



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Turisme

Memòria del Treball de Fi de Grau

La tributació dels lloguers turístics

Joan Moranta Pastor

Grau de Turisme

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne: 41573443T

Treball tutelat per Antoni Costa Costa
Departament d'Economia Aplicada

S'autoritza la Universitat a incloure el meu treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació

ÍNDEX

1. Introducció	4
2. Resum	5
3. Allotjament turístics a l'estat espanyol.....	6
a. Classificació.....	6
4. Legislació sobre els lloguers turístics.....	8
a. Marc estatal	8
b. Marc a nivell autonòmic.....	9
5. Tributació dels lloguers turístics.....	14
a) IRPF	16
b) IVA.....	18
c) Tributació per l'adquisició d'un habitatge.....	19
d) Impost sobre les Estades Turístiques a les Illes Balears (IETIB)	19
6. Conclusió.....	24
7. Bibliografia.....	25

1. Introducció

Les tendències turístiques mundials estan canviant any rere any i reflex d'això és l'aparició d'una nova modalitat de comerç, es tracta de l'economia col·laborativa. Multitud de planes web han aparegut la darrera dècada fruit de transaccions entre usuaris individuals P2P ("peer to peer"). L'element comú dels diferents casos d'èxit és el fet de realitzar la tasca d'intermediari entre dos usuaris. Així, idees com Airbnb, HomeAway, Edomizil o Atraveo han fructificat i s'han convertit en portals online on propietaris de tot el món poden posar a disposició dels turistes els seus habitatges. Però no tan sols en l'àmbit turístic ha triomfat l'economia col·laborativa, sense sortir d'Espanya trobem BlaBlaCar, que connecta aquells usuaris que coincideixen en la necessitat de realitzar un mateix trajecte.

La crisi a escala global que arrancà l'any 2008 ha ajudat molt en la proliferació i l'èxit d'aquesta nova manera d'entendre el món. Una nova visió de la realitat s'ha apoderat, sobretot, de la Generació Millennial, la qual ha canviat les tendències turístiques i, a remolc d'això, els professionals del sector s'hi han hagut d'adaptar. És la simple llei de la oferta i la demanda.

A Espanya, país eminentment turístic, hi va ajudar molt la crisi i el boom de la construcció per a que els propietaris posessin a disposició dels turistes els seus habitatges. Però actualment, el lloguer vacacional ja suposa la segona major oferta d'establiments turístics a l'estat, tan sols superat per la indústria hotelera. Una dada que reflexa l'impressionant expansió del sector, és el creixement d'un 113% d'Airbnb l'any 2015 en comparació a l'any 2014. Marriot tan sols va créixer un 8%. A Espanya, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística l'usuari que pernocta en habitatge vacacional ha augmentat quasi un 45%. Són dades que reflexen la magnitud del sector. Tot i que aquestes dades poden no ser fidels a la realitat degut a la manca d'informació oficial, ja que la legislació ha tardat més en adaptar-se que els propietaris i clients, i s'ha creat una incertesa impròpia d'un gran país on una part important de la seva riquesa prové del turisme. Aquesta falta de legislació ha creat una situació de competència deslleial entre la indústria hotelera, els habitatges reglats i els no reglats. No il·legals, tan sols no reglats, ja que qualsevol habitatge ha de poder ser objecte de comercialització i llavors serà objecte de tributació.

2. Resum

En aquest treball de fi de grau es vol analitzar com tributen aquells habitatges que són objecte de comercialització turística. Per això, s'ha estructurat de manera progressiva: primer es parla dels diferents tipus d'allotjament que s'ofereixen a Espanya; llavors es parla sobre la normativa estatal i després la autonòmica, ja que és la responsable de la regulació en cada comunitat; per finalment tractar els diferents tributs que afecten a l'activitat.

Abstract

In this final project, we want to analyse how holiday rentals are taxed. For that, this project follows the following structure: first, the different types of accommodation that exist in Spain; then, the legal aspects looking the national and the regional level; and finally, the different types of taxes that affect the activity of the holiday rentals.

-Paraules clau: lloguer vacacional, habitatge vacacional, tribut, impost, turisme.

-Key words: Holiday rentals, tax, tourism.

3. Allotjament turístics a l'estat espanyol

A continuació es parla dels diferents tipus d'allotjaments que s'ofereixen arreu del país.

Sota la Decisió de la Comissió Europea 1999/34 de 9 de desembre sobre els procediments de l'aplicació de la Directiva 95/57/CE, es considera allotjament turístic *"tota aquella instal·lació que regularment (o ocasionalment) ofereixi places per a que el turista pugui passar la nit"*. La Decisió de la Comissió Europea 1999/34 de 9 de desembre estableix la definició i classificació dels diferents tipus d'allotjament turístic, que s'utilitzen tant a l'Institut Nacional d'Estadística i altres organismes nacionals i locals a l'hora d'elaborar informació sobre el sector.

Així doncs, d'acord amb l'estipulat a la Decisió de la Comissió Europea 1999/34 de 9 de desembre sobre els procediments d'aplicació de la Directiva 95/57/CE del Consell sobre la recollida d'informació estadística en l'àmbit del turisme, es diferencien dos tipus d'allotjaments turístics: els privats i els col·lectius.

a. Classificació

A continuació s'exposen els diferents tipus d'allotjament existents a l'estat espanyol, dividits en *establiments d'allotjament col·lectiu i privat*.

