

Guide du propriétaire en Espagne

Louer votre bien en Espagne

Édition 2026

Choisir votre type de location, préparer votre bien, connaître les règles du bail et votre fiscalité, puis confier le quotidien à une équipe de confiance.

Au fil de ce guide

01 · Choisir votre type de location	4
Longue durée, location temporaire ou touristique	
<hr/>	
02 · Préparer votre bien	6
Certificat énergétique, habitabilité, inventaire, assurance	
<hr/>	
03 · La location longue durée	8
Durée, caution, loyer, zones tendues, réforme d'octobre 2026	
<hr/>	
04 · La location touristique	12
Inscription régionale, copropriété, plateformes, voyageurs	
<hr/>	
05 · Votre fiscalité de propriétaire	15
Résident, non-résident, revenu imputé, IBI	
<hr/>	
06 · La gestion au quotidien	18
Locataire, état des lieux, entretien, loyers impayés	
<hr/>	
07 · Alveo Rent à vos côtés	20
Notre accompagnement et nos agences	
<hr/>	



Introduction

Votre bien, loué avec soin

Louer un bien en Espagne vous apporte un revenu régulier et un logement occupé et entretenu par des locataires que vous avez choisis. Ce projet demande de connaître quelques règles : elles changent selon le type de location et, pour plusieurs d'entre elles, selon la région.

Ce guide réunit l'essentiel, de la préparation du bien à votre déclaration d'impôt. Il s'adresse aux propriétaires installés en Espagne comme à ceux qui vivent à l'étranger.

Alveo Rent est la maison de gestion locative du groupe Alveo. Nos conseillers mettent votre bien en location, le gèrent au quotidien et restent votre interlocuteur dans la durée.

6

agences en Espagne

61

collaborateurs

50+

villes couvertes

4,8/5

sur Google, plus de 1 300 avis

Informations générales à la date d'édition (octobre 2026), à vérifier avec nos conseillers selon votre situation. Plusieurs règles varient selon la région ou la commune : nous le signalons à chaque fois.



01 · Choisir votre type de location

Trois façons de louer

Le droit espagnol distingue trois formes de location. Chacune a son contrat, ses démarches et sa fiscalité. Votre choix dépend de votre présence en Espagne et de l'adresse du bien.

La location longue durée

Le locataire fait du bien sa résidence habituelle (vivienda habitual). Le bail relève de la loi sur les baux urbains, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), qui garantit au locataire cinq ans de stabilité, sept si le propriétaire est une société.

La location temporaire

Le locataire occupe le bien pour un besoin passager et justifié : une mission professionnelle, des études, des soins. Le contrat indique ce motif.

La location touristique

Le bien accueille des voyageurs pour de courts séjours, souvent réservés sur des plateformes. Elle relève de la réglementation touristique de chaque région et demande une inscription préalable.

Les trois formes en un coup d'œil

	Longue durée	Temporaire	Touristique
Occupant	Résidence habituelle du locataire	Besoin passager et justifié	Voyageurs
Durée	Libre, avec un minimum de 5 ans garanti au locataire (7 si société)	Plus de 31 jours, 12 mois au plus en règle générale	Courts séjours, 31 jours au plus
Cadre	LAU	LAU, régime de la location temporaire	Loi et règlements touristiques de la région
Démarches clés	Bail écrit, caution déposée selon la région	Motif écrit et justifiable dans le contrat	Inscription régionale, accord de la copropriété, enregistrement des voyageurs

Durées de la location temporaire et des séjours touristiques : décret-loi 29/2026, en vigueur depuis le 8 octobre 2026, en attente de validation par le Congrès (voir page 11).

Comment choisir

La location longue durée offre un revenu régulier et peu de changements de locataire. Elle se gère bien à distance et ouvre droit, pour les propriétaires résidents, à une réduction d'impôt sur les loyers (chapitre 05).

La location temporaire répond à une demande précise, près des universités, des hôpitaux ou des pôles d'emploi. Le motif doit être réel et vérifiable.

