



Estudio Jurídico
ALTA MEDIACIÓN

Fiscalidad inmobiliaria en España: nota de referencia (2026)

Panorama general de los impuestos que afectan a la compraventa, el alquiler y la tenencia de inmuebles en España, para residentes, no residentes, personas físicas y sociedades.

En esta nota

1. Rentas del alquiler
2. Ganancias patrimoniales
3. IVA y Transmisiones Patrimoniales
4. Impuestos locales (IBI)
5. Impuesto sobre el Patrimonio y Grandes Fortunas
6. Vehículos para la inversión inmobiliaria

Introducción

En España los impuestos se reparten entre el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos, y buena parte de los tipos aplicables a un inmueble dependen de dónde esté situado, no de dónde resida su propietario. No existe un impuesto único sobre la renta o la ganancia inmobiliaria: conviven el IRPF o el Impuesto sobre Sociedades, el IVA o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (nunca ambos a la vez sobre la misma operación), el IBI municipal, la plusvalía municipal y, para quien acumula patrimonio, el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto de Solidaridad de las Grandes Fortunas.

Esta nota resume el mapa completo a fecha de 2026, distinguiendo siempre entre persona física residente, persona física no residente, sociedad residente y sociedad no residente, que son las cuatro situaciones que cambian el tipo aplicable en casi todos los apartados.

Esta nota es extensa.

[Consérvala en PDF para consultarla cuando la necesites.](#)

Cuadro resumen: renta y ganancias

Contribuyente	Concepto	Impuesto	Tipo (2026)
Persona física residente	Alquiler	IRPF	19% – 30% (escala general)
Persona física residente	Ganancia patrimonial	IRPF	19% – 30% (escala del ahorro)
Persona física no residente	Alquiler	IRNR	19% (UE/EEE) / 24% (resto)
Persona física no residente	Ganancia patrimonial	IRNR	19%

Contribuyente	Concepto	Impuesto	Tipo (2026)
Sociedad residente	Alquiler	Impuesto sobre Sociedades	25%
Sociedad residente	Ganancia patrimonial	Impuesto sobre Sociedades	25%
Sociedad no residente	Alquiler	IRNR	19% (UE/EEE) / 24% (resto)
Sociedad no residente	Ganancia patrimonial	IRNR	19%

1. Rentas del alquiler

Personas físicas

Los residentes tributan por el rendimiento del alquiler dentro de su IRPF, en la base general, junto con el resto de sus rentas del trabajo o de actividad, a los tipos progresivos de cada tramo (hasta el 47%-54% según la comunidad autónoma en el marginal más alto). Pueden deducirse los gastos vinculados al inmueble (comunidad, IBI, amortización, intereses, reparaciones) y, cuando el arrendamiento es de vivienda habitual del inquilino, aplicarse una reducción sobre el rendimiento neto que varía según la comunidad autónoma y las condiciones del contrato.

Los no residentes tributan por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) solo por la renta de fuente española, sin las reducciones del régimen de residentes. El tipo general no es el 24% para todo el mundo: para residentes en otro Estado de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo el tipo es del 19%, y estos sí pueden deducir los gastos directamente relacionados con la obtención del rendimiento; para el resto de no residentes el tipo es del 24% sobre el ingreso íntegro, sin deducción de gastos.

Sociedades

Una sociedad residente tributa el alquiler como ingreso ordinario de su actividad, dentro del Impuesto sobre Sociedades, al tipo general del 25%. Una sociedad no residente sin establecimiento permanente en España tributa por IRNR con las mismas reglas que la persona física no residente: 19% si es residente en la UE/EEE, 24% en otro caso. Si la sociedad no residente opera en España mediante establecimiento permanente, tributa según las reglas del Impuesto sobre Sociedades, con algunas limitaciones a la deducción de determinados pagos a su casa central.

2. Ganancias patrimoniales

Personas físicas residentes

Desde 2026 la escala de la base del ahorro, que es la que grava las ganancias por venta de inmuebles, queda así:

Ganancia	Tipo
Hasta 6.000 €	19%
6.000 € – 50.000 €	21%
50.000 € – 200.000 €	23%
200.000 € – 300.000 €	27%
Más de 300.000 €	30%

Cada tramo tributa solo por la parte de la ganancia que le corresponde, no por el total. El tramo del 30% es una novedad de 2026: hasta el ejercicio anterior el máximo era del 28%.