- Allotjament col·lectiu.

Es aquell allotjament que ofereix una habitació per a pernoctar i que compta amb un nombre superior de places al que componen una "unitat familiar". Estan obligats a tenir un departament dedicat a la comercialització comú d'aquestes places. La categoria d'allotjament col·lectiu esta composta essencialment per els hotels, càmpings, apartaments turístics i allotjament rurals.

- Hotels: Comprèn hotels, apartaments, motels i establiments similars organitzats per habitacions i que ofereixen serveis propis de la indústria hotelera.
- Càmpings: es tracta de recintes tancats que es dediquen al lloguer de places per a caravanes i/o tendes de campanya, remolcs i cases mòbils, tot sota un mateix sistema de gestió que proporciona alguns serveis turístics.
- Apartament turístics: en aquest apartat s'inclouen totes aquelles instal·lacions col·lectives gestionades en comú com edificis d'apartaments, xalets o bungalows; organitzats com una sola unitat i que ofereixen uns serveis hotelers limitats que no inclouen la neteja ni arreglo diari de l'habitació.
- Allotjaments rurals: es tracta d'immobles situats fora de tot casc urbà.

- Allotjament privat

Es tracta d'aquella forma d'allotjament que no s'ajusta estrictament a la definició "d'establiment". Consisteix en el lloguer o la cessió de manera gratuïta de les unitats d'allotjament (habitació o casa sencera) a turistes, normalment per períodes d'un a tres setmanes durant la temporada alta. També la poden

utilitzar els seus propietaris com a segona residència. Aquest tipus d'allotjament han proliferat en gran mesura la darrera dècada, gràcies a la crisi que ha patit el país a l'hora que sorgien noves plataformes que impulsaven l'economia col·laborativa. Degut al "boom" d'aquest tipus d'economia, en moltes comunitats, inclús països, manca una regulació clara que estableixi un marc estable tant a nivell legal com fiscal.

4. Legislació sobre els lloguers turístics

a. Marc estatal

El model autonòmic espanyol atorga a cada comunitat, concretament en l'article 148.1.18^a de la Constitució, la potestat per assumir les competències en matèria turística. Aquestes ho fan efectiu a través dels respectius estatuts d'autonomia aprovats a la cambra parlamentària i es canalitza finalment en la redacció d'una llei de turisme.

Però abans de tot això, el marc legal que emparava el lloguer turístic vacacional a nivell estatal, era la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (a partir d'ara, LAU). Aquesta llei ofería la possibilitat de llogar la casa als propietaris d'una segona residència, així com es recull a l'article 3 com "*arrendaments per a ús distint al de l'habitatge*". Així doncs, molts propietaris actuaven sota la LAU degut a la manca d'una regulació autonòmica específica.

Va ser dins el Pla Nacional i Integral de Turisme 2012-2015, quan la LAU va ser modificada per a excloure-hi el lloguer vacacional. El motiu oficial per a portar a terme aquesta modificació va ser per a evitar situacions d'intrusisme i competència deslleial que pogués afectar a la qualitat i competitivitat del destí. Es parla de competència deslleial i intrusisme ja que els lloguers turístics no han de suportar la mateixa càrrega fiscal que la indústria hotelera i ocasionalment s'estan oferint serveis propis de la indústria per persones que no en formen part. Es tracta de dues avantatges clau que fa servir el lobby hotelier a l'hora de defensar els seus interessos.

Arran això, es publica la Llei 4/2013 de 5 de juny, de Mesures de Flexibilització i Foment del Mercat de Lloguer d'Habitatges amb un seguit de mesures per flexibilitzar y fomentar ell lloguer d'habitatges. Es tracta del famós epígraf e), afegit a l'article 5 per l'article 1.2 de la llei 4/2013 de de 5 de juny. Així es modifica la LAU ja que s'hi exclouen expressament les "*cessions temporals d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzat a través d'oferta turística i amb finalitat lucrativa, quan estigui sota un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial*".

Per tant, es queden fora de la llei estatal tots aquells lloguers turístics que fins aquell moment s'hi emparaven: s'ha de llogar l'immoble totalment, per tant queden exclosos els lloguers per habitació. No es poden comercialitzar a través de planes web P2P turístiques, tan sols es podria fer en situacions en la que no s'anomeni el lloguer turístic en cap moment, cosa molt difícil d'aconseguir en la majoria de portals que s'empren per a comercialitzar els habitatges. La condició d'ús immediat exclou tot aquell habitatge sense moblar i la finalitat lucrativa exclou les cessions temporals gratuïtes.

A partir d'aquí pot sorgir el debat sobre la necessitat o no de regular el mercat del lloguer turístic. Òbviament, com he comentat, la indústria hotelera s'oposa frontalment ja que competeixen amb un sector que no està sotmès a tots els controls als que ells hi estan. No pateixen la fiscalitat opressiva de l'estat el qual recapta quasi fins a la confiscatorietat, i en molts casos els lloguers turístics formen part de l'economia submergida (com denunciem des de la

Confederació Espanyola d'Hotels i Allotjament Turístics). L'actual situació mundial, en quant a terrorisme i barbàrie es refereix, fa fonamental un control d'arribades i sortides que es produeixen cada dia a cada lloc. El hotels estan obligats cada dia a enviar un registre a la Guàrdia Civil dels clients que té allotjats; en canvi, es fa molt més difícil portar a terme un control dels viatgers que pernocten en un habitatge vacacional.