La location touristique demande une présence plus soutenue : accueil, ménage, enregistrement de chaque voyageur. Elle dépend de la réglementation régionale, des règles d'urbanisme de la commune et de votre copropriété.

Notre conseil

Vérifiez le cadre applicable à votre adresse avant la première annonce. Nos conseillers étudient avec vous le type de location adapté à votre bien et à votre projet.



02 · Préparer votre bien

Les documents à réunir

Le certificat d'efficacité énergétique

Il est obligatoire dès que vous louez à un nouveau locataire. Un technicien habilité l'établit, puis vous l'enregistrez auprès de l'organisme de votre région : il n'a de valeur légale qu'une fois enregistré. L'étiquette énergétique figure dans toute annonce de location, et une copie est annexée au bail. Le certificat reste valable dix ans, cinq ans pour un logement classé G.

Le document d'habitabilité

Certaines régions demandent un document attestant que le logement est habitable. En Catalogne, la loi exige pour toute location une cédula de habitabilidad en cours de validité, remise au locataire. Dans la Communauté valencienne, un titre d'occupation (licence ou déclaration responsable) est demandé pour un nouveau contrat d'eau, d'électricité ou de gaz. Ailleurs, les exigences varient selon l'ancienneté du logement et les travaux réalisés : nous vérifions avec vous les documents attendus pour votre bien.

Notre conseil

Commandez le certificat énergétique dès que vous décidez de louer : l'étiquette doit figurer dans votre première annonce.

L'inventaire et les photos

Pour un logement meublé, dressez l'inventaire pièce par pièce et joignez-le au bail. Le jour de l'entrée, photographiez chaque pièce, les équipements et les compteurs : ces images complètent l'état des lieux.

Un bien prêt à vivre

Un logement propre, aux équipements en état de marche, se présente mieux en photo et en visite. Faites vérifier l'installation électrique, le chauffe-eau et la climatisation avant la mise en location.

L'assurance habitation

Vérifiez que votre contrat couvre un bien loué : dommages au bâtiment, dégâts des eaux et responsabilité civile du propriétaire. Votre locataire assure de son côté ses biens personnels. Vous pouvez y ajouter une garantie loyers impayés (chapitre 06).

À réunir avant la première annonce

- le certificat d'efficacité énergétique enregistré ;
- le document d'habitabilité, si votre région l'exige ;
- la référence cadastrale et le dernier avis d'IBI ;
- le montant annuel des charges de copropriété ;
- l'inventaire et les photos du logement ;
- l'attestation d'assurance habitation.





03 · La location longue durée

La durée du bail

Vous fixez la durée avec le locataire. Si elle est inférieure à cinq ans (sept si le propriétaire est une société), le bail se proroge chaque année jusqu'à atteindre ce minimum, sauf si le locataire vous prévient au moins trente jours avant l'échéance qu'il part.

Une fois ce minimum atteint, si personne ne donne congé (vous au moins quatre mois avant l'échéance, le locataire au moins deux mois avant), le bail se prolonge d'année en année pendant trois ans au plus. Un décret-loi prévoit de modifier cette règle à partir du 15 novembre 2026 (page 11).

Le départ du locataire

Le locataire peut quitter le logement après six mois, en vous prévenant au moins trente jours à l'avance.

Reprendre le logement pour vous ou vos proches

Propriétaire personne physique, vous pouvez reprendre le logement après la première année pour y habiter ou y loger un enfant, un parent, ou votre ex-conjoint après un jugement de divorce, à condition que le bail le prévoie dès la signature. Vous prévenez le locataire au moins deux mois à l'avance.

Vendre un logement loué

L'acquéreur reprend le bail en cours. Le locataire bénéficie d'un droit de préemption : vous lui notifiez le prix et les conditions de la vente, et il dispose de trente jours pour se décider.

