

CONGRÉS
« PERSPECTIVES DEL DESENVOLUPAMENT
ECONÒMIC LOCAL: QÜESTIONS
TRIBUTÀRIES D'INTERÈS »

Girona, 31 de maig de 2018

Tributación del alquiler turístico a través de plataformas *online*

Albert Navarro García (alberto.navarro@udg.edu)


Universitat de Girona

CUESTIONES PREVIAS

- El consumo colaborativo no es un fenómeno nuevo: la producción y consumo de bienes y servicios entre particulares siempre ha existido.



- El auge de empresas de base tecnológica han multiplicado este consumo (sobre todo en el sector del alojamiento y del transporte).



- ECONOMÍA COLABORATIVA → Más intervención por parte de las AAPP
 - Comisión Europea: "(...) modelos de negocio en los que las actividades son facilitadas por plataformas de internet que crean un espacio de mercado abierto para el uso temporal de bienes o servicios, a menudo provistas por particulares".

CUESTIONES PREVIAS



Foto: Agencia EFE



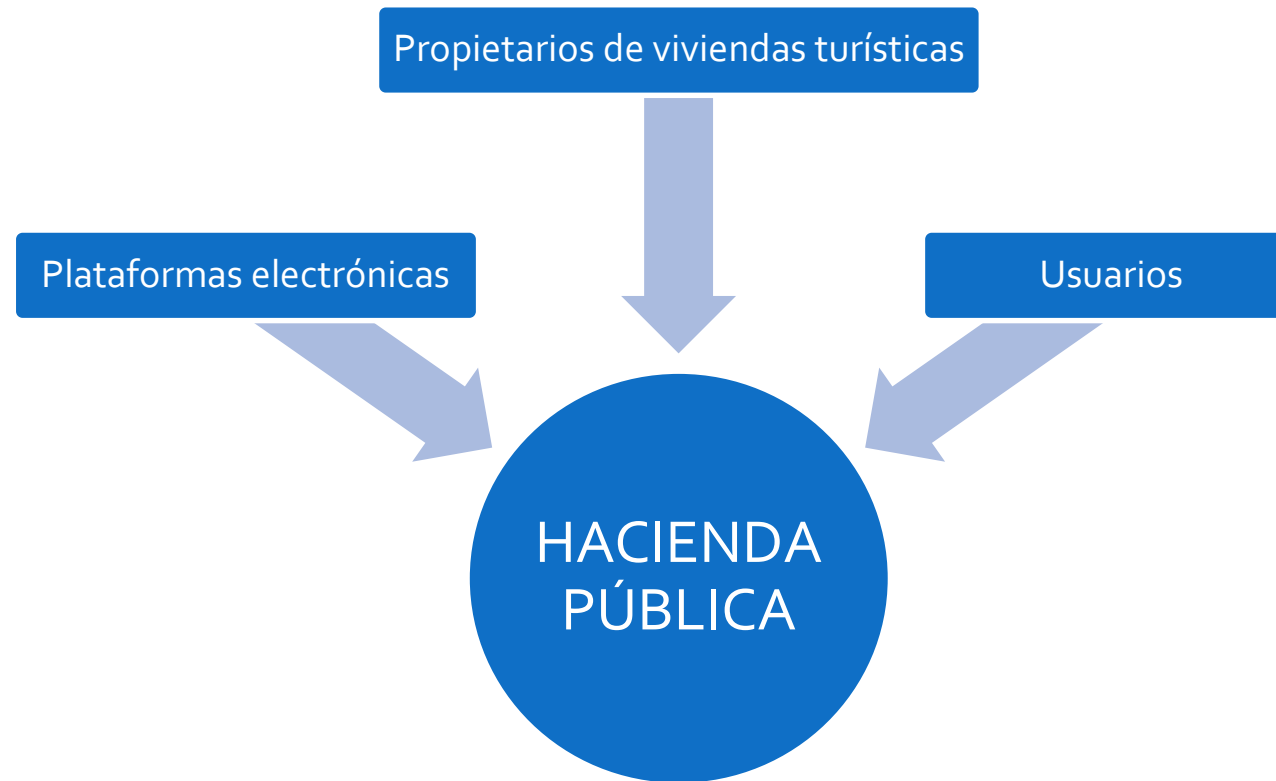
Foto: Antonio Moreno

- MAYOR INTERVENCIÓN Y PREOCUPACIÓN POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 - Diversos factores:
 - ✓ Turismofobia: conflictos de convivencia
 - ✓ Gentrificación: aumento del precio de los alquileres y no renovación de algunos contratos de alquiler
 - ✓ Incumplimiento de obligaciones tributarias