Però, és clar que les societats s'han d'adaptar als canvis i una societat com la nostra hauria d'acollir positivament la proliferació i comercialització de llars turístiques i, per això, les diferents comunitats que conformen el nostre país necessiten una regulació bàsica que permeti als propietaris que vulguin, puguin posar la seva casa a disposició dels turistes. L'efecte en l'augment de visitants que cada vegada més es decideixen per aquest tipus d'allotjament és clarament positiu. Ajuda a desenvolupar les economies locals en petits municipis, consumeixen en comerços locals i petits negocis.

De fet, moltes empreses hoteleres ja s'han adaptat al nou paradigma i estan comercialitzant habitatges turístics a l'hora que exploten el seus hotels, iniciativa pionera de Room Mate Hotels, que va crear la marca Be Mate dedicada a l'explotació dels millors apartaments turístics propers als seus hotels; així ofereixen al client habitatges certificats per la pròpia empresa amb les facilitats que ofereix la recepció pròxima d'un l'hotel a l'hora de gestionar entrades i sortides. Una empresa mallorquina, Protur Hotels, gestiona 4 luxosos xalets juntament amb 17 establiments hotelers.

Seguint amb arguments a favor de l'economia col·laborativa, l'informe del defensor del Poble l'any 2015 senyala que algunes comunitats autònomes espanyoles han legislat en contra de la llibertat dels ciutadans espanyols, aplicant mesures sectàries ja que deixen fora del mercat a usuaris illencs, per això demana el Defensor del Poble llibertat d'empresa i que puguin coexistir l'ús residencial i el turístic a l'hora.

b. Marc a nivell autonòmic

El model autonòmic espanyol té delegades les competències de turisme en les comunitats, les quals legislen (o no) sobre matèries de lloguer turístic. El principal problema d'aquesta distribució de competències es tradueix en una legislació desigual arreu de l'estat, la qual provoca traves burocràtiques per als propietaris que volen posar la seva casa a disposició del turista.

Comunitats d'interior sense regulació específica:

- Castella la Mancha
 - Castella i Lleó
 - Extremadura
- } Es remeten a la LAU

En canvi, hi ha un seguit de comunitats que ja han legislat sobre la matèria, la majoria mitjançant decret, on s'hi poden trobar múltiples limitacions per a portar a terme l'activitat:

Principals limitacions

- Aragó: estàncies de durada màxima de 30 dies.
- Astúries: no es reconeixen els pisos en edificis plurifamiliars.
- Illes Balears: no es reconeixen els pisos en edificis plurifamiliars.
- Illes Canàries: el lloguer vacacional està **prohibit**.
- Galícia: no es reconeixen els pisos en edificis plurifamiliars.
- Madrid: estàncies de durada mínima de 5 dies.
- Navarra: habitatges superiors a 90 metres quadrats.
- País Basc: no es pot llogar un únic habitatge turístic, han de ser mínim dos.
- Comunitat Valenciana: no poden coexistir en una mateixa planta habitatges d'ús residencial i turístic.

A continuació, s'esmenten els principals trets de les diferents legislacions de cada una de les comunitats:

i. Andalusia:

El Decret 194/2010, de 20 d'abril, d'Establiments d'Apartaments, relatiu a habitatges de vacances en sòl rústic i Decret 28/2016, de 2 de Febrer, d'habitatges turístics d'Andalusia, permet el lloguer per habitacions. També estableix que tindran la consideració d'apartaments turístics, el conjunt de tres o més habitatges explotats per un mateix titular en un radi d'1 km.

ii. Aragó

El Decret 80/2015, de 5 de maig, regula els habitatges de vacances cedits a tercers amb una durada igual o inferior a un mes, en el qual està prohibit el lloguer per habitacions. Cada propietari només pot registrar un habitatge per edifici. En cas de tenir-ne més, s'haurà de regir per la normativa d'apartaments turístics.

La CNMC ja s'ha pronunciat sobre la fixació del termini màxim d'un mes, com una restricció injustificada.

iii. Astúries

El decret 34/2003 d'habitatges de vacances, de 30 d'abril, estableix que s'ha d'oferir el servei d'allotjament com a mínim els mesos de juliol, agost i setembre i suposa alhora que no es pot llogar la resta de mesos si no s'ha ofert l'habitatge durant l'estiu. A més, a Astúries no es reconeixen els pisos en edificis plurifamiliars com habitatges d'ús turístic.

iv. Illes Balears

El Decret 20/2015, de 17 d'abril amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears no permet la comercialització dels habitatges independents que es troben en edificis plurifamiliars o adossats sotmesos al règim de propietat horitzontal. Es tracta d'una gran

injustícia: un propietari que té una parcel·la a primera línia de mar com a segona residència la pot llogar però alhora un propietari d'un apartament en propietat horitzontal no ho pot fer. Cal una llei que reguli el mercat i doni les mateixes oportunitats a tots els ciutadans i no rebin un tracte de favor aquells que posseeixen un habitatge en una sola parcel·la en contraposició a aquells que no s'ho poden permetre però alhora cerquen un ingrés extra mitjançant el lloguer turístic.

