

CHECKLIST

Checklist si has heredado un piso: qué poner en regla antes de decidir

Lo que hay que tener en orden al heredar un piso antes de decidir si se alquila a turistas, se alquila de larga duración o se vende: herencia, herederos, licencia y Hacienda.

Revisado el 6 de octubre de 2026 · Se aplica a: toda España (norma estatal)

Lo primero al heredar un piso no es decidir qué hacer con él: es **poner la herencia al día**. Sin la herencia aceptada, liquidada e inscrita no se puede pedir la licencia turística ni firmar nada. Y si sois varios herederos, la decisión tiene que ser **de todos**.

Lo civil y lo de Hacienda vale para toda España; lo de la licencia turística está pensado para Andalucía. Los tres caminos, con números, en He heredado un piso.

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

1. La herencia, en regla

Sin esto no se puede pedir la licencia ni firmar con un gestor o un inquilino.

- ☐ Firma la escritura de aceptación de herencia.
- ☐ Liquidada el Impuesto de Sucesiones y la plusvalía municipal.
En Andalucía, el Impuesto de Sucesiones tiene bonificaciones amplias para hijos y cónyuge.
- ☐ Inscribe el piso en el Registro de la Propiedad a nombre de los herederos.
La Junta pide una nota simple actualizada para la licencia turística.
- ☐ Pon la luz, el agua y el gas a nombre de uno de los herederos. **RECOMENDADO**
Parece obvio y se olvida.
- ☐ Revisa la comunidad: cuotas al día, derramas pendientes y qué dicen los estatutos del uso turístico. **RECOMENDADO**

2. Si sois varios herederos

Es el caso más común y el que más problemas da.

- ☐ Poneos de acuerdo por escrito: quién lleva el piso, cómo se reparte y qué pasa si uno quiere vender o usarlo. **RECOMENDADO**
Un pacto escrito entre todos es lo que evita el juzgado.
- ☐ Nombrad a uno representante ante el gestor y la Junta, con un poder o una autorización escrita. **RECOMENDADO**
- ☐ Abrid una cuenta común para ingresos y gastos, con el reparto claro. **RECOMENDADO**
- ☐ Para alquilar a turistas en Andalucía, contad con la firma de todos los herederos. **OBLIGATORIO**
Si explota un tercero, necesita el título de todas las personas propietarias (Decreto 28/2016, art. 3.2). Si explotáis vosotros, la Junta pide un anexo de titularidad compartida firmado por cada uno.
- ☐ Si uno no quiere, sabed que con la mitad no basta para imponerse.
Se decide por mayoría de cuotas (art. 398 del Código Civil) y la mitad no es mayoría (Dirección General de Seguridad Jurídica, 15/07/2021). Quedan el pacto, el juez o la división.
- ☐ Si nadie compra la parte del otro, la salida es vender y repartir el precio.
Nadie está obligado a seguir en la copropiedad y un piso no se puede partir (arts. 400 y 404 del Código Civil).
- ☐ Si la herencia deja un usufructo, leed el testamento: el usufructuario puede alquilar sin la firma de los nudos propietarios. **SEGÚN TU CASO**
Art. 480 del Código Civil, salvo que el título que creó el usufructo diga otra cosa (art. 470). Todo lo que contrate se acaba con el usufructo.

3. Si el piso ya tenía licencia turística (Andalucía)

- ☐ No pidas el cese de la inscripción: se conserva comunicando el cambio de titular. **RECOMENDADO**
El cese cancela la inscripción para siempre; volver exige una declaración nueva con los requisitos de ese momento.
- ☐ Comunica el cambio de titularidad con el formulario de comunicación de la Junta (procedimiento 7267).
OBLIGATORIO
Decreto 143/2014, art. 6.2.b. Lo presenta el nuevo titular con certificado digital. El código de la vivienda no cambia y se puede seguir alquilando mientras se tramita.
- ☐ Confirma con la Junta qué documentación piden en una herencia. **RECOMENDADO**
La Junta explica el trámite para la compra (con nota simple actualizada), pero no lo detalla para la herencia. Teléfono: 900 10 15 70.
- ☐ Si había reservas confirmadas, haz la lista: pasan a los herederos. **SEGÚN TU CASO**
Los herederos suceden al fallecido en sus derechos y obligaciones (arts. 659 y 661 del Código Civil). Cancelarlas tiene coste.
- ☐ Si había gestor, habla con él cuanto antes para decidir quién atiende esas reservas. **SEGÚN TU CASO**
Su contrato termina con la muerte del propietario (art. 1732), pero debe acabar lo ya comenzado si hay peligro en la tardanza (art. 1718).
- ☐ Si los anuncios estaban a nombre del fallecido, escribe al soporte de Booking y de Airbnb. **SEGÚN TU CASO**
Ninguna de las dos tiene un artículo de ayuda para ese caso. Lo que se cobre por esas reservas forma parte de la herencia.

