

Pronájem nemovitosti ve Španělsku 2026: co se mění pro vlastníky

Legislativa upravující krátkodobé a turistické pronájmy ve Španělsku prochází v posledních letech výraznými změnami. Jedním z klíčových prvků je zavedení povinného čísla NRA (Número de Registro de Alquiler) a navazující administrativní povinnosti, které se postupně uplatňují od roku 2025 a dále se rozšiřují v roce 2026.

Tento článek shrnuje co je číslo NRA, jaký je aktuální stav, časovou osu povinností a vysvětluje, koho se nové požadavky týkají.

„Společnost Rellox nabízí [nemovitosti ve Španělsku](#) jak pro vlastní užívání, tak pro pronájem, vždy s ohledem na aktuální legislativu. Klienti se s námi mohou setkat na osobní konzultaci v naší kanceláři v Praze, zároveň mají k dispozici česky hovořící zástupce přímo ve Španělsku – [Karla Peyra](#) na Costa Blance a [Terezii Suchou](#) na Costa del Sol. Samozřejmostí je i nastavení služeb česky hovořící daňové poradkyně ve Španělsku. Investoři se tak nemusí obávat jazykové bariéry, celá komunikace může probíhat kompletně v češtině,“ říká [Jan Rejcha](#) CEO společnosti Rellox, která má s prodejem nemovitosti ve Španělsku více než dvacetiletou zkušenost.



Co je NRA (Número de Registro de Alquiler)

[NRA](#) je registrační číslo pronájmu, které identifikuje konkrétní nemovitost využívanou ke krátkodobému nebo turistickému pronájmu. Jeho cílem je centralizace informací o pronájmech a lepší dohled nad trhem s ubytováním.

Digitální jednotná brána: první krok od ledna 2025

Od 2. ledna 2025 je ve Španělsku spuštěna Digitální jednotná brána ([Ventanilla Única Digital](#)), která slouží k podávání žádostí o přidělení čísla NRA. Tato platforma umožňuje vlastníkům a provozovatelům nemovitostí zahájit registrační proces elektronicky.

Povinnost NRA pro inzerci od července 2025

Od 1. července 2025 se po skončení přechodného období číslo NRA stalo povinným pro inzerci nemovitostí na digitálních platformách jako je např.

booking.com apod.

Bez uvedení čísla NRA není možné legálně nabízet krátkodobé nebo turistické pronájmy na online platformách.

Nová povinnost od února 2026: každoroční informační hlášení

Od 2. února 2026 vzniká další zásadní povinnost – každoroční informační hlášení o pronájmech uskutečněných v předchozím roce. Lhůta pro podání je od 1. února do 2. března 2026, a vztahuje se na pronájmy realizované v roce 2025.

Tato informační povinnost se vztahuje na vlastníky nemovitostí a provozovatele krátkodobých pronájmů, a to i v případě, že byl pronájem pouze příležitostný. Nezáleží tedy na četnosti pronájmu – rozhodující je, že k pronájmu došlo.

Jak probíhá podání hlášení

Podání lze učinit dvěma způsoby:

- prostřednictvím daňového poradce, který má přístup k platformě registradores.org,
- samostatně vlastníkem či správcovskou společností prostřednictvím oficiálního portálu [Rejstříku nemovitostí](#).

Samotné podání může zajistit daňový poradce, podklady k pronájmům však musí připravit a dodat vlastník nemovitosti (nebo správcovská společnost), tedy pokud si hlášení nepodávají sami.

Jaké podklady je nutné dodat

Pro správné splnění informační povinnosti je nutné připravit:

- číslo NRA každé nemovitosti

- adresu nemovitosti
- seznam pobytů za rok 2025 (data příjezdu a odjezdu)
- počet hostů u každého pobytu
- účel pobytu (turismus, práce, studium apod.)

Co změny znamenají pro vlastníky a investory

Nový systém registrace a hlášení znamená vyšší administrativní nároky na vlastníky nemovitostí spojenou s nutností důsledné evidence pronájmů. Zároveň však přináší větší transparentnost trhu a jasná pravidla, která je nutné dodržovat při legálním pronajímání nemovitostí ve Španělsku.

Shrnutí

Pokud vlastníte nebo provozujete krátkodobý či turistický pronájem ve Španělsku, je nezbytné:

- mít přidělené číslo NRA,
- uvádět NRA v online inzerci od července 2025,
- připravit se na každoroční informační hlášení od roku 2026.

Podání za vás může podat daňový poradce na základě údajů od majitele/provozovatele nemovitosti nebo je vlastník může podat sám.

Vaší pozornosti doporučujeme také následující články:

- [Právní jistota pro investory: turistická licence v Andalusii přechází na nového vlastníka](#)
- [Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025?](#)
- [Španělsko proti Okupación. Nová legislativa lépe chrání vlastníky nemovitostí](#)
- [Nemovitosti u moře: investice s přidanou hodnotou](#)
- [Na co si dát pozor při koupi nemovitosti v zahraničí](#)