La llei estableix uns requisits mínims per a que l'habitatge pugui ser sotmès a comercialització:

- Un màxim de sis habitacions amb un màxim de 12 places sense tenir en compte els menors de 12 anys.
- Un mínim d'un bany per cada tres places.
- Les estàncies han de ser de curta durada, els períodes no poden ser superiors a 2 mesos.
- S'ha de cedir totalment el dret d'ús de l'habitatge.

v. Illes Canàries

En el decret 113/2015, de 22 de maig, es prohibeix el lloguer vacacional en les zones turístiques.

La Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC) ha advertit al Govern canari que si no modifica o retira algun dels articles inclosos en aquesta normativa interposarà un recurs contenciós-administratiu al Tribunal Superior de Justícia de Canàries.

vi. Cantàbria

El 22 de març de 2014, Cantàbria va modificar el seu Decret de Turisme per regular el mercat de lloguer a curt termini per als habitatges turístics. Es requereix haver obtingut l'alta censal a l'Agència Tributària i l'alta de l'empresa en la Seguretat Social. Això limita persones amb un règim especial, com pensionistes, que no poden donar d'alta les seves propietats com a habitatge de lloguer turístic i tampoc els seus fills ja que no són titulars de l'immoble.

vii. Castella la Mancha

Sense regulació específica.

viii. Castella i Lleó

Sense regulació específica.

ix. Catalunya

Una de les comunitats que més ràpid es va adaptar al nou paradigma, amb Barcelona com a icona de ciutat on va proliferar ràpidament l'aparició de habitatges turístics. Es regula mitjançant el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'Establiments d'Allotjament Turístic i d'Habitatges d'Ús Turístic (derogava el Decret 183/2010, de 23 de novembre i el 164/2010, de 9 de novembre). El titular de l'habitatge turístic, ha de registrar l'allotjament, i també té l'obligació de cobrar als

seus clients l'impost sobre les pernoctacions en establiments turístics de Catalunya (taxa turística). A més, s'ha d'assegurar que l'ús turístic de la mateixa no estigui prohibit en els estatuts de la comunitat en aquells edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.

Per altre banda, l'actual equip de Govern de Barcelona ha congelat les llicències d'apartaments turístics en tota la ciutat.

x. Extremadura

Sense regulació específica.

xi. Galicia

Segons Decret 52/2011, de 24 de març, només tenen consideració d'habitatges turístics aquells habitatges unifamiliars aïllats.

xii. Comunitat de Madrid

El decret 79/2014, de 10 de juliol, que regula els habitatges d'ús turístic, estableix que no es poden llogar els habitatges turístics per un període inferior a cinc dies i prohibeix el lloguer per habitacions.

La CNMC ha recorregut el decret ja que considera la restricció de cinc nits mínimes com un obstacle per a la lliure competència.

xiii. Melilla

Regulat per el Decret nombre. 351, de 19 de juliol de 2010, pel qual s'aprova el Reglament de Turisme de la Ciutat Autònoma de Melilla.

xiv. Murcia (14.4.16)

El Decret 75/2005, de 24 de juliol, regula els apartaments turístics i allotjaments de vacances, modificat pel Decret 37/2011, de 8 d'abril; l'apartat 3 de l'art. 13 i l'art. 21 de la Llei 11/1997, de 12 de desembre, de normes reguladores del Turisme de la Regió de Múrcia, modificada per la Llei 12/2009, de 11 de desembre, de modificació a diverses lleis per a la seva Adaptació a la Directiva 2006 / 123 / CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.

xv. Navarra

Navarra va regular el mercat mitjançant el Decret 230/2011, de 26 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament d'Apartaments Turístics de Navarra; i va donar un termini de 5 anys per aquells apartaments que no estiguessin adaptats a la normativa que entrava en vigor.

El Decret exclou aquells allotjament que la l'article 15.2 de la Llei Foral 7/2003, de 14 de Febrer, de Turisme, exclou del seu àmbit; exclou també la lloguer per habitacions; han de tenir un mínim de 90 metres quadrats i un accés independent.

xvi. País Basc

S'està treballant en l'esborrany de la nova Llei de Turisme. Actualment, la regulació turística exclou el lloguer d'un únic habitatge turístic, requerint-se la explotació de dos o més habitatges per poder destinar al tràfic turístic.

xvii. La Rioja

A la lletra b) de l'art. 10, els art. 69 al 83, la disposició addicional primera i la disposició final primera del Decret 14/2011, de 4 de març, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 2/2001, de 31 de maig, de turisme de la Rioja, modificat pel Decret 15/2013, de 10 de maig; i la lletra b) de l'art. 12 i l'art. 14 de la Llei 2/2001, de 31 de maig, de Turisme de la Rioja, modificada per la Llei 6/2009, de 15 de desembre, de Mesures Fiscals i Administratives per a l'any 2010.

xviii. Comunitat Valenciana

Regulat mitjançant el Decret 92/2009 de 3 de Juliol, que aprova el reglament regulador dels habitatges turístics. La inscripció en el registre és obligatòria per a tots els habitatges d'ús turístic.