Personas físicas no residentes

Tributan al 19% sobre la ganancia, sin escala progresiva. El comprador está obligado a retener el 3% del precio pactado e ingresarlo a cuenta del impuesto del vendedor no residente (modelo 211). Si la retención supera la cuota final, o si hay pérdida, el vendedor puede solicitar la devolución mediante el modelo 210.

Sociedades

Las sociedades residentes tributan la ganancia como resultado ordinario, al 25% del Impuesto sobre Sociedades. Las sociedades no residentes tributan al 19% por IRNR, igual que las personas físicas no residentes.

Plusvalía municipal (IIVTNU)

Además del impuesto estatal sobre la ganancia, la transmisión de un inmueble urbano genera el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de gestión municipal, que grava el incremento de valor del suelo (no de la construcción) desde la adquisición. Lo paga el vendedor, y es gasto deducible en el IRPF o el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio. Si se demuestra que no ha habido incremento de valor real, no se devenga el impuesto.

3. IVA y Transmisiones Patrimoniales

Estos dos impuestos son excluyentes entre sí sobre una misma transmisión: donde se aplica IVA no se aplica ITP, y a la inversa.

Cuándo hay IVA

Si el transmitente actúa como empresario o profesional a efectos de IVA y entrega una edificación nueva o sustancialmente rehabilitada (primera transmisión), la operación está sujeta a IVA. El comprador soporta el IVA repercutido, al 10% si es vivienda (o VPO al 4% en algunas comunidades) y al 21% en el resto de casos (oficinas, locales, plazas de garaje no vinculadas a vivienda).

La segunda transmisión y las posteriores están, en general, exentas de IVA. Cabe renunciar a la exención cuando el comprador tiene derecho a deducir el IVA total o parcialmente en su actividad, en cuyo caso se aplica el tipo reducido del 10% (21% en los demás casos) con inversión del sujeto pasivo, y es el propio comprador quien autoliquida el IVA.

Cuándo hay ITP

Cuando no se cumplen las condiciones anteriores, la transmisión de un inmueble usado tributa por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), un impuesto cedido a las comunidades autónomas, que fijan su propio tipo dentro de un rango que va, según el territorio, del 6% al 11-13% del valor de referencia del inmueble (o del precio si es mayor). Madrid aplica un tipo plano del 6%; otras comunidades como Cataluña, Aragón o Extremadura aplican tipos superiores, con tramos progresivos según el valor.

Cataluña ha introducido además, desde 2025, un tipo especial del 20% para adquisiciones por “grandes tenedores” (quien posee más de diez inmuebles residenciales en España, o cinco en zonas declaradas de mercado tensionado) y para la compra de edificios residenciales completos.

Alquiler y IVA

El arrendamiento de vivienda para uso residencial está exento de IVA. Si el arrendatario es una empresa que subarrienda a sus empleados como vivienda, sigue exento; si el arrendador presta además servicios propios de la industria hotelera (limpieza periódica, cambio de ropa, restauración), la operación pasa a estar sujeta a IVA al tipo reducido del 10%.

4. Impuestos locales: el IBI

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo municipal y anual, calculado sobre el valor catastral del inmueble (el valor administrativo, no el de mercado). El tipo lo fija cada ayuntamiento dentro de un rango legal: entre el 0,4% y el 1,10% para inmuebles urbanos, y entre el 0,3% y el 0,9% para inmuebles rústicos, con posibilidad de recargos en municipios de gran población o inmuebles de uso no residencial. Lo paga quien sea propietario o titular de un derecho real de uso a 1 de enero de cada año, y es gasto deducible si el inmueble genera renta.

5. Impuesto sobre el Patrimonio y Grandes Fortunas

Impuesto sobre el Patrimonio

Es un tributo estatal cedido a las comunidades autónomas, que grava el patrimonio neto de las personas físicas a 31 de diciembre de cada año. Los residentes tributan por su patrimonio mundial; los no residentes, solo por los bienes y derechos situados en España.

El mínimo exento estatal es de 700.000 € por contribuyente, pero cada comunidad puede modificarlo: Cataluña lo fija en 500.000 €, Aragón en 400.000 €, la Comunitat Valenciana

en 1.000.000 €. Además, quien reside habitualmente en su vivienda dispone de una exención adicional de hasta 300.000 € sobre su valor.

La escala estatal es progresiva, desde el 0,2% hasta el 3,5% en el tramo más alto (patrimonios superiores a unos 10,7 millones de euros), pero varias comunidades aplican bonificaciones del 100% de la cuota, lo que en la práctica elimina el impuesto: es el caso de Madrid, Andalucía, Cantabria, La Rioja y la Región de Murcia.

