

ECONOMÍA COLABORATIVA Y VIVIENDA HABITUAL. RETOS FISCALES

Congreso "Perspectivas del desarrollo económico local: cuestiones tributarias de interés".
Facultad de Derecho. Universitat de Girona (1 junio 2018)

Mercedes Ruiz Garijo
Profa. Titular de Derecho Financiero (URJC)
Letrada Gabinete Técnico TS (contencioso-administrativo).



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA
2. ECONOMÍA COLABORATIVA (EC) E INNOVACIÓN SOCIAL.
3. EJEMPLOS “GENUINOS” DE CONSUMO COLABORATIVO (CC) EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA.
4. ALGUNOS RETOS FISCALES.

INTRODUCCIÓN. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

- La vivienda: primera causa de exclusión social.
- La actual situación de la vivienda en España no responde a las necesidades del art. 47 CE.
- Prioridad a los colectivos más desfavorecidos.
- Necesidad de buscar alternativas/otros modelos que permitan disfrutar de un derecho a una vivienda digna.
- Hacer frente a los fenómenos especulativos en materia de vivienda.

ECONOMÍA COLABORATIVA E INNOVACIÓN SOCIAL



- Análisis de problemas sociales o búsqueda de mejora de la calidad de vida de un grupo o de la sociedad.
- Búsqueda de nuevas ideas, nuevas soluciones (a veces se superan las existentes), plasmadas en nuevas políticas públicas.
- Transformación social y cultural.
- Perspectiva interdisciplinaria.

La UE ha identificado la innovación social como una herramienta esencial para combatir la exclusión social y garantizar la competitividad económica y la ha situado en el corazón de su estrategia Europa 2020:

- Reglamento 1296/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2013, relativo a un Programa de la Unión Europea para el Empleo y la Innovación Social.
- «Guía para la Innovación Social», 2013.

INNOVACIÓN SOCIAL Y VIVIENDA

La vivienda ha sido un un **terreno ideal** para la demostración del uso de la innovación social (superar el actual binomio propiedad-alquiler). **Aportes:**

A. Mercado financiero: instituciones de micro-finanzas/cooperativas de ahorro/Préstamos de Capital para Primera Compra (*First Buy Equity Loans- (Préstamos de Capital para Primera Compra- Reino Unido)*).

B. Favorecimiento del alquiler:

- A. Creación de parques sociales de vivienda en alquiler.
- B. Expropiación del usufructo por infrautilización de la vivienda (Cataluña).
- C. Masovería Urbana.
- D. Long term leasing- Irlanda (leasing a largo plazo)
- E. Gravámenes fiscales sobre viviendas vacías (IBI, Impuesto Cataluña, Tasas locales vigilancia viviendas desocupadas).

C. Figuras alternativas a la propiedad/alquiler: Tenencias intermedias:

- A. Alquileres con opción de compra
- B. Cooperativas de vivienda
- C. Propiedad en arrendamiento (Reino Unido-Leasehold property)
- D. Propiedad compartida: Reino Unido, Irlanda (Shared Ownership).
Escocia (Shared Equity).
- E. Tenencias intermedias en Cataluña (Ley 19/2015, de 29 de julio):
Propiedad compartida y propiedad temporal.

D. Economía colaborativa

ORÍGENES DE LA EC EN EL MARCO DE LA INNOVACIÓN SOCIAL

Alternativa tanto en la provisión como en el acceso de la ciudadanía a los bienes y servicios, paralelo al producido en las economías de mercado caracterizadas por la sobreproducción y el sobreconsumo.

Búsqueda de soluciones ante la crisis económica y financiera y el desmantelamiento de los Estados de bienestar: salida a los colectivos más desfavorecidos, en riesgo de exclusión social.

Transformaciones económicas:

- Cambio de actores/actrices y de modelos de negocio. La figura del/la prosumidor/a. Producción entre pares (P2P) que crea un proceso permanente de innovación social si bien puede ser también aprovechada por otros agentes del mercado (crowdsourcing).
- Aprovechamiento eficiente de los recursos/Sostenibilidad del sistema.
- Cambio en las tendencias de consumo/



Transformaciones sociales: valores de confianza mutua/comunidad.

“¿por qué ser propietario de las cosas pudiendo acceder a ellas sin necesidad de tener su propiedad?”
(CAÑIGUERALA).



DISRUPCIONES Y PROBLEMAS DE LA EC

Mala imagen:

- Responsabilidad en los procesos de transformación de los espacios urbanos - aumento de los alquileres o del coste habitacional en estos espacios (gentrificación).
- Identificación con economía sumergida (Airbnbfobia o Cabifyfobia).