A València capital, l'ajuntament ha imposat que aquells edificis on prèviament s'hagi autoritzat la coexistència d'habitatges particulars amb habitatges turístics, aquestes últimes no es poden ubicar a la mateixa planta o per sobre d'habitatges particulars (ús residencial).

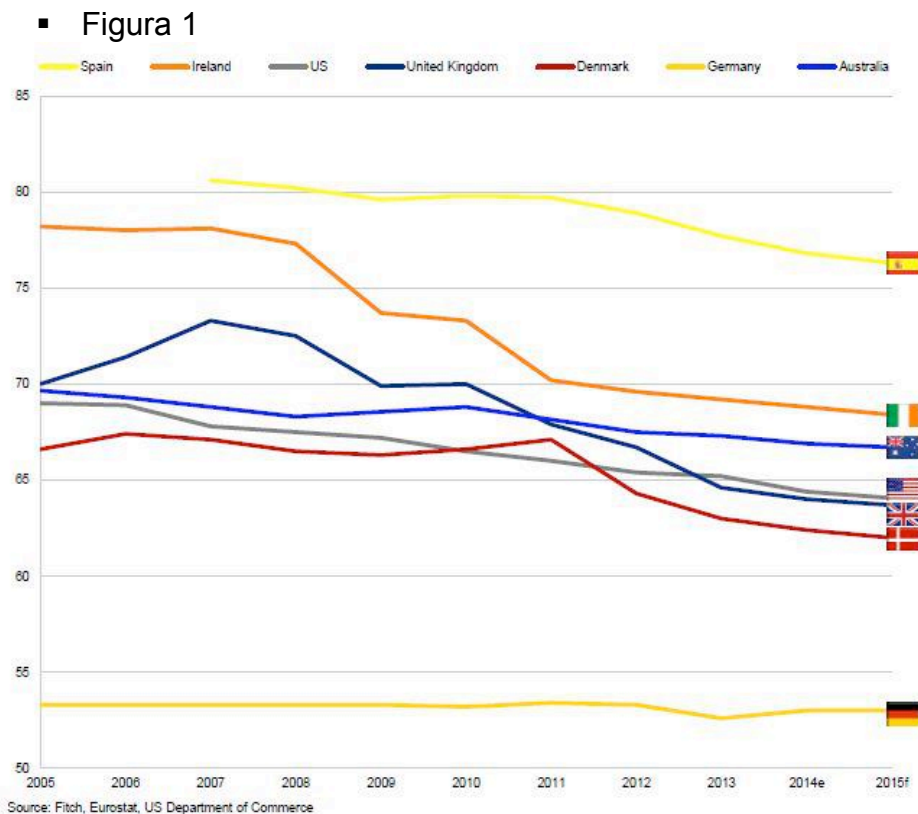
Com es pot observar, en la majoria de comunitats no existeix una normativa que reguli de manera clara els aspectes administratius i tributaris dels lloguers turístics. Vivim en un país eminentment turístic, on un 70% de la població es concentra en les zones costeres, degut a l'èxode rural que tingué lloc als anys 60 cap a zones més dinàmiques, impulsades pel 'boom' del turisme. Per això, es necessària i urgent una legislació clara i senzilla lluny de la burocratització que pateix avui dia el sector i permeti a tots els propietaris que puguin comercialitzar casa seva sota un marc estable.

5. Tributació dels lloguers turístics

L'actual societat del benestar que proporciona l'estat a tots els ciutadans, requereix d'una gran quantitat d'ingressos per a fer-lo possible i mantenir-lo. Per això, la fiscalitat sobre els lloguers vacacionals no queda exclosa a la contribució pel bé comú i, des de la seva aparició i regulació (revisada anteriorment), contribueix a les finances públiques. La pressió fiscal a la que estan sotmesos tots els ciutadans i empresaris espanyols és elevada.

Els béns immobles són un actiu molt atractiu a l'hora d'invertir els estalvis, i són gravats any rere any.

Cal dir que Espanya és un dels països més propensos a la tinença d'habitatges en propietat, en comparació a la resta de països europeus, on la mitjana es situa sobre el 60%, en canvi aquí la xifra es troba al voltant del 77%. A més, no tan sols no vivim de lloguer, sinó que moltes famílies posseeixen un segon habitatge, normalment un a zona litoral i l'altre a l'interior. En el següent gràfic es pot observar la diferència entre Espanya i països com Estats Units, Regne Unit o Alemanya:



Font: *Idealista.com*

Tenir un immoble en propietat suposa que el titular serà gravat amb una sèrie de tributs entre els quals destaquen:

- Llicència d'obres.
- Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP), Actes Jurídics Documentats (AJD).
- Impost de Successions i Donacions (ISD).
- Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

- Impost sobre Béns Immobles (IBI), clavegueram, recollida de fems.
- Impost elèctric.
- Cànon de sanejament d'aigües.
- Impost sobre la Renta de les Persones Físiques (IRPF).
- Impost de Societats (IS).
- IETIB (Impost sobre les Estadets Turística a les Illes Balears).

Dels esmentats anteriorment, l'IVA i l'IRPF estan obligats a l'autoliquidació. L'Impost Sobre el Valor Afegit pot estar exempt, tributar al 10% (turístic) o al 21% (general). Per la seva part, l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques pot tributar sobre els Rendiments dels Capital Immobiliari o sobre l'Activitat Econòmica.