La caution et les garanties

À la signature, le locataire verse une caution en espèces (fianza) d'un mois de loyer : la loi la rend obligatoire. Vous pouvez convenir d'une garantie supplémentaire, dépôt ou aval bancaire, limitée à deux mois de loyer pour un bail de cinq ans au plus (sept pour une société).

Le dépôt de la caution auprès de la région

Plusieurs régions vous demandent de déposer la caution auprès d'un organisme public, qui la conserve sans intérêts jusqu'à la fin du bail. Les règles varient d'une région à l'autre :

Région	Organisme et délai
Communauté valencienne	Dépôt obligatoire auprès de la Generalitat Valenciana (Conselleria de Hacienda), dans le mois qui suit la signature, en ligne ou auprès d'une banque partenaire.
Catalogne	Dépôt obligatoire auprès de l'INCASÒL, dans les deux mois qui suivent la signature.
Andalousie	Plus de dépôt pour les baux signés depuis le 24 janvier 2026 (loi andalouse sur le logement 5/2025). La région restitue sur demande, à la fin du bail, les cautions déposées auparavant.
Communauté de Madrid	Dépôt obligatoire et gratuit auprès de l'Agencia de Vivienda Social, dans les trente jours ouvrables qui suivent la signature.

En fin de bail

Vous restituez la caution, déduction faite des sommes dues et justifiées. Un mois après la remise des clés, le solde non restitué porte intérêt au taux légal.

Bon à savoir

La caution reste au nom du bail pendant toute sa durée. Pendant les cinq premières années (sept pour une société), son montant ne change pas ; à chaque prorogation ensuite, il peut être ajusté au loyer en vigueur.

Le loyer

Vous fixez le loyer avec le locataire, en dehors des zones tendues (ci-dessous). Il se paie chaque mois, dans les sept premiers jours sauf accord contraire, par virement ou autre moyen électronique. Vous ne pouvez pas demander plus d'un mois de loyer d'avance.

La révision annuelle

Le loyer n'évolue que si le bail le prévoit, une fois par an, à la date anniversaire. Pour les baux signés depuis le 26 mai 2023, la hausse ne peut pas dépasser la variation de l'IRAV, l'indice de référence publié chaque mois par l'Institut national de la statistique (INE). Vous notifiez la révision par écrit au locataire, et elle s'applique à partir du mois suivant. Un plafond temporaire s'y ajoute depuis octobre 2026 (page 11).

Les charges

Les charges de copropriété peuvent revenir au locataire si le bail le prévoit par écrit, avec leur montant annuel à la signature. Les consommations relevées par compteur (eau, électricité, gaz) sont à sa charge. Les impôts liés au logement, comme l'IBI, restent à votre charge (page 11).

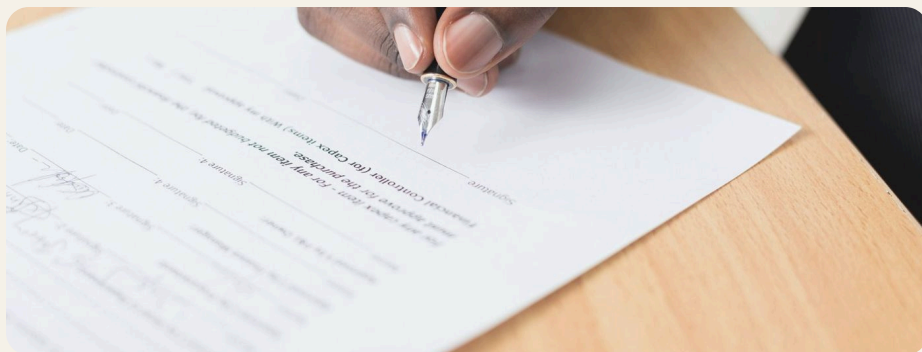
Les frais d'agence

Les frais de gestion immobilière et de rédaction du bail sont à la charge du propriétaire : la loi interdit de les répercuter au locataire.

