

GUÍA DE FISCALIDAD DE VIVIENDA TURÍSTICA

RAIXER



SEPTIEMBRE 2018



FISCALIDAD DE VIVIENDA TURÍSTICA 2018

RAIXER.COM

+34 910 381 221

HELLO@RAIXER.COM



COMENZAMOS

En esta guía te vamos a explicar paso a paso y con un lenguaje sencillo **cómo tributa el alquiler de vivienda turística en España para personas físicas**. Si tienes una empresa (persona jurídica) que se encarga de alquilar, entonces es algo diferente!

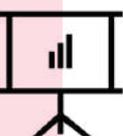
Recuerda que esta guía es solo eso: un documento de iniciación general! Si tienes dudas sobre tu caso particular lo óptimo es que preguntes a tu asesoría o gestoría. Si no tienes, puedes recurrir a alguna de las asociaciones de vivienda turística de tu región. Podrás encontrar un listado de ellas al final de este documento.

La guía está co-editada por Raixer, el dispositivo que te permite abrir puertas a distancia sin cambiar la cerradura y automatizar el check-in de tus huéspedes; y Graciani Asesores, la asesoría especializada en todo el ciclo de vivienda turística: fiscalidad, rentabilidad y control de costes de tus apartamentos turísticos.

Visita **raixer.com** para conocer cómo Raixer te permite ahorrar tiempo y dinero automatizando el check-in de tus huéspedes



Visita **gracianiasesores.com** si tienes dudas sobre fiscalidad, rentabilidad y control de costes de tu vivienda turística



¿QUÉ ES EL ALQUILER DE VIVIENDAS TURÍSTICAS?

LO QUE NOS DICE LA AGENCIA TRIBUTARIA

El alquiler de viviendas turísticas consiste en "la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa", siempre que además se encuentre regulada por la normativa sectorial (de Turismo) de la Comunidad Autónoma a la que pertenezca.

Ten en cuenta que la Agencia Tributaria también puede considerar alquiler turístico los ingresos provenientes de alquilar una habitación. Dependerá de la Comunidad Autónoma



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y NORMATIVA AUTONÓMICA

Hasta 2013 no había diferencias entre alquiler de vivienda de uso turístico y de temporada. Era equivalentes estaban sujetos a la LAU. Sin embargo, con la ley de flexibilización del mercado de alquiler de viviendas esto cambió.

Con la entrada en vigor de la **Ley 4/2013, Ley de flexibilización del mercado de alquiler de viviendas** se modificó la LAU y se sacó del ámbito meramente civil el alquiler de vivienda de uso turístico. A partir de 2013, todo alquiler de vivienda de uso turístico estaba bajo normativa de las Comunidades Autónomas, siempre que desarrollaran esa normativa.

En este sentido, el alquiler de vivienda turística está regulado por este régimen específico, según se establece en el artículo 5e) de la LAU.

Pero, ¿y la normativa de mi comunidad autónoma? Prácticamente todas las CCAA han desarrollado su normativa por lo que deberás conocer la que te es de aplicación.



La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

Artículo 5e) Ley de Arrendamientos Urbanos

IVA Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

El gran crecimiento del alquiler de vivienda turística de los últimos años ha hecho saltar las dudas sobre si tú como propietario tienes o no que declarar el IVA de los gastos e ingresos que produce tu alojamiento.

La Ley de IVA (LIVA) establece que quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art 5.uno.c LIVA). En tanto que realizados por empresarios "los arrendamientos de alojamientos turísticos están sujetos al IVA" (art 4.uno LIVA).

La sujeción al IVA determina la no sujeción al concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), salvo que sea de aplicación la exención en el IVA (art 4. cuatro LIVA)..

¡Vaya lío! Entonces, ¿el alquiler soporta IVA o ITP? La respuesta corta es que soportará IVA o ITP **dependiendo de los servicios que ofrezcas**. ¡Te lo explicamos en detalle a continuación!