Però, de tots aquets, els que més ens interessen són els que graven l'activitat del lloguer vacacional. Els dos principals tributs que generen ingressos a les arques públiques de l'estat són l'IVA i l'IRPF. Ja que, impostos com l'IBI, per exemple, s'han de satisfer independentment de si es porta a terme el lloguer de l'habitatge.

La confusió ha estat present molts anys en aquells indrets on no es tenien unes nocions bàsiques en quant a fiscalitat es refereix. Això, sumat a la manca de regulació en les diferents comunitats autònomes fins fa uns anys, suposava un gran desconeixement per part dels propietaris sobre com havien d'actuar davant Hisenda. En l'actualitat, sembla ja una pràctica habitual i molts propietaris ja saben quina és la manera més avantatjosa per actuar. A continuació, es presenten quatre possibles escenaris que poden tenir lloc a l'hora de tributar un habitatge vacacional:

- El propietari de la casa lloga directament al turista sense oferir els serveis propis de la indústria hotelera. Aquesta operació queda exempta d'IVA i tributa en IRPF per Rendiments de Capital Immobiliari.
L'exempció d'IVA és deguda a la possible aplicació d'un contracte en base a la LAU quan es lloga directament i sense oferir serveis complementaris, per tant, es tracta d'un contracte de lloguer d'habitatge "clàssic".
- El propietari de la casa lloga directament al turista oferint els serveis propis de la indústria hotelera. S'ha de tributar un 10% d'IVA i IRPF per Activitat Econòmica.
Aquest és un dels casos menys comuns. Pocs propietaris són capaços d'oferir els serveis propis de la indústria hotelera per motius de capacitat organitzativa i econòmica. Un cas diferent és quan una empresa (propietària d'habitatges) es dedica al lloguer vacacional.
- Un intermediari lloga la casa al turista i actua en nom del propietari. En aquest cas, propietari i intermediari tributaran. El propietari al 21% d'IVA i IRPF per Rendiments de Capital Immobiliari, i l'intermediari al 10% d'IVA i IRPF per Activitat Econòmica o Impost de Societats si escau.
S'han constituït un gran nombre d'empreses les quals s'encarreguen de gestionar l'habitatge en nom de propietari, el qual cedeix la seva propietat a canvi d'una certa quantitat i l'empresa l'explota oferint (o no)

els serveis propis de la indústria hotelera. Si es tracta d'una societat mercantil que obté beneficis tributarà per IS al 30%, apart de l'esmentat 10% d'IVA.

- Un intermediari posa en contacte propietari i turista i actua a comissió. El propietari, si ofereix serveis propis de la indústria hotelera, pagarà el 21% d'IVA.

Si aquesta operació es realitza a través d'un portal en línia tipus Airbnb o Atraveo (entre d'altres), es poden donar el següents casos en quant a la tributació d'IVA es refereix:

- Operació B2B, el portal web factura la comissió al propietari: 21% d'IVA el qual el portal web no n'és responsable
- Operació B2C, el portal web factura la comissió al client: el responsable de l'ingrés d'IVA al 21% repercutit al client és el portal web.

Per a entendre els quatre casos anteriors, s'han de conèixer quins són els serveis propis de la indústria hotelera, que es detallen a continuació:

- Neteja periòdica de l'habitatge.
- Canvi periòdic de tovalloles i llençols.
- Prestació de serveis d'alimentació i restauració.
- Bugaderia.
- Custòdia d'equipatge.
- Recepció i atenció continuada 24h.

Aquets són els serveis més essencials i bàsics que ofereix la indústria als seus clients, els quals no s'han de confondre amb la neteja entre l'entrada i sortida de diferents estades, el canvi de roba entre l'entrada i sortida dels clients, la neteja de zones comunes en edificis, o un telèfon mòbil d'atenció. Tot l'esmentat no forma part dels serveis que presta la indústria hotelera.

a) IRPF

És un impost personal, progressiu i directe que grava la renda obtinguda per les persones físiques durant cada any natural. L'any 2014 va arribar a aportar a l'Estat un total d'uns 72.655 milions d'euros, un rècord històric.

Anem a veure com afecta l'IRPF a l'hora de tributar quan s'obtenen ingressos d'un lloguer vacacional. Els ingressos que provenen d'un lloguer es poden considerar rendiments provinents d'activitats econòmiques o rendiments de capital immobiliari.

És obligació del propietari i contribuent la de presentar anualment la seva declaració entre el 23 d'abril i el 30 de juny de l'any posterior a l'exercici que es declara.

- Activitat econòmica

Una activitat és reconeguda com activitat econòmica quan darrere hi té una organització pròpia amb una sèrie de mitjans de producció i de recursos

humans dedicats a la producció de béns o, en aquest cas, serveis. Es tributarà per Activitat Econòmica en l'IRPF en els següents casos:

- Quan no es presten serveis propis de la indústria hotelera però es té com a mínim una persona contractada a jornada completa a càrrec del lloguer.
- Quan no es té a ningú contractat però alhora es presten serveis complementaris.
- Si es tributa per AE, s'han de portar els llibres de comptabilitat segons el Pla General Comptable de 2008 i presentar les pertinents liquidacions trimestrals d'IVA.
- Es tributa per el resultat net de l'exercici; és a dir, ingressos menys despeses deduïbles (tan del lloguer com de l'activitat).