Impuesto de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Se introdujo en 2022 como complemento estatal al Impuesto sobre el Patrimonio, precisamente para neutralizar el efecto de esas bonificaciones autonómicas en los patrimonios más altos, y sigue vigente. Grava el patrimonio neto superior a 3.000.000 €, con esta escala:

Patrimonio neto	Tipo
Hasta 3.000.000 €	Exento
3.000.000 € – 5.347.998 €	1,7%
5.347.998 € – 10.695.996 €	2,1%
Más de 10.695.996 €	3,5%

Lo pagado por el Impuesto sobre el Patrimonio autonómico se descuenta de la cuota de este impuesto estatal, de modo que quien ya paga en su comunidad no paga dos veces por el mismo patrimonio; quien se benefició de una bonificación autonómica sí termina pagando el importe equivalente al Estado.

6. Vehículos para la inversión inmobiliaria

Sociedad limitada (SL)

Es el vehículo más utilizado para mantener inmuebles en España. Desde la Ley 18/2022 de creación y crecimiento de empresas, el capital social mínimo es de solo 1 €, lo que ha simplificado notablemente su constitución. Tributa al 25% del Impuesto sobre Sociedades sobre sus beneficios, y sus socios no responden personalmente de las deudas sociales más allá de su aportación.

Sociedad civil y comanditaria

La sociedad civil con objeto mercantil y la sociedad comanditaria simple tributan también por el Impuesto sobre Sociedades al 25%. En las uniones temporales de empresas (UTE), habituales en promoción y construcción conjunta, el resultado se imputa a las empresas miembro residentes sin tributación adicional en la propia UTE; la parte imputable a miembros no residentes tributa al tipo general del 25%.

SOCIMI

La Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario es el equivalente español al REIT internacional. Exige capital social mínimo de 5.000.000 €, cotización en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o del EEE, que al menos el 80% de su activo esté invertido en inmuebles urbanos en alquiler, suelo para promoción o participaciones en entidades similares, y que al menos el 80% de sus rentas procedan del alquiler o de dividendos de esas participaciones.

A cambio, tributa al 0% del Impuesto sobre Sociedades sobre las rentas que cumplen el régimen, siempre que distribuya como dividendo el 100% de los beneficios procedentes de dividendos de participaciones cualificadas, al menos el 50% de las plusvalías por venta de inmuebles o participaciones (tras el periodo mínimo de mantenimiento de tres años) y al menos el 80% del resto de beneficios. Sobre lo que no se distribuya en plazo se aplica un gravamen especial del 15%.

Fondos de inversión inmobiliaria

Son instituciones de inversión colectiva cuyo objeto principal es la inversión en inmuebles urbanos para su explotación en alquiler, gestionadas obligatoriamente por una sociedad gestora con experiencia acreditada en mercados inmobiliarios y financieros. Exigen un patrimonio mínimo de 9.000.000 € y que al menos el 70% del valor de mercado de su activo esté en inmuebles y participaciones cualificadas. A cambio, tributan al tipo reducido del 1% en el Impuesto sobre Sociedades.

Esta nota es extensa.

[Consérvala en PDF para consultarla cuando la necesites.](#)

Aviso. Este texto es divulgativo y no constituye asesoramiento jurídico ni fiscal, ni crea relación profesional alguna. Los tipos y umbrales citados corresponden al ejercicio 2026 y varían según la comunidad autónoma, el tipo de inmueble y las circunstancias personales del contribuyente. Antes de tomar cualquier decisión sobre lo aquí tratado, conviene consultar con un profesional que pueda ver el caso concreto.

¿Tienes inmuebles en España y no sabes qué régimen te corresponde?

En Alta Mediación ayudamos a residentes y no residentes, personas físicas y sociedades, a revisar la fiscalidad de sus inmuebles en España: qué impuesto se aplica en cada operación, qué vehículo conviene para una nueva inversión, y qué exenciones o bonificaciones autonómicas pueden aprovecharse. En la primera consulta identificamos qué está optimizado y qué no.



Estudio Jurídico
ALTA MEDIACIÓN

Asesoramiento jurídico y resolución de conflictos

CONTACTO

Pablo Gómez-Acebo Calonje

Abogado (Madrid) · Attorney at Law (Nueva York) · Graduado en Psicología

Tel. +34 915 934 679

Av. de Concha Espina 39B · 28016 Madrid, España

altamediacion.es