

## FISCALIDAD DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS



Se consideran viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo residencial, que se ofrecen, mediante precio, al servicio de alojamiento, de forma habitual y con fines turísticos.

Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada en canales de oferta turística, tales como agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Quedan excluidas, las viviendas que se cedan sin contraprestación económica, las contratadas por tiempo superior a 2 meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria, las situadas en el medio rural y los conjuntos formados por tres o más viviendas de un mismo titular, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles.

### REQUISITOS PARA REGISTRAR LA VIVIENDA

Los requisitos formales necesarios para registrar una vivienda en el

Registro de Viviendas Turísticas, de la comunidad correspondiente, son los siguientes:

- Ser propietario o explotador de la vivienda
- Disponer de licencia de ocupación
- Ventilación directa al exterior
- Estar amuebladas y dotadas de los aparatos y enseres necesarios
- Refrigeración y calefacción
- Botiquín de primeros auxilios
- Disponer de información turística de la zona
- Disponer de Hojas de Quejas y Reclamaciones
- Limpieza de entrada y salida
- Menaje de casa
- Facilitar a los usuarios atención telefónica para resolver consultas
- La admisión, en su caso, de mascotas, restricciones a fumadores, entre otras.



Nuestro objetivo es garantizar que sus intereses están protegidos en todo momento.



## NOVEDADES DE TRIBUTACIÓN

Con los avances de la economía colaborativa, la Administración española se ha visto obligada a evolucionar para obtener más información sobre los arrendamientos de viviendas turísticas por parte de ciudadanos residentes y no residentes.

A partir de 2018, los intermediarios en alquileres de apartamentos turísticos deben reportar a la Administración, a través del Modelo 179 todos los datos de sus operaciones (arrendador, arrendatario, importe, fechas, etc).

Estos cambios se han introducido para:

- Prevenir el fraude fiscal de las personas o entidades
- Obtener información de las plataformas colaborativas, sobre la intermediación en las cesiones de las viviendas con fines turísticos.

## LEGISLACION APLICABLE IMPUESTOS SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Las personas físicas con un beneficio inferior a 1.000.000 de euros

estarán exentas de este impuesto y no tendrán que darse de alta en la matrícula del impuesto.

### IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Las personas físicas residentes en España tendrán la obligación de declarar los ingresos obtenidos en calidad de arrendamiento turístico.

El ingreso de los impuestos se realizará en su declaración anual de la renta.

### IMPUESTOS SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Se considera renta obtenida en territorio español todo rendimiento derivado directa o indirectamente de bienes en territorio español. El gravamen variará dependiendo de la nacionalidad del arrendatario no residente (19%-14%). Las ganancias obtenidas podrán minorarse en determinados casos con los gastos relacionados con el inmueble (seguros, amortización, impuestos, etc).

El ingreso de los impuestos deberá efectuarse a través del Modelo 210 de forma trimestral en base a los ingresos obtenidos.

Los propietarios de casas no alquiladas, deberán realizar una declaración anual del Modelo 210 imputándose una ganancia en base al valor catastral.

### TRIBUTACIÓN INDIRECTA (IVA O ITP)

Los arrendamientos quedarán exentos de IVA siempre que no se presten servicios típicos de la industria hotelera (catering, servicio de habitaciones, etc.).

En los casos en los que el alquiler esté exento de IVA, no habrá que presentar modelos de IVA ni registrarse en la Administración, no obstante, el arrendatario tendrá que ingresar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

En aquellos casos en los que el dueño decida ceder el inmueble a una sociedad para que esta lo alquile, el dueño deberá emitir facturas con IVA por las rentas obtenidas, presentando el Modelo 303 trimestralmente y registrándose en la Administración.

### We do more

UHY Fay & Co es una firma de servicios profesionales multidisciplinar con más de 30 años de experiencia ofreciendo servicios integrales a la medida de las necesidades de nuestros clientes.

Nuestra ventaja competitiva es nuestro conocimiento local y capacidad internacional. A través de nuestra red global, UHY, disponemos de más de 300 oficinas en 90 países.

Para saber cómo podemos ayudarle, contacte con nosotros.

### OFICINAS EN ESPAÑA

|            |                  |
|------------|------------------|
| MADRID:    | +34 91 426 07 23 |
| BARCELONA: | +34 93 595 50 50 |
| MÁLAGA:    | +34 95 206 04 69 |
| MARBELLA:  | +34 95 276 40 65 |
| SANTANDER: | +34 94 221 46 50 |
| SANTIAGO:  | +34 98 156 28 80 |

E-mail: [mailbox@uhy-fay.com](mailto:mailbox@uhy-fay.com)

UHY Fay & Co es miembro de Urbach Hacker Young International Limited, sociedad del Reino Unido, y forma parte de UHY, red internacional de firmas independientes de auditoría y consultoría. UHY es la marca de la red internacional UHY. Los servicios aquí descritos son prestados por UHY Fay & Co y no por UHY o ningún otro miembro de UHY. Ni UHY ni ningún otro miembro de UHY tiene responsabilidad alguna por los servicios prestados por otros miembros.

© 2018 UHY fay & Co