CUESTIONES PREVIAS

- Los primeros avances en este sector, mayoritariamente, van dirigidos a la prohibición (falta voluntad de regulación)
 - Planes estratégicos de turismo
 - **CANARIAS** – Prohibición de que las plataformas de alquiler turístico puedan operar en zonas de especial demanda turística (propuesta)
 - **ISLAS BALEARES** – Prohibición de alquiler de viviendas en edificios plurifamiliares
 - **MADRID** – Prohibición de alquiler de viviendas en el distrito centro y en el centro histórico si no tienen acceso directo desde la calle
 - **SAN SEBASTIÁN** – Prohibición de alquiler de viviendas en la Parte Vieja y zonas adyacentes
 - **BARCELONA** – Sanciones por anunciar pisos sin licencia
- Actualmente, todos los focos de atención se dirigen a que el problema de acceso a una vivienda se vincula al gran incremento de los pisos destinados en uso turístico. Sin embargo, se estima que existen más viviendas sin ocupar que las que destinan al uso turístico.
- También, mayor intervención por parte de la AEAT para identificar a aquellos propietarios de viviendas destinadas al uso turístico.


RÉGIMEN TRIBUTARIO



LA TRIBUTACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DE ALQUILER TURÍSTICO

LA TRIBUTACIÓN DE LAS PLATAFORMAS DE ALQUILER TURÍSTICO

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES / IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

- PROBLEMA: tributación de los operadores comerciales que no tienen su residencia fiscal en nuestro país (la mayoría) pero sí que opera en nuestro país. Como norma general, tributan en el país donde tienen su residencia fiscal.
- 
- Dificultades para que la AEAT disponga de datos con trascendencia fiscal.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

- Criterio DGT: todos los servicios de intermediación ofertados por las plataformas quedan sujetos.
- Básicamente en relación con las comisiones (art. 70.Uno.6º LIVA)

OBLIGACIONES FORMALES



LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

IMPUESTO DE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- **Alquiler de la vivienda habitual o habitaciones de la misma**
 - Rendimientos del capital inmobiliario (art. 22 LIRPF)
 - Son deducibles todos los gastos necesarios para posibilitar el alquiler (prorratables)
- **Alquiler de otras viviendas diferentes a la habitual**
 - Rendimientos derivados del capital inmobiliario (art. 22 LIRPF)
 - Son deducibles todos los gastos necesarios para posibilitar el alquiler (prorratables)
 - No aplicable la reducción del 60% por alquiler destinado a vivienda habitual
 - Imputaciones de renta inmobiliarias (art. 85 LIRPF)

LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

IMPUESTO DE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- **Alquiler de una vivienda o parte de la misma por parte de un arrendatario**
 - Rendimientos derivados del capital mobiliario (art. 25.4.c) LIRPF)
 - Son deducibles todos los gastos necesarios para posibilitar el alquiler (prorratableables)
- **En el caso que se presten servicios propios de la industria hotelera o cuando se tiene alguna persona contratada para gestionar el alquiler**
 - Rendimientos de actividades económicas (art. 27 LIRPF)
- **NO HAY QUE OLVIDAR QUE, EN OCASIONES, AÚN TENER UNOS RENDIMIENTOS DEL TRABAJO BAJOS O INEXISTENTES, ALQUILAR UN PISO CONLLEVARÁ LA OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL IRPF (art. 96 LIRPF).**

LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

- Problema para identificar la actuación como empresarial y determinar la clase de operación.
- **Criterio principal:** cuando el alquiler de la vivienda se extienda a servicios accesorios de hospedaje y complementarios propios de la industria hostelera.
- La DGT ha aclarado en reiteradas ocasiones qué se entiende como “servicio complementario propios de la industria hostelera” .
 - Entre otras, Consultas V3095-14, V2887-16, Vo489-17, Vo898-17.

•

LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS USUARIOS

LA TRIBUTACIÓN POR PARTE DE LOS USUARIOS

IMPUESTOS SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS (Catalunya y Illes Balears)

- El contribuyente es la persona física que realice la estancia.
- El propietario de la vivienda se erige como sustituto del contribuyente.
- En Cataluña, la plataforma es responsable solidaria.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

- Son transmisiones patrimoniales sujetas la constitución de arrendamientos. Están obligados al pago del impuesto, los arrendatarios de viviendas alquiladas mediante plataformas (art. 7.1 TRLITPAJD) (siempre y cuando la cesión no está gravada con IVA por prestarse servicios hosteleros).

CONCLUSIONES

- ✓ No creo necesario crear un régimen tributario específico en este sector, sino que es preceptivo el cumplimiento de las obligaciones tributarias existentes por parte de todos los operadores (plataformas, oferentes y usuarios). No obstante, sí que es indispensable realizar algunas pequeñas modificaciones.
- ✓ Problema “tradicional” en relación a la tributación de empresas digitales no residentes. Son necesarias soluciones.
- ✓ Colaboración necesaria entre órganos de recaudación y plataformas intermediarias.
- ✓ Exceso de prohibiciones – faltan buenas y mejores regulaciones.