

GUÍA DE LAS OBLIGACIONES FISCALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS 2026

¿QUIÉN PAGA LOS IMPUESTOS EN TU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

¡EVITA SANCIONES, CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES FISCALES!

¡VIVE TRANQUILO, TU ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A LO HACE POR TI!

Edición:
Enero 2026

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

¿QUÉ OBLIGACIONES FISCALES TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS VECINOS?

¿QUÉ PASOS PREVIOS HAY QUE REALIZAR?

1

Solicitar el **Código de Identificación Fiscal -CIF-**, imprescindible para realizar cualquier operación con la Agencia Tributaria.

2

Disponer de un **Certificado Electrónico**: Las comunidades de propietarios tienen que tener un certificado electrónico para la presentación de los impuestos o las comunicaciones con Hacienda. Sólo se pueden realizar de forma electrónica y si no se hace así, pueden ser objeto de sanción.

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

1 MODELO 347

Plazo de presentación: del 1 de febrero al 2 de marzo de **2026**.

Objetivo: Facilitar a la Agencia Tributaria la información sobre todas las operaciones económicas de la comunidad con terceras personas.
Las Comunidades de Propietarios deben presentar el modelo si durante el año han realizado adquisiciones de bienes o servicios a terceros —por ejemplo: obras, reparaciones, mantenimiento (limpieza, seguridad, calderas, piscinas, puertas de garaje, antenas…), servicios de profesionales (fontaneros, electricistas, arquitectos…), etc.— cuyo importe supere los 3.005,06 € anuales (IVA incluido).

No hay que declarar: Suministros comunitarios de cualquier tipo que se destinen a uso y consumo comunitarios –electricidad, combustible, agua-, ni los seguros de zonas comunes.

SANCIÓN: Si no se presenta este impuesto, las comunidades de propietarios pueden recibir importantes sanciones económicas: un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

¿QUÉ OBLIGACIONES FISCALES TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS VECINOS?

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

2 IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO -IVA-

Ha de presentarse cuando la Comunidad de Propietarios realiza actividades económicas -arrendamiento de espacios comunes, de azoteas…-

La Comunidad de Propietarios tiene que presentar el Modelo 303 cada trimestre y proceder al ingreso de la cantidad que corresponda.

También tiene que presentar el **Modelo 390**, que es una declaración informativa con el resumen anual de las liquidaciones trimestrales del IVA -Modelo 303-

Los arrendamientos de las viviendas de los conserjes están excluidos del IVA.

No presentar la declaración de IVA a tiempo implica recargos.

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

3 IMPUESTO DE LA RENTA: MODELOS 111, 184 y 190

La Comunidad de Propietarios tiene que presentar el **Modelo 111** cuando tienen contratados directamente empleados –porteros, jardineros, limpiadores, vigilantes…- y también cuando contratan servicios profesionales -a personas físicas- para la prestación de un servicio -administradores de fincas, abogados, arquitectos…-.

Cada tres meses hay que declarar e ingresar el importe de las retenciones de IRPF que se han hecho en las nóminas de los trabajadores.

El **Modelo 190** es la declaración resumen anual de las actividades anteriores, y requiere que se entregue a los profesionales un certificado de retenciones para que incluyan lo que se les ha retenido en sus declaraciones de IRPF.

La Agencia Tributaria considera que los ingresos de las actividades económicas -lo más común son los arrendamientos-, así como las subvenciones que se reciben son rendimientos que cada propietario debe incluir en su declaración del Impuesto de la Renta. La Comunidad de Propietarios está obligada a remitir a los propietarios la información con

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

¿QUÉ OBLIGACIONES FISCALES TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS VECINOS?

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

3 IMPUESTO DE LA RENTA: MODELOS 111, 184 y 190

la cantidad que le corresponde para que cada uno de ellos lo declare en el IRPF. **Si estos ingresos superan la cantidad de 3.000 euros anuales,** la Comunidad de Propietarios debe presentar el **Modelo 184**, donde tiene que aparecer identificado cada propietario con su DNI y el importe que le corresponde.