Dos disrupciones/problemas:

1. Confusión:

- Bajo el ropaje de la EC se esconden operaciones propias de la economía tradicional
- El funcionamiento de las plataformas digitales "ensombrece" la filosofía de la EC.

2. Obsolescencia normativa:

- Necesidad de delimitar el concepto y el contenido de la EC: regulación.
- Desde el punto de vista fiscal: adaptar la regulación actual. Las operaciones realizadas en el ámbito de la EC se tratan a partir de los viejos esquemas, sin atender a sus peculiaridades.

PRIMER RETO FISCAL – LA PRECISIONES CONCEPTUALES

- **Definición:**

“modelos de producción, consumo o financiación que se basan en la intermediación entre la oferta y la demanda generada en relaciones entre iguales (P2P o B2B) o de particular a profesional a través de plataformas digitales que no prestan el servicio subyacente, generando un aprovechamiento eficiente y sostenible de los bienes y recursos ya existentes e infrautilizados, permitiendo utilizar, compartir, intercambiar o invertir los recursos o bienes, pudiendo existir o no una contraprestación entre los usuarios”. Informe *SHARING ESPAÑA y ADIGITAL* <https://www.adigital.org/media/plataformas-colaborativas.pdf> (última consulta 10-10-2017).

ÁMBITOS DE LA EC

- **El consumo colaborativo (CC):** aprovechar el poder de Internet y de las redes peer to peer para reinventar, compartir, alquilar, intercambiar o comerciar bienes y servicios (VIVIENDA).
- **El movimiento Maker y la Peer Production.** En ese ámbito se produce una democratización de las herramientas de fabricación digital, se desarrollan espacios creativos compartidos y se intercambian conocimientos e información entre los fabricantes.
- **Las finanzas participativas y el capital distribuido.** Dentro de este ámbito, se dan diversas modalidades de microfinanciación (crowdfunding), préstamos entre personas, el ahorro colaborativo, etc.
- **El conocimiento abierto,** mediante la apertura y la democratización de los gobiernos, la ciencia, la educación, la cultura y la economía.

EJEMPLOS GENUINOS DEL CC EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

1. Cesión parcial/total del uso de la vivienda habitual propia y de otras viviendas infrautilizadas, a través de plataformas digitales.
2. Intercambios de viviendas. www.HomeForHome.com
www.HomeForExchange.com <https://www.guesttogoest.com>
3. Bancos de tiempo. <https://timerepublik.com/>
4. Coliving o cohousing:
 - Origen en Dinamarca y Holanda.
 - Modelo de vivienda colaborativa que permite la extensión de la vivienda (con la prestación de servicios comunes, en un tipo de comunidad autopromovida y autogestionada por sus propios residentes).

ALGUNOS RETOS FISCALES

1. CESIÓN PARCIAL/TOTAL DEL USO DE LA VIVIENDA HABITUAL PROPIA Y DE OTRAS VIVIENDAS INFRAUTILIZADAS, A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES.
2. EN EL INTERCAMBIO DE VIVIENDA Y LOS BDT.
3. EN EL COHOUSING.

1. CESIÓN PARCIAL/TOTAL DEL USO DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES:

✓ Necesidad de diferenciar a efectos fiscales (IRPF, IS, IVA):

- 1) La cesión de la vivienda habitual y la cesión de bien inmueble con fines turísticos.
- 2) La cesión con o sin ánimo de lucro;
- 3) La cesión con ocasionalidad o con habitualidad (existencia de actividad empresarial o profesional);
- 4) La cesión realizada por personas físicas y por personas jurídicas.

En la actualidad, se producen algunas **CUESTIONES CONTROVERTIDAS:**

1. 1. La fiscalidad hace menos atractivos los modelos colaborativos de (alquileres esporádicos, de escasa cuantía, realizados por personas físicas y alquileres de viviendas habituales). Ello por cuanto:

...Existen pocas diferencias en el gravamen de los ingresos obtenidos por la cesión de vivienda habitual y por la cesión de viviendas turísticas:

A. IVA:

- Arrendamiento de bienes : actividad empresarial.
- Atención exención (art. 20.Uno.23 LIVA): requisito de “los servicios complementarios, propios del sector hotelero”.

B. IRPF

- Se gravan como RCI o como RAAEE (art. 27.2 LIRPF).
- Reducción del 60% (art. 23.1 LIRPF), su aplicación es controvertida. Existen dificultades para diferenciar entre alquiler de vivienda habitual y alquileres turísticos. Atención la Consulta de la DGT de 8 de marzo de 2018) en la que la duración del alquiler se considera elemento básico que condiciona que se califique como alquiler de vivienda a efectos de la reducción del 60% en el IRPF.