Les zones tendues

La loi sur le droit au logement (Ley 12/2023) permet de déclarer, à la demande d'une région et pour trois ans, des zones de marché résidentiel tendu. Dans ces zones, le loyer d'un nouveau bail ne peut pas dépasser celui du bail précédent sur le même logement, révision comprise, sauf exceptions encadrées (rénovation récente, bail de dix ans ou plus). Pour un grand propriétaire, il ne peut pas dépasser l'indice de référence de l'État. En fin de bail, le locataire peut aussi demander une prorogation extraordinaire.

À la date d'édition, des zones sont déclarées dans de nombreuses communes de Catalogne, dont Barcelone, ainsi qu'au Pays basque, en Navarre, en Galice et dans les Asturies. Aucune ne l'est dans la Communauté valencienne, en Andalousie ni dans la Communauté de Madrid.



La réforme d'octobre 2026

Le gouvernement a adopté le 6 octobre 2026 deux décrets-lois sur le logement. Ils s'appliquent dès leur entrée en vigueur, mais le Congrès des députés doit encore les valider : il avait rejeté un texte proche le 2 octobre. Nos conseillers vous confirment les règles applicables le jour de la signature.

- **Location temporaire** : un régime propre dans la LAU depuis le 8 octobre (motif écrit, plus de 31 jours, 12 mois au plus en règle générale, garantie supplémentaire limitée à un mois).
- **Révision des loyers** : jusqu'au 31 décembre 2027, sans nouvel accord, hausse limitée à 2 %, et aucune hausse si le loyer dépasse l'indice de référence de l'État.
- **Prorogation extraordinaire** : jusqu'à deux ans, à la demande du locataire à jour de ses loyers, pour de nombreux baux arrivant à échéance d'ici fin 2028.
- **Charges** : l'IBI et les autres impôts du logement ne peuvent plus être mis à la charge du locataire, pas plus qu'une assurance loyers impayés.
- **Annonces** : en zone tendue, elles indiquent l'indice de référence ; elles mentionnent le numéro d'enregistrement du logement quand il en a un.
- **À partir du 15 novembre 2026** (décret-loi 28/2026) : sans congé à l'échéance, le bail se proroge par périodes de cinq ans (sept pour une société). Le propriétaire qui y met fin verse en principe une indemnité au locataire, sauf cas prévus, comme la reprise du logement pour lui ou un proche.



04 · La location touristique

Une activité encadrée par chaque région

La location touristique relève des communautés autonomes : chacune fixe ses conditions, tient son registre et attribue un numéro d'inscription que vos annonces doivent afficher. Les communes peuvent en outre limiter ou suspendre les nouvelles inscriptions par leurs règles d'urbanisme. Avant tout projet, vérifiez les règles de votre région et de votre commune, puis obtenez l'accord de votre copropriété.

L'accord de la copropriété

Depuis le 3 avril 2025, ouvrir une location touristique dans un immeuble en copropriété demande l'accord exprès et préalable de la communauté des propriétaires. Elle se prononce à la majorité des trois cinquièmes des propriétaires, représentant les trois cinquièmes des quotes-parts. À la même majorité, elle peut fixer pour ces logements une participation aux charges majorée, jusqu'à 20 %. Les locations touristiques exercées avant cette date conformément à la réglementation touristique peuvent continuer.