- **SANCIÓN:** La multa será de 400 euros si lo que no se presenta en plazo son declaraciones censales. Si la declaración fuera de plazo es informativa, la sanción será 20 euros por cada dato o conjunto de datos que hagan referencia a una misma persona o entidad, con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.
- La presentación es exclusivamente telemática, a través de la Sede Electrónica de la AEAT, mediante el certificado digital o el sistema Cl@ve PIN en caso de administradores autorizados. Del 1 al 31 enero del año siguiente.

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

3 IMPUESTO DE LA RENTA: MODELOS 111, 184 y 190

Aclaración Modelo 184: Si en 2025 se han abonado subvenciones o ayudas a las comunidades de propietarios procedentes de los Fondos Next Generation para la rehabilitación energética de edificios, el importe de esta ayuda hay que distribuirlo proporcionalmente entre los propietarios, pero no están obligados a incluirlo en su declaración de la renta -IRPF-. No obstante ello, las aportaciones por este concepto si son deducibles en el IRPF.

VIVE TRANQUILO/A, TU ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A HACE TODAS LAS GESTIONES PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES FISCALES, POR TI.



Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

¿QUÉ OBLIGACIONES FISCALES TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS VECINOS?

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

4 OTROS TRIBUTOS

El Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI- le corresponde a cada uno de los propietarios. Sin embargo, la Comunidad de Propietarios suele realizar este pago en ciertas situaciones en las que no hay una división de las fincas: proindiviso de garajes o trasteros, por ejemplo, y se repercutirá a los propietarios en base a su cuota de participación.

Existen otros tributos que afectan directamente a las comunidades de propietarios como **las tasas de basura o paso de carruajes** que varían según cada municipio.

No pagar en plazo impuestos y tasas implica recargos. Estas obligaciones se pueden fraccionar.

Consulta el calendario del contribuyente aquí

OBLIGACIONES FISCALES QUE TIENEN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

5 VERIFACTU

Verifactu es un sistema de facturación electrónica regulado por Agencia Tributaria (AEAT), como parte de la normativa de lucha contra el fraude fiscal. Con el objetivo de que todas las facturas emitidas por empresas, autónomos y profesionales sean íntegras, trazables, inalterables y verificables.

- **Solo en el caso de que la comunidad emita facturas a proveedores a través de un sistema informático, está obligada a usar el Verifactu,** porque se le considera una entidad que factura. Aunque en la practica la mayoría de comunidades estarán exentas si no usan un software formal de facturación.
- **La entrada en vigor obligatoria se ha aplazado: las sociedades tendrían que adaptarse antes del 1 de enero de 2027 y los autónomos y pymes antes del 1 de julio de 2027.**

VIVE TRANQUILO/A, TU ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A HACE TODAS LAS GESTIONES PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES FISCALES, POR TI.

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS: FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS

Las subvenciones a las que pueden acceder las **comunidades de propietarios** tienen que estar relacionadas con obras para la instalación de **energías renovables**, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el **aislamiento de fachadas y ventanas**, instalaciones eléctricas más eficientes, control y gestión de la energía, entre otros.

• La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF: Serían del 20% la primera, la segunda del 40% y la tercera del 60% de lo pagado por las obras.

¿Y SI LA SUBVENCCIÓN LA SOLICITA UN PROPIETARIO/PROPIETARIA PARA SU VIVIENDA PARTICULAR?

• Los propietarios/as, usufructuarios/as o arrendatarios/as que lleven a cabo obras en su vivienda con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, podrán deducirse los porcentajes antes mencionados en su IRPF.



Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

GUÍA DE LAS OBLIGACIONES FISCALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS 2026

¿QUIÉN PAGA LOS IMPUESTOS EN TU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

¡EVITA SANCIONES, CUMPLE CON LAS OBLIGACIONES FISCALES!

¡VIVE TRANQUILO, TU ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO LO HACE POR TI!

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí.



Administrador Fincas Colegiado

Administradora Fincas Colegiada