● ¿ESTABLECER, A EFECTOS FISCALES, UN ÚNICO E UNÍVOCO CONCEPTO DE CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (¿tomar como modelo el art. 54 ter RGIT?)?

C. Tributos turísticos: no suponen una carga fiscal para los arrendadores.

D. La mayor parte de bienes inmuebles cedidos como uso turístico, son propiedad de sociedades y fondos de inversión (SOCIMIs) que gozan de una fiscalidad muy reducida.

2. En materia de vivienda habitual, la cesión de su uso (siquiera ocasionalmente o parcialmente) puede hacer perder el derecho a los beneficios aplicados en el IRPF.

- Deducción por inversión en vivienda habitual : (Contestación a la Consulta de la DGT de 23 de enero de 2017 (número V0122-17)).
- Exención por reinversión (Contestación a la Consulta de la DGT de 29 de mayo de 2017 (número V1314-17)).

✓ ALGUNAS PROPUESTAS:

✓ IVA:

- ✓ Establecer expresamente el requisito de la habitualidad en el arrendamiento de bienes para su consideración como actividad económica.
- ✓ Eliminar el requisito de “la prestación de servicios accesorios a los de la industria hotelera” para delimitar el arrendamiento de vivienda (exento en el IVA) y el arrendamiento con fines turísticos (no exento en el IVA).

✓ Impuestos sobre los beneficios (IRPF, IS):

- ✓ Revisar los beneficios fiscales de las SOCIMIs dedicadas al arrendamiento con fines turísticos.
- ✓ Exenciones fiscales/franquicia para personas físicas.
 - ✓ Experiencia en los países de nuestro entorno:
 - ✓ Ámsterdam: cesión de la vivienda de menos de 60 días al año, con un máximo de 4 huéspedes, está permitida y no se considera, en ningún caso, una actividad profesional.
 - ✓ Londres: 90 días al año. Además, 7.500 libras al año a favor del “rent-a-room scheme”, es decir, a favor de los alquileres de habitaciones de la vivienda habitual, que sean de larga duración, se oferten o no a través de plataformas intermediarias.
 - ✓ Francia: el alquiler de un alojamiento se entiende efectuado con carácter profesional cuando se obtengan más de 23.000 euros.



OTROS RETOS FISCALES

2. EN EL INTERCAMBIO DE VIVIENDA DE PERSONAS FÍSICAS Y LOS BDT:

● CUESTIONES CONTROVERTIDAS:

● IVA:

- Delimitar si se está realizando una actividad económica onerosa (¿se está explotando un bien corporal con la finalidad de obtener ingresos continuados en el tiempo?).
 - Atención al tratamiento del trueque, a la vista de la STJUE de 26-9-2013, C-283/12, Serebryannay vek).
- ¿Hay habitualidad?: la Comisión Europea ha admitido que existe desde el momento en que hay suscripción a una plataforma digital.

● IRPF:

- ¿nos encontramos con rentas en especie, en el concepto regulado en el artículo 42 de la Ley?: “la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien las conceda”.
- Si aprobamos que nos encontramos con contraprestaciones no dinerarias, otro inconveniente estaría en su calificación, como RCM, como RAE o incluso como GP.

- EN CUALQUIER CASO, resulta conveniente también establecer EXENCIONES PARA OPERACIONES DE PEQUEÑA CUANTÍA Y CON FINES BENÉFICOS (hacer frente a los problemas de control y valoración)

OTROS RETOS FISCALES

3. COHOUSING.

● CUESTIONES CONTROVERTIDAS/BUSQUEDA DE SOLUCIONES:

● PROBLEMA DE FINANCIACIÓN.

- Existencia de ayudas dentro del Plan estatal de la vivienda 2018-2021.

- Necesidad de contemplar cohousing-social para personas con pocos recursos, promovidos desde las propias administraciones públicas

● OBSTÁCULOS E INCENTIVOS FISCALES:

- Derivados de su estructura: fórmula jurídica de cooperativa (de viviendas y de servicios) que presta servicios a los cooperativistas. Complejidad de los deberes fiscales. Especialmente en el IVA.
- Gravamen por múltiples conceptos: IRPF/IS/ ISD/IP/ITPO.
- Necesidad de establecer incentivos fiscales: IBI, tipo cero en el IVA.

¡MUCHAS GRACIAS POR TU ATENCIÓN!

mercedes.garijo@urjc.es

© Mercedes Ruiz Garijo