2.f. Adherirse no es obligatorio; decirlo, sí.

2. En cada reserva

- ☐ Recoge los datos de cada viajero mayor de 14 años y los de la reserva. **OBLIGATORIO**
Real Decreto 933/2021: nombre, documento, nacionalidad, nacimiento, dirección, contacto y parentesco con menores; fechas, número de personas y datos del pago.
- ☐ Comunica en SES.Hospedajes cada reserva (y su cancelación) en 24 horas y, en las 24 horas siguientes a la entrada, el parte de viajeros. **OBLIGATORIO**
RD 933/2021, art. 6.3. No comunicar es grave: de 601 a 30.000 € (LO 4/2015, arts. 36.20 y 39.1). Mal o fuera de plazo, leve: de 100 a 600 € (art. 37.9).
- ☐ No pidas ni guardes foto o copia del DNI o del pasaporte. **RECOMENDADO**
La Agencia de Protección de Datos considera excesivo pedirla o conservarla.
- ☐ Entrega al llegar un documento a modo de contrato y que el huésped lo firme. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 7.1: titular, código de inscripción, número de personas, fechas, precio total y teléfono de atención. Guarda la copia un año (art. 7.3).

- ☐ Entrega un justificante de pago, haya o no factura. **OBLIGATORIO**
Decreto 28/2016, art. 6.2.e: titular, vivienda y código, huésped, número de personas, fechas, precio y fecha de pago. Puede ir en el documento que firma al llegar.
- ☐ Haz factura si el huésped es una empresa, un profesional o una Administración, o si la pide para un derecho fiscal. **SEGÚN TU CASO**
Reglamento de facturación, art. 2.2. Exenta, con la mención «art. 20.Uno.23º de la Ley 37/1992». Guárdala cuatro años (art. 19).
- ☐ Si prestas servicios de hotel, haz siempre factura, con IVA del 10 %. **SEGÚN TU CASO**
Limpieza o cambio de ropa durante la estancia, desayunos, recepción. La limpieza a la entrada y a la salida no cuenta como servicio de hotel.
- ☐ No alojes ni anuncies más personas de las plazas inscritas. **OBLIGATORIO**
Puede ser infracción grave (Ley 13/2011, arts. 71.11 y 71.20), con multa de 2.001 a 18.000 € (art. 78.2).
- ☐ Si un huésped pide una hoja de reclamaciones, entrégasela y contéstale por escrito en diez días hábiles. **SEGÚN TU CASO**
Vale por correo electrónico a la dirección que ponga en la hoja. Solo después puede llevarla a Consumo.

3. Cada mes o trimestre

Lo que tiene plazo dentro del mes y el orden que luego pide la declaración anual.

- ☐ Emite antes del día 16 del mes siguiente las facturas pendientes a empresas o profesionales. **SEGÚN TU CASO**
Reglamento de facturación, art. 11. Al resto de huéspedes, en el momento de la operación.
- ☐ Guarda las facturas de comisión de las plataformas y del gestor. **RECOMENDADO**
La plataforma te factura su comisión con el 21 % de IVA. Son gasto deducible en la proporción de días alquilados.
- ☐ Apunta los días alquilados, vacíos y de uso propio. **RECOMENDADO**
Los necesitas para la renta imputada y para repartir los gastos. Hacienda los cruza con los días que comunican las plataformas.
- ☐ Si vives fuera de España, no presentes el modelo 210 cada trimestre: esa opción ya no existe. **SEGÚN TU CASO**
Desde las rentas de 2024 se agrupa el año en una declaración o se presenta una por cada cobro (Orden HFP/1338/2023).

4. Cada año

- ☐ Si vives en España, declara en la renta los ingresos y los gastos del piso. **OBLIGATORIO**
Ley 35/2006 del IRPF, rendimiento del capital inmobiliario. Ingreso íntegro, con limpieza y antes de comisión; gastos en proporción a los días alquilados.
- ☐ Declara también la renta imputada de los días que el piso no estuvo alquilado. **OBLIGATORIO**
Ley 35/2006 del IRPF, art. 85: el 1,1 % o el 2 % del valor catastral, prorrateado por días. Los días de uso propio cuentan como vacíos.
- ☐ Revisa en el borrador los datos que han enviado Booking, Airbnb y el resto de plataformas. **RECOMENDADO**
Los comunican en enero (modelo 238): neto cobrado, comisiones aparte y días. A menudo hay que pasarlos a mano al apartado del inmueble.
- ☐ Si vives fuera de España, presenta el modelo 210 de los ingresos del 1 al 20 de abril del año siguiente. **SEGÚN TU CASO**
Rentas de 2026 y siguientes (Orden HAC/623/2026); del 1 al 15 de abril si domicilias el pago. UE, Islandia y Noruega: 19 % sobre el neto; resto: 24 % sobre el bruto.
- ☐ Si vives fuera, presenta también el modelo 210 de la renta imputada, del 1 de abril al 31 de diciembre del año siguiente. **SEGÚN TU CASO**
Para las rentas de 2026 y siguientes.
- ☐ Si resides en la UE y deduces gastos, ten el certificado de residencia fiscal de tu país vigente en el ejercicio. **SEGÚN TU CASO**
- ☐ Paga la tasa de basura y el IBI, y comprueba que el recibo de basura va por la categoría y las plazas reales. **RECOMENDADO**
La tasa de basura la fija cada ayuntamiento, y en varios municipios las viviendas turísticas pagan una tarifa propia o no doméstica. Los dos son gasto deducible.
- ☐ Si tus periodos de funcionamiento no 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. Formulario de comunicación (procedimiento 7267).