Dans les régions où nous sommes présents

Région	Démarche	À savoir
Communauté valencienne	Déclaration responsable et inscription au Registre de tourisme de la Communauté valencienne, avec un rapport municipal favorable de compatibilité urbanistique. Inscription valable cinq ans, renouvelable.	Séjours de dix jours au plus par locataire. Le numéro d'inscription et l'emplacement exact figurent dans chaque annonce. Les communes peuvent limiter le nombre de logements touristiques par immeuble ou par quartier.
Catalogne	Inscription au Registre de tourisme de Catalogne, par l'intermédiaire de la commune. Dans 262 communes listées, licence d'urbanisme préalable, valable cinq ans.	Dans ces communes, les logements déjà inscrits doivent obtenir cette licence d'ici novembre 2028, avec une prolongation possible. Le numéro d'inscription figure dans toute publicité.
Andalousie	Déclaration responsable auprès de l'administration régionale du tourisme et inscription au Registre de tourisme d'Andalousie. La déclaration atteste la compatibilité urbanistique et l'autorisation de la copropriété.	Normes de confort (surface par voyageur, climatisation et chauffage selon les périodes d'ouverture). Les communes peuvent limiter le nombre de logements touristiques et suspendre les nouvelles autorisations jusqu'à trois ans.
Communauté de Madrid	Déclaration responsable en ligne auprès de la direction générale du tourisme et inscription au Registre des entreprises touristiques, avec l'accord de la copropriété, les autorisations municipales et un certificat d'aptitude du logement (CIVUT) établi par un technicien.	Surfaces minimales par pièce et capacité selon la surface. Les logements existants disposent de trois ans à compter d'avril 2026 pour s'adapter. Dans la ville de Madrid, le plan Reside (2025) réserve l'hébergement touristique du centre historique aux immeubles qui y sont entièrement consacrés.

Règles en vigueur en octobre 2026. Chaque commune peut ajouter ses propres limites : nos conseillers vérifient avec vous la situation de votre adresse.

Le numéro d'enregistrement

Le registre unique national des locations (Registro Único de Arrendamientos), obligatoire depuis le 1er juillet 2025 pour les locations touristiques et temporaires, a été annulé par le Tribunal suprême en mai 2026. Le numéro d'inscription régional de votre logement touristique reste obligatoire. Depuis octobre 2026, toute annonce de location mentionne le numéro d'identification du logement quand il en a un.

Depuis le 20 mai 2026, un règlement européen (UE 2024/1028) organise la transmission aux autorités, par les plateformes, des données des locations de courte durée.

L'enregistrement des voyageurs

Pour chaque séjour, vous communiquez aux autorités les données de la réservation et l'identité des voyageurs, sur la plateforme SES.Hospedajes du ministère de l'Intérieur, dans les 24 heures qui suivent la réservation puis l'arrivée. En Catalogne, la déclaration se fait auprès des Mossos d'Esquadra ; au Pays basque, auprès de l'Ertzaintza. Un exploitant professionnel tient en outre un registre, conservé trois ans.

La fiscalité d'une location touristique

Vous déclarez ces revenus comme vos autres loyers (IRPF ou IRNR), sans la réduction pour logement habituel. Si vous proposez des services hôteliers, comme le ménage pendant le séjour ou le linge, la location est soumise à la TVA. À partir du 1er décembre 2026, le décret-loi 29/2026 soumet aussi à la TVA de 10 % les locations de logements meublés de 30 nuits ou moins, sauf dans votre propre résidence habituelle. En zone tendue, les communes peuvent majorer l'IBI des logements touristiques.





05 · Votre fiscalité de propriétaire

Vous résidez en Espagne

Résident fiscal en Espagne, vous déclarez vos loyers dans votre déclaration annuelle d'impôt sur le revenu (IRPF), parmi les revenus du capital immobilier. L'impôt porte sur le revenu net : les loyers encaissés, moins les frais liés au bien.

Les frais déductibles

- les intérêts d'emprunt et les travaux de réparation et d'entretien, ensemble dans la limite des loyers du bien (le surplus se reporte sur les quatre années suivantes) ;
- l'IBI et les autres taxes locales ;
- les charges de copropriété, les frais de gestion, les services et fournitures que vous payez ;
- les primes d'assurance du bien, les frais de rédaction du bail ;
- l'amortissement : 3 % par an de la valeur de la construction, hors terrain.