- Rendiments de Capital Immobiliari

Es consideren Rendiments de Capital Immobiliari aquells que deriven del lloguer o de la cessió de drets o facultats d'ús o gaudi sobre aquells immobles rústics o urbans que pertanyen al contribuent i on no s'hi porten a terme activitats econòmiques.

- Quan esdevé lloguer entre particulars i no es presta cap servei propi de la indústria hotelera i tampoc es té a ningú contractat.
- Es tributa per rendiments nets; és a dir, ingressos menys despeses (deduïbles). Són ingressos totes les quantitats que provenen del lloguer i despeses deduïbles aquelles necessàries per a posar en funcionament l'activitat. Les despeses deduïbles més freqüents són les següents, encara que la llista és oberta:
 - Interessos i despeses financeres.
 - Despeses de conservació i reparació de l'habitatge.
 - Tributs autonòmics i locals (IBI, fons, clavegueram, etc.).
 - Primes d'assegurances.
 - Despeses de comunitat.
 - Despeses de formalització de contracte d'arrendament i defensa jurídica.
 - Amortització (3% del valor d'adquisició).

D'entre totes les despeses deduïbles, les financeres, de conservació i reparació es poden deduir en quatre exercicis. Els tributs locals i autonòmics, les primes d'assegurances i les despeses de la comunitat es poden prorratejar en base als dies que ha estat llogat l'habitatge al cap de l'any.

Sembla clar, doncs, com es tributa per IRPF quan es porta a terme l'activitat del lloguer i resulta essencial diferenciar quan es presten serveis propis de la indústria hotelera i quan no, ja que canvia radicalment la situació del contribuent.

b) IVA

L'Impost sobre el Valor Afegit és un impost indirecte que grava el consum i és finançat per el consumidor final. Es tracta del segon impost més important per recaptació, l'any 2014 va recaptar 56.166 milions d'euros aportats pels consumidors, la major xifra de la història, el que representa un 5'31% del Producte Interior Brut espanyol.

L'article número 20 de la Llei d'IVA, quan la principal finalitat d'un lloguer és proporcionar habitatge efectiu, es tracta d'una operació exempta d'IVA, per tant, el subjecte passiu no té l'obligació de tributar per aquest gravamen.

Però, aquesta exempció no comprèn els *“lloguers d'apartaments o habitatges moblats quan el llogater s'obligui a la prestació d'alguns dels serveis propis de la indústria hotelera”*. La pròpia llei posa com a exemple el servei de restaurant, neteja, bugaderia, entre d'altres.

Com queda reflectit a la Consulta Vinculant V-0804-13, *“els serveis com la recepció, sempre que es limiti al simple servei de consergeria i assistència en les reparacions i manteniment de l'edifici, així com els consums de subministraments inclosos en el preu del lloguer, no constitueixen en si mateixos serveis propis de la indústria hotelera”*

En el cas balear, on la llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme, en el seu article número 51 estableix que el comercialitzador ha d'oferir la prestació directe o indirecte dels serveis de neteja periòdica, canvi de llençols, manteniment, etc. Es podria suposar que la prestació de serveis està subjecte a IVA necessàriament. Però, una sentència del tribunal superior de justícia asturià, la *Sentència 1025/2010, de 17 de setembre de 2010*, avala que *“amb independència de la seva denominació, amb cap altre servei que aquell d'entrega i recollida de claus i trobar-se els habitatges moblats i amb les comoditats necessàries, es tracta d'operacions de lloguer exemptes d'IVA”*

A més, també el tribunal superior de justícia andalús avala, mitjançant la *Sentència 362/2010, de 26 de març de 2010*, que *“el simple fet que l'habitatge s'entregui amb roba de bany i llit, es propi d'un habitatge vacacional i no implica la prestació de serveis complementaris d'hoteleria”* i afirma que *“un lloguer exclòs de la LAU, no significa que no sigui lloguer d'habitatge”*

Per tant, recapitem com pot tributar un propietari que lloga directament als clients:

- Sense prestar serveis propis de la indústria hotelera → exempt d'IVA
- Prestant els serveis propis de la indústria hotelera → subjecte a 10% d'IVA
- Si paga comissió a un portal comissionista → suportarà un 21% sobre l'import de la comissió.

A més, aquell propietari que cedeixi la seva propietat a una empresa per a que la gestioni en nom propi, tributarà al tipus general de 21%. Alhora, aquesta empresa tributarà o no al 10% (amb la conseqüent deducció de l'IVA suportat) quan ofereixi o no els serveis propis de la indústria hotelera.

El simple fet d'oferir o no serveis propis de la indústria hotelera és el que dicta si es tributa per IVA o no; sembla senzill, però en la realitat no és fàcil demostrar la prestació o no d'aquets serveis. El principal motiu són els contractes verbals que permet la LAU, on la prestació de serveis complementaris queda en l'aire.

Així doncs, els subjectes passius d'aquest tribut són els titulars dels immobles, que han de complir les seves obligacions davant Hisenda presentant trimestralment el model 303 davant l'Agència Tributaria als mesos d'Abril, Juliol i Octubre entre els dies 1 i 20 de cada mes. El darrer trimestre es presenta al mes de gener de l'any següent juntament amb el model 390 on s'hi adjunta el Resum Anual de totes les operacions portades a terme.

c) Tributació per l'adquisició d'un habitatge

Un fet obvi és que per a comercialitzar un habitatge com a propietari, abans s'ha d'haver adquirit. L'adquisició d'un pot esdevenir mitjançant diferents canals, aquets són: la donació, herència o la compra.