IVA Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

SERVICIOS POR LOS QUE HAY QUE DECLARAR IVA

En general, habría que declarar IVA en aquellos alojamientos turísticos que presten "servicios complementarios propios de la industria hotelera". Los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo.

Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios adicionales más allá del mero alquiler de la vivienda.

Los servicios a los que se refiere la Ley de IVA son restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

Además, la Dirección General de Tributos pone varios ejemplos de estos servicios:

- Recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto.
- ✧ Limpieza periódica del inmueble y el alojamiento.
- Cambio periódico de ropa de cama y baño.
- Lavandería.
- Custodia de maletas.
- Prensa.
- Reservas.
- Servicios de alimentación y restauración.

Si prestas este tipo de servicios, no estarás exento de IVA y deberás repercutir IVA al tipo reducido del 10%, tal y como hacen los establecimientos hoteleros.

RECURSOS

- [Consulta DGT \[1\]](#)
- [Consulta DGT \[2\]](#)
- [Consulta DGT \[3\]](#)

IVA Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

SERVICIOS POR LOS QUE NO HAY QUE DECLARAR IVA

Si prestas alguno de los siguientes servicios no se consideran complementarios propios de la industria hotelera. Por tanto, estarás exento de repercutir IVA –iaunque no ITP!:

Servicio de **limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida** del periodo contratado por cada arrendatario.

Servicio de **cambio de ropa en el apartamento** prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

Servicio de **limpieza de las zonas comunes del edificio** (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).

Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para **eventuales reparaciones** de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

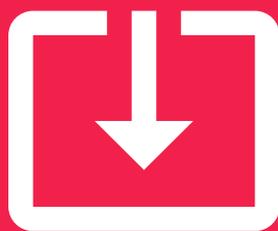
SIN IVA, ¡PERO CON ITP!

Si tu alojamiento solo ofrece estos servicios exentos de IVA, entonces no tienes que presentar ni ingresar IVA.

No obstante, los arrendatarios –tus huéspedes– deberían declarar y pagar el ITP, que depende de tu Comunidad Autónoma. Los anfitriones sois responsables subsidiarios del pago

DESCUBRE EL AHORRO DE LOS CHECK-INS AUTOMÁTICOS

DESCÁRGATE GRATIS LA
CALCULADORA DEL
CHECK-IN AUTOMÁTICO
Y DESCUBRE TU AHORRO



RAIXER

ABRE PUERTAS A DISTANCIA

RAIXER.COM | +34 910 381 221 | HELLO@RAIXER.COM

IAE Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Antes de entrar en detalle en la relación entre Impuesto de Actividades Económicas o IAE y alquiler de vivienda turística, vamos a explicar qué es el IAE y qué ingresos grava este impuesto.

El IAE es un "impuesto directo [...] cuyo hecho imponible está constituido por el ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto". Para la Agencia Tributaria, las actividades económicas que grava el IAE son aquellas que suponen el uso por cuenta propia de medios de producción y/o recursos humanos.

Además, el RDL 1175/1990 establece varias tarifas –o categorías de actividades empresariales– gravadas con distintos tipos impositivos.

Por suerte las personas físicas están exentas de este impuesto, así que comentaremos el epígrafe correspondiente para el caso de que te enmarques en una actividad económica.



IAE Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

IAE CON SERVICIOS DE HOSPEDAJE

Si en tu alojamiento turístico ofreces alguno de los servicios que implican repercutir IVA, este punto te resultará relevante.

La actividad económica de tu piso turístico está catalogada en el grupo 685 de la Agrupación 68 de la sección primera del IAE. Es decir, es un "Alojamiento turístico extrahotelero", dentro de los catalogados como "Servicios de hospedaje".

Básicamente es un cajón de sastre que incluye todos los servicios de hospedaje diferentes a hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles-apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping.

EN CONCLUSIÓN

Si en tu piso turístico ofreces servicios de hospedaje, tu actividad económica se clasifica en el grupo 685 de la sección primera de las tarifas del IAE.