La réduction pour location de logement habituel

Pour un bail de logement habituel, vous appliquez une réduction sur le revenu net positif. Son taux dépend de la date de signature :

- bail signé avant le 26 mai 2023 : 60 % ;
- bail signé depuis : 50 % en règle générale, 60 % après des travaux de rénovation achevés dans les deux années précédentes, 70 % pour une première location en zone tendue à un locataire de 18 à 35 ans, 90 % pour un nouveau bail en zone tendue avec un loyer en baisse de plus de 5 %.

Les locations temporaires et touristiques n'y ouvrent pas droit. Le décret-loi 29/2026 prévoit un nouveau barème, de 15 % à 100 % selon l'évolution du loyer, pour les baux signés après le 1er décembre 2026.

Vous résidez hors d'Espagne

Propriétaire non résident, vous déclarez vos loyers espagnols à l'impôt sur le revenu des non-résidents (IRNR), avec le formulaire 210. Le taux et la base de calcul dépendent de votre pays de résidence.

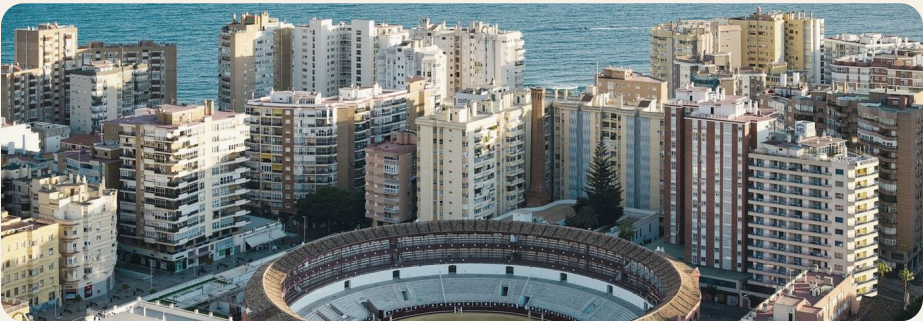
Pays de résidence	Taux	Base de calcul
Union européenne, Islande, Liechtenstein, Norvège	19 %	Loyers, moins les frais directement liés à la location (mêmes catégories que pour un résident)
Autres pays, dont le Royaume-Uni, la Suisse et les États-Unis	24 %	Loyers bruts, sans déduction de frais

Le Tribunal suprême examine depuis juillet 2026 un recours sur l'absence de déduction des frais pour les résidents hors UE et EEE.

Le calendrier du formulaire 210

Pour les loyers perçus à partir d'octobre 2026, vous déclarez l'ensemble de l'année du 1er au 20 avril de l'année suivante, lorsque l'impôt est à payer. Jusqu'aux loyers de septembre 2026, une déclaration trimestrielle restait possible.

Une convention fiscale entre l'Espagne et votre pays de résidence peut prévoir la façon d'éviter une double imposition : votre conseiller fiscal vous indique comment déclarer ces revenus chez vous.



Quand le bien n'est pas loué : le revenu imputé

Un logement qui n'est ni votre résidence principale ni loué produit un revenu imputé, imposable : 2 % de sa valeur cadastrale, ou 1,1 % si les valeurs cadastrales de la commune ont été révisées au cours des dix années précédentes (pour 2026, le décret-loi 29/2026 étend ce taux aux révisions entrées en vigueur depuis 2012). S'il est loué une partie de l'année, ce revenu porte sur la période sans location.

Résident, vous l'intégrez à votre IRPF. Non-résident, vous le déclarez avec le formulaire 210, au taux de 19 % ou 24 %, du 1er avril au 31 décembre de l'année suivante (à partir du revenu de 2026).

L'IBI

L'IBI est la taxe foncière annuelle de la commune. Le propriétaire au 1er janvier la paie pour l'année entière. Elle se calcule sur la valeur cadastrale, avec un taux voté par la commune dans les limites fixées par la loi. Pour un bien loué, elle fait partie de vos frais déductibles.

Les charges de copropriété

Vous les réglez à la communauté des propriétaires. Le bail peut les mettre à la charge du locataire s'il le prévoit par écrit, avec leur montant annuel à la signature. Elles comptent aussi parmi vos frais déductibles.