Les donacions i/o herències estan sotmeses a l'Impost sobre Successions i Donacions; es tracta de dos fets imposables diferents, Successions *mortis causa* o Donacions *inter vivos*, on el subjecte passiu es qui rep l'herència o el bé en donació.

La gravació per compra d'habitatge recau en l'Impost Sobre Transmissions Patrimonials i IVA. Són dos tributs excloents, el primer grava les operacions entre particulars i el segon les operacions per adquisició d'habitatge nou, directament del promotor.

Quan es realitza una compra de primera mà, és a dir, directament del promotor, s'aplica un IVA del 10% sobre el preu de l'immoble (amb dues places de garatge incloses). Si la compra és de segona mà, es tributarà per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i d'Actes Jurídics documentats és també un impost indirecte que grava les operacions oneroses dels particulars i les empreses. Aquest tribut depèn de les autonomies i, per tant, difereix entre cada comunitat. Com s'ha esmenat anteriorment, el subjecte passiu d'ambdós impostos es aquell qui rep o compra l'habitatge. Qui corre les obligacions amb Hisenda és el venedor; excepte en l'Impost sobre Successions i Donacions, on tota la càrrega impositiva recau sobre la mateixa persona.

d) Impost sobre les Estadades Turístiques a les Illes Balears (IETIB)

Les Illes Balears són des de fa molts any un focus molt important en quant a recepció de turistes es refereix. La xifra d'arribades a les Illes creix any rere any com es pot observar en les dades recopilades per l'Institut d'Estudis Turístics (IET), L'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) juntament amb la Conselleria d'Innovació, Investigació i Turisme a través de l'Enquesta de moviments turístics en les fronteres (FRONTUR) on es recullen les dades d'arribada de turistes:

- Figura 2 (any 2015)

	ILLES BALEARS	Mallorca	Menorca	Eivissa-Formentera
2015_Acumulado				
Total	12.541.968	8.806.950	1.178.729	2.556.289
Hoteles o similares	8.517.738	6.206.634	768.137	1.542.967
Alojamiento en propiedad	643.222	398.869	98.536	145.818
Alojamiento en alquiler	1.703.607	1.135.320	195.150	373.136
Alojamiento de familiares o amigos	1.022.543	682.630	85.647	254.265
Otros	654.858	383.498	31.258	240.102

Font: Flux de Turistes FRONTUR amb destinació principal Illes Balears per període IIIa i tipus d'allotjament

- Figura 3 (any 2014)

	ILLES BALEARS	Mallorca	Menorca	Eivissa-Formentera
2014_Total				
Total	13.524.502	9.650.469	1.140.476	2.733.558
Hoteles o similares	8.991.577	6.732.708	733.745	1.525.124
Alojamiento en propiedad	780.451	548.425	90.019	142.007
Alojamiento en alquiler	2.010.660	1.291.965	213.515	505.181
Alojamiento de familiares o amigos	1.083.089	742.673	79.746	260.670
Otros	658.726	334.699	23.452	300.575

Font: Flux de Turistes FRONTUR amb destinació principal Illes Balears per període IIIa i tipus d'allotjament

Les taxes turístiques s'han estès arreu de diferents capitals europees i no es pot demostrar que hagin tingut efectes negatius en el turisme. Emperò, el que es pretén per part de certs sectors es titllar de perjudicial l'activitat turística a les Illes Balears quan suposa gairebé el 50% del Producte Interior Brut de la comunitat. És clar, doncs, que a les Illes Balears el turisme és el principal motor econòmic, al voltant del qual es teixeix una sub-indústria que crea milers de llocs de treball.

Resulta obvi que el manteniment de la societat del benestar té uns costos molt elevats, però una societat pròspera es construeix partint de la llibertat com a base, i la llibertat econòmica es tradueix en una societat amb més oportunitats per a crear riquesa. Qualsevol pujada o creació de nous tributs resulta una passa enrere per qualsevol estat, comunitat o regió que acaba de sofrir una profunda crisi econòmica i poc a poc està revifant.

A continuació, es detallen els principals trets de l'IETIB:

L'Impost sobre les Estades Turístiques a les Illes Balears té com a fet imposable les estades, per dies o fraccions, que els contribuents facin a les Illes en establiments turístics, entre d'altres:

- Habitatges objecte de comercialització turística regulats amb la L2/1999, L2/2001 i L8/2012.
- La resta d'habitatges quan la normativa els hi atorga la qualificació de turístics.
- Els habitatges objecte de comercialització turística que no compleixen els requisits d'acord amb la legislació turística vigent.

Exempcions:

- Estadades de menors de 16 anys.
- Estadades causades per força major.
- Estadades de pacients del Servei de Salut de les Illes Balears i els seus acompanyants.
- Estadades subvencionades per programes socials de les administracions públiques de qualsevol estat de la UE.

Subjecte passiu: Les persones físiques i jurídiques que són titulars de les empreses que exploten els establiments turístics radicats a les