IAE Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

IAE SIN SERVICIOS DE HOSPEDAJE

En este caso no deberás cursar alta en el IAE, y declararás tus ingresos junto con el resto de tus rentas una vez al año.

IAE, CUANDO TU PISO LO CEDES A UNA EMPRESA GESTORA

Analizamos cuando el propietario de una vivienda turística lo cede a una persona (física o jurídica) y es ésta la que lo explota como establecimiento

extrahotelero, contratando con touroperadores, OTAS y asumiendo los riesgos de explotación.

En este caso, el propietario del piso turístico desarrolla una actividad de arrendamiento de inmuebles, clasificada en el epígrafe 861.2 de la sección primera del IAE. En concreto el de "Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP". A efectos de IRPF no realizará actividad económica alguna. No obstante tendrá que facturar a su arrendatario por el alquiler del inmueble con un 21%, además de según los casos, incluir o no retenciones

¿DUDAS CON LA FISCALIDAD DE TU VUT?

Esperamos que la guía te esté resultando útil hasta ahora. Hay veces que es más sencillo delegar la tarea fiscal a especialista.

Si tienes dudas o necesitas ayuda con esto, puedes contactar con Graciani Abogados –ellos han escrito esto! y podrán ayudarte 😊

gracianiasesores.com
+34 952 609 375
info@gracianiasesores.com

IAE Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

IAE EN RESUMEN

El IAE y el alquiler de vivienda turística depende nuevamente del tipo de servicios que se ofrezcan en el piso turístico a tus clientes:

- Si ofreces servicios de hospedaje, entonces tu actividad se cataloga como "Alojamiento turístico extrahotelero".
- Si no ofreces servicios de hospedaje, entonces tu actividad es la de "Alquiler de viviendas", si tienes a una persona contratada a jornada completa, en caso contrario no cursarás alta en IAE.
- Si arriendas el piso turístico a una empresa tercera -que lo explota como alojamiento turístico-, entonces tu actividad es la de "Alquiler de locales industriales y otros alquileres".



¿NECESITAS AYUDA CON LOS IMPUESTOS DE TU PISO TURÍSTICO?

GRACIANI ASESORES PUEDE
AYUDARTE EN TEMAS FISCALES,
CONTROL DE COSTOS Y
RENTABILIDAD DE TU PISO TURÍSTICO



GracianiAsesores

ASESORÍA ESPECIALIZADA EN VIVIENDA TURÍSTICA

GRACIANIASESORES.COM | +34 952 609 375 | INFO@GRACIANIASESORES.COM

IRPF Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Y llega mayo: la primavera, las alergias, el calorcito... ¡y la declaración de la renta! Si has puesto en marcha tu alojamiento turístico, entonces tendrás que declararlo en tu declaración del IRPF. ¿De qué depende cómo tribute? Adivina, de los servicios que hayas prestado 😊.

IRPF CON SERVICIOS DE HOSPEDAJE

Si en tu apartamento turístico ofreces servicios de hospedaje a tus huéspedes -limpieza o cambio de ropa periódicas, restauración u ocio. Entonces, los ingresos de tu piso turístico serán considerados **rendimientos de actividades económicas** en tu declaración de IRPF.



IRPF Y ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

IRPF SIN SERVICIOS DE HOSPEDAJE

Si tu alojamiento turístico no ofrece servicios de hospedaje, los rendimientos derivados del alquiler del piso turístico tienen la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**.

Por ejemplo, no se consideran servicios de hospedaje los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes

Por lo general, si eres el propietario del piso turístico, serás tú como titular del inmueble el que tendrás que declarar la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles en la declaración del IRPF.

A este resultado no podrás aplicarle la reducción del 60% que se aplica al alquiler de vivienda habitual –ya que se trata de un apartamento turístico, y por tanto cubre una necesidad –la de vivienda– de carácter temporal.