- ☐ Conserva los datos de los viajeros tres años desde la salida y bórralos después. **SEGÚN TU CASO**
RD 933/2021, art. 5.3. Quien aloja «de manera no profesional» está exceptuado de conservarlos (art. 5.4), pero la norma no define el término: si dudas, consérvalos.

5. Cuando algo cambia

Cada cambio tiene su trámite ante la Junta. Todos son gratis y por internet, con certificado digital.

- ☐ Para subir o bajar plazas o dormitorios, presenta una declaración responsable nueva (procedimiento 6631).

OBLIGATORIO

Decreto 143/2014, art. 14.1, y Decreto 28/2016, art. 4.2. Casilla «Modificación de las bases de la inscripción». La norma da 15 días: preséntala antes de anunciar.

- ☐ Cambia la capacidad en todos los portales en cuanto presentes la modificación. **RECOMENDADO**
Si bajas plazas, el mismo día. Anunciar más plazas de las inscritas puede ser publicidad engañosa.

- ☐ Si cambia el titular (venta, herencia, gestor que entra o sale), el nuevo lo comunica antes del cambio.

OBLIGATORIO

Decreto 143/2014, art. 6.2.b. Procedimiento 7267, marcando «Titularidad». El código de la vivienda no cambia.

- ☐ Para cambiar los periodos de funcionamiento, comunícalo antes de que empiece el nuevo periodo y márcalos todos. **OBLIGATORIO**
Procedimiento 7267. La comunicación nueva sustituye a todas las anteriores. Comercializar fuera de periodo es actividad clandestina (Decreto 28/2016, art. 3.1).

- ☐ Si cambias de gestor, pasa el acceso a SES.Hospedajes y deja claro quién comunica los partes desde ese día.

RECOMENDADO

El gestor que figura como titular de la explotación suele darse de alta y comunicar los partes de las viviendas que gestiona.

- ☐ Si para subir plazas hay que hacer obras, pregunta antes en el ayuntamiento. **SEGÚN TU CASO**
Es un trámite municipal aparte: en general, declaración responsable (Ley 7/2021, LISTA, art. 138.1.b) o licencia si hay proyecto. Un sofá cama no es obra.

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-obligaciones-del-dia-a-dia · Revisado el 6 de octubre de 2026

Fuentes

- Real Decreto 933/2021, de obligaciones de registro documental e información de las actividades de hospedaje (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-17461>
- Ley Orgánica 4/2015 de protección de la seguridad ciudadana, arts. 36.20, 37.9 y 39.1 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-3442>
- Ministerio del Interior: plataforma SES.Hospedajes — <https://sede.mir.gob.es/hospedajes>
- Decreto 28/2016 de las viviendas de uso turístico, texto consolidado (Junta): arts. 3.1, 4.2, 6.2 y 7 — <https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2025/04/Decreto%2028-2016%20de%202%20de%20febrero%20de%20las%20viviendas%20de%20uso%20turistico.pdf>
- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico (hojas de reclamaciones, código en la publicidad, periodos) — <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) — https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2024/10/FAQ_viviendas%20V4%20ya%20inscritas-2.pdf
- Consumo Responde (Junta de Andalucía): hojas de quejas y reclamaciones — <https://www.consumoresponde.es/>
- Reglamento de facturación (Real Decreto 1619/2012), arts. 2, 3, 6, 11 y 19 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-14696>
- Ley 37/1992 del IVA, art. 20.Uno.23ª (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740&tn=1&p=20180704>
- Agencia Tributaria: tributación del alquiler de apartamentos turísticos — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos.html>
- 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: modificaciones en los plazos del modelo 210 (Orden HAC/623/2026) — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/impuesto-sobre-renta-no-residentes/modelo-210-irnr-a-no-residentes-permanente/nota-modificaciones-plazos-presentacion-modelo-210.html>

- Reglamento (UE) 2024/1028 sobre datos de los servicios de alquiler de corta duración (EUR-Lex) — <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/spa>
- Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía, arts. 71 y 78 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-876>
- Junta de Andalucía: ficha del procedimiento 6631, modificación de las bases de inscripción — <https://www.juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/6631.html>
- 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 143/2014, del Registro de Turismo de Andalucía, texto consolidado (Junta): arts. 6.2 y 14 — <https://www.juntadeandalucia.es/expor-t/drupaljda/Decreto%20143-2014%20RTA%20consolidado%20decreto%20por%20puntos-1.pdf>
- Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), art. 138 (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-20916>