

CONGRÉS

”PERSPECTIVES DEL DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC LOCAL: QÜESTIONS TRIBUTÀRIES D’INTERÈS”

Convenio AEDAF & AIRBNB – Modelo 179 – Alquiler vivienda vs alquiler turístico

Miquel Arxer Fàbrega (miquel.arxer@udg.edu – miquel.arxer@arxerassessors.cat)

UDG - Girona, 31 de mayo de 2018

TEMAS A TRATAR

- Convenio AEDAF & AIRBNB
 - ✓ Por qué?
 - ✓ Qué implica?
 - ✓ Relación AIRBNB & anfitriones
 - ✓ Relación anfitriones & huéspedes: IVA?
- Modelo 179
- Alquiler vivienda vs alquiler turístico - IRPF

CONVENIO AEDAF & AIRBNB

El lunes 9 de abril de 2018 se firma un convenio entre AEDAF & AIRBNB:

- <http://www.europapress.es/turismo/nacional/noticia-airbnb-aedaf-unen-ayudar-propietarios-viviendas-obligaciones-fiscales-20180411143314.html>
- <http://www.lavanguardia.com/vida/20180411/442460153141/asesores-fiscales-y-airbnb-se-unen-para-ayudar-con-las-obligaciones-fiscales.html>
- https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/04/11/companias/1523448260_646774.html
- <http://www.elmundo.es/economia/macroeconomia/2018/04/12/5ace4592e5fdea9d698b463d.html>
- http://www.abc.es/economia/abci-airbnb-firma-acuerdo-asesores-fiscales-para-contentar-hacienda-201804112003_noticia.html
- <http://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2018/04/11/5ace1c87ca4741b10d8b45a8.html>

Por qué?

- *Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria (...)*

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/12/30/pdfs/BOE-A-2017-15838.pdf>

Con efectos 01/01/2018 introduce artículo 54 ter, que consiste en la obligación de informar por parte de los intermediarios (AIRBNB, etc) entre los cedentes y cesionarios de la cesión del uso de viviendas con fines turísticos.

- ✓ Requerimientos AEAT
- ✓ Recordatorio & ayuda a los anfitriones

Qué implica?

- 1) AEDAF colaborará con AIRBNB para facilitar encuentros informativos que den a conocer la adecuada tributación de aquellos rendimientos que obtienen las personas que prestan servicios de alojamiento en esta plataforma. De esta manera, AEDAF pasará a ser colaborador de AIRBNB, líder mundial en este tipo de servicio.
- 2) Los llamados “anfitriones” de AIRBNB podrán dirigirse a los asociados de AEDAF que estén interesados para ayudarles a cumplir con sus obligaciones tributarias.

<https://www.anfitrionesresponsables.com/>

Relación AIRBNB & anfitriones

- AIRBNB instrumenta la relación entre las partes (anfitrión y huésped) en acuerdos vía web (contrato a 3 bandas). Solo actúa como intermediario, facturando ese servicio (+ IVA) al anfitrión. Cobra y paga a las partes.

Relación anfitriones & huéspedes

- Entre el anfitrión (quien cede) y el huésped (cliente) no hay un acuerdo firmado de manera directa.
- IVA? Si en el alquiler turístico se prestan otros servicios, además de la limpieza al entrar y salir (como por ejemplo, servir el desayuno), estamos ante una prestación de servicios sujeta a IVA.

MODELO 179

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/05/30/pdfs/BOE-A-2018-7152.pdf>

Modelo 179 Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos

- **Obligados a presentar**: personas y entidades que intermedien (a título oneroso o gratuito) entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos
- **Plazo presentación**: trimestral, debiéndose presentar entre el primer y último día del mes natural posterior (1 a 30 de abril, 1 a 31 de julio, 1 a 30 de octubre y 1 a 31 de enero).

ATENCIÓN – PLAZO PRESENTACIÓN EJERCICIO 2018: 1 A 31 DE ENERO DE 2019 - ANUAL

MODELO 179

- **Forma presentación:** telemática por internet en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria y a través de un procedimiento similar al utilizado para el SII.
- **Contenido obligatorio a declarar**
 - ✓ Titular vivienda cedida
 - ✓ Titular derecho cesión (si son distintos)
 - ✓ Inmueble (con RC)
 - ✓ Persona/entidad cesionaria
 - ✓ Nº días disfrute vivienda
 - ✓ Importe percibido (o indicar su carácter gratuito)
 - ✓ Fecha inicio cesión

- **Contenido opcional a declarar**
 - ✓ **Número de contrato** en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda
 - ✓ **Fecha de intermediación** en la operación
 - ✓ **Identificación del medio de pago utilizado** (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago).

Diferencias tributación IRPF

Alquiler vivienda

- Reducción 60 % rendimiento neto
- Menores gastos

Alquiler turístico

- NO reducción 60 % rendimiento neto
- Mayores gastos: suministros, limpieza, mantenimiento y pequeñas reparaciones, anuncios o contratar a intermediarios

ALQUILER VIVIENDA VS ALQUILER TURÍSTICO - IRPF

Ejemplo

Imaginemos que alquilamos una vivienda a una familia, percibiendo 12.000 € anuales, con unos gastos anuales de 3.000 € (IBI, comunidad, amortización, seguro, etc), y que el tipo marginal del IRPF es del 45 %.

En cambio, si destinamos la vivienda al alquiler turístico temporal, con unos gastos anuales de 5.500 €, para percibir el mismo neto de 7.380 €, los alquileres anuales que hay que cobrar deben ser de al menos 18.918,20 €.

ALQUILER VIVIENDA VS ALQUILER TURÍSTICO - IRPF

Ingresos	12.000,00 €
Gastos	3.000,00 €
Rendimiento neto	9.000,00 €
Reducción 60 %	5.400,00 €
Rendimiento reducido	3.600,00 €
Coste IRPF 45 %	1.620,00 €
Neto anual percibido	7.380,00 €

Ingresos	18.918,20 €
Gastos	5.500,00 €
Rendimiento neto	13.418,20 €
Reducción 60 %	NO
Coste IRPF 45 %	6.038,19 €
Neto anual percibido	7.380,00 €

MOLTES GRÀCIES

miquel.arxer@udg.edu

miquel.arxer@arxerassessors.cat

girona@aedaf.es

© Miquel Arxer Fabrega