Los períodos en los que el piso turístico no haya sido alquilado, generan la imputación de renta inmobiliaria, igual que cualquier otra vivienda. En este caso, la cuantía será resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda al valor catastral del inmueble. Además, tendrás que ponderarlo en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos.

🔑 ¿GASTAS MUCHO TIEMPO ENTREGANDO LLAVES?

En Raixer podemos ayudarte. Tenemos un pequeño dispositivo que te permite abrir la puerta del portal y la de tu apartamento a distancia. Así puedes abrir la puerta a tus huéspedes de tu piso de Barcelona desde... Punta Cana (si quieres).

raixer.com
+34 910 381 221
hello@raixer.com

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN (2018)

Desde 2018 se establece una nueva obligación de suministro de información de vivienda turística. Para ello, el anfitrión o la plataforma que utilices (Airbnb, Booking, etc.) debe presentar el modelo 179.

La presentación del modelo 179 es obligatoria para el ejercicio de la declaración de la renta de 2018, a presentar en 2019. Presentarlo no te exime de declarar el resto de las rentas provenientes de tu vivienda turística (IRPF, no residentes, ITP, etc.)

Los **intermediarios de los alquileres informarán a la Agencia Tributaria** de cada una de las cesiones de inmuebles con fines turísticos situadas en territorio español. Se incluyen las cesiones de viviendas turísticas y no el alquiler de temporada.

La información a suministrar en el nuevo modelo 179 incluye:

- Titular de la vivienda.
- Titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda).
- Identificación de las personas o entidades cesionarias.
- Inmueble objeto de cesión.
- Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- Importe percibido por el titular cedente del derecho.
- Número de contrato asignado por el intermediario.
- Fecha de inicio de la cesión.
- Fecha de intermediación.
- Identificación del medio de pago utilizado.

EN RESUMEN, FISCALIDAD DE VIVIENDA TURÍSTICA

SI PRESTAS SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA

En estos servicios se incluyen la limpieza diaria, lavandería o cambio de ropa de cama diaria, restauración o servicios de ocio.

IAE Grupo 685: Alojamientos turísticos extrahoteleros

IRPF Rendimientos de Actividad Económica

IVA Sujeto y no exento

ITP No sujeto

IRNR Rendimiento de Actividad Económica obtenido mediante EP

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Modelo 179: a presentar por los intermediarios (en particular, plataformas colaborativas)

EN RESUMEN, FISCALIDAD DE VIVIENDA TURÍSTICA

SI NO PRESTAS SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA

En otras palabras, si solo realizas el alquiler.

IAE Nada, salvo que tengas a una persona contratada a jornada completa. En ese caso, Epígrafe 861.1.

IRPF Rendimientos del capital inmobiliario (sin reducción)

IVA Exento

ITP Tarifa fijada por la Comunidad Autónoma. En su defecto, escala prevista en artículo 12.1 RDL 1/1993

IRNR Rendimiento de capital inmobiliario

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Modelo 179: a presentar por los intermediarios (en particular, plataformas colaborativas)

RECURSOS PARA EL ANFITRIÓN

 **DIRECTORIO DE
ASOCIACIONES DE VIVIENDA
TURÍSTICA DE ESPAÑA**

 **MODELO 179 DE
OBLIGACIONES DE
INFORMACIÓN**

GRACIANI ASESORES

 gracianiasesores.com
+34 952 609 375
info@gracianiasesores.com

RAIXER

 raixer.com
+34 910 381 221
hello@raixer.com





GracianiAsesores

ASESORÍA ESPECIALIZADA EN VIVIENDA TURÍSTICA

GRACIANIASESORES.COM | +34 952 609 375 | INFO@GRACIANIASESORES.COM

RAIXER

ABRE PUERTAS A DISTANCIA

RAIXER.COM | +34 910 381 221 | HELLO@RAIXER.COM

DISEÑADO EN PAMPLONA. FABRICADO EN VALLECAS