Notre conseil

Conservez chaque justificatif : factures de travaux, avis d'IBI, appels de charges, quittances d'assurance. Ils servent de base à vos frais déductibles et facilitent votre déclaration, en Espagne comme dans votre pays de résidence.





06 · La gestion au quotidien

Choisir votre locataire

Un dossier se lit sur pièces : identité, contrat de travail ou activité, revenus récents et, le cas échéant, un garant. Vous rapprochez le loyer des ressources du foyer et reprenez le candidat dont le projet correspond à votre bien.

En plus de la caution, vous pouvez convenir d'une garantie supplémentaire de deux mois de loyer au plus. Depuis octobre 2026, la loi interdit d'imposer au locataire une assurance loyers impayés.

Un bail écrit et complet

Le bail indique les parties, le bien, la durée, le loyer et son mode de paiement, la clause de révision, la répartition des charges et la caution. En annexe : l'inventaire, le certificat énergétique et l'état des lieux illustré de photos.

Notre conseil

Rencontrez les candidats lors de la visite et vérifiez la cohérence des pièces entre elles. Lorsque vous nous confiez la mise en location, nos conseillers mènent cette étude pour vous.

L'état des lieux

À l'entrée, un état des lieux daté, illustré de photos et signé des deux parties décrit le logement et ses équipements. À la sortie, la loi demande depuis octobre 2026 un document de fin de bail signé des deux parties. Sans ce document, ou s'il ne mentionne aucun dégât, le logement est présumé rendu en bon état.

L'entretien

Vous prenez en charge les réparations nécessaires pour que le logement reste habitable. Le locataire assume les petites réparations liées à l'usage ordinaire et vous signale sans tarder tout besoin d'intervention.

L'assurance loyers impayés

Souscrite par le propriétaire, elle prend le relais en cas d'impayé et couvre, selon les contrats, les frais de procédure ou les dégradations. Elle complète la caution et l'étude du dossier. Au sein du groupe, Alveo Seguros peut vous présenter des contrats habitation et loyers impayés.

La fin du bail

Le congé se donne par écrit, dans les délais légaux. À la remise des clés, vous relevez les compteurs, comparez le logement à l'état des lieux d'entrée et restituez la caution.





07 · Alveo Rent à vos côtés

Confiez votre bien à notre maison

Alveo Rent se consacre à la location longue durée. Nos conseillers prennent en charge la mise en location puis la gestion de votre bien, et un interlocuteur dédié vous tient informé à chaque étape.

La mise en location

Reportage photo, estimation du loyer, rédaction et diffusion de l'annonce, organisation des visites, sélection et vérification des dossiers, rédaction du bail, état des lieux d'entrée.

La gestion au quotidien

Suivi et reversement des loyers, relances, caution et formalités, révision annuelle du loyer, incidents et coordination des artisans, suivi comptable des loyers, charges et dépenses.

Le groupe Alveo

Vous souhaitez vendre, acheter, financer ou assurer un bien ? Les équipes d'Alveo Properties, de J'achète en Espagne, d'Alveo Finance et d'Alveo Seguros travaillent avec Alveo Rent.

Parlons de votre bien



Présentez-nous votre bien : un conseiller de votre région vous rappelle et vous propose une étude personnalisée, sans engagement.

Une étude personnalisée de votre projet

+34 961 12 76 66 · info@alveo.co · rent.alveo.co

Barcelone

Catalogne

Madrid

Communauté de Madrid

Valence

Communauté valencienne

Alicante

Communauté valencienne

Málaga

Benalmádena

Vinaròs

Communauté valencienne

Informations générales à la date d'édition (octobre 2026), à vérifier avec nos conseillers selon votre situation. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique ou fiscal personnalisé.



Alveo
Rent

+34 961 12 76 66

info@alveo.co

rent.alveo.co

Barcelone · Madrid · Valence · Alicante · Málaga · Vinaròs