4. Hacienda mientras el piso está vacío

Un piso vacío no es gratis: además de comunidad e IBI, tributa en la renta.

- ☐ Declara en la renta la renta imputada por los días que el piso no esté alquilado. **OBLIGATORIO**
Ley 35/2006 del IRPF, art. 85. Cada heredero, en su IRPF. Es el 1,1 % del valor catastral (si se revisó en los últimos 10 años) o el 2 %, prorrateado por días.
- ☐ Busca el valor catastral en el recibo del IBI o en la Sede del Catastro.
- ☐ Cuenta como días vacíos también los que uséis el piso vosotros.
Para Hacienda, el uso propio es lo mismo que tenerlo vacío. Un piso amueblado no se libra por no alquilarlo: solo los que están en construcción o no se pueden usar por razones urbanísticas.
- ☐ Lleva un calendario con los días alquilados, vacíos y de uso propio. **RECOMENDADO**
Lo necesitas para la imputación, para repartir los gastos y para justificarlo si Hacienda pregunta.
- ☐ Si un heredero vive fuera de España, declara la renta imputada con el modelo 210, una vez al año. **SEGÚN TU CASO**

5. Decidir el camino

Tres caminos: alquilar a turistas, alquilar de larga duración o vender.

- ☐ Haced la cuenta de los tres caminos con vuestro piso y vuestra zona. **RECOMENDADO**
Puedes empezar con la [calculadora](#) y comprobar el precio real del alquiler de larga duración en los portales inmobiliarios.
- ☐ Turístico: contad con licencia de la Junta, acuerdo de la comunidad, requisitos del piso y alguien que lo lleve.
Es el que más ingresa, pero es una actividad: precios, mensajes, llaves, limpiezas y averías. Y no tiene la reducción fiscal del alquiler de vivienda.
- ☐ Larga duración: tened en cuenta la reducción en la renta si el piso es la vivienda habitual del inquilino.
El IRPF reduce el rendimiento neto un 50 % en general (art. 23.2 de la Ley del IRPF). En el turístico y en el de temporada esa reducción no existe.
- ☐ Larga duración: sabed que el contrato de vivienda dura al menos cinco años si el inquilino quiere.
Siete si el arrendador es una empresa o sociedad (Ley de Arrendamientos Urbanos, art. 9.1). Mientras dure, no podréis usar el piso.
- ☐ Si pensáis vender, valorad alquilarlo a turistas mientras tanto para cubrir gastos.
Un piso con licencia activa y reservas se vende a menudo mejor que uno vacío: el comprador ve un negocio funcionando.
- ☐ Con la vivienda inscrita como turística, no firméis un alquiler de vivienda de un año o más. **SEGÚN TU CASO**
La Junta no permite tener la vivienda inscrita y alquilada con un contrato así. Antes hay que dar de baja la inscripción.

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.

Fuentes

- Junta de Andalucía: preguntas frecuentes sobre viviendas de uso turístico (varios propietarios, cambio de titularidad, incompatibilidad con un alquiler de un año o más) — <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismojusticiadesregulacionyadministracionlocal/areas/turismo/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>
- Junta de Andalucía: 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): art. 3.2 — <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>
- 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. 398, 400, 404, 470, 480, 659, 661, 1718 y 1732 — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15/07/2021: la mitad indivisa no es mayoría para arrendar (BOE-A-2021-12744) — https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-12744
- Ley 35/2006 del IRPF, artículo 85 (imputación de rentas inmobiliarias) (BOE) — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764&tn=1&p=20141128>
- Agencia Tributaria, Manual de Renta 2025: imputación de rentas inmobiliarias — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manual-es-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2025/c10-regimenes-especiales-imputacion-atribucion-rentas/regimen-imputacion-rentas-inmobiliarias/concepto-requisitos.html>
- Agencia Tributaria, Manual de Renta 2025: reducción por arrendamiento de vivienda — <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2025/c04-rendimientos-capital-inmobiliario/reducciones-rendimiento-neto/arrendamiento-inmuebles-destinados-vivienda.html>
- Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado (BOE): art. 9.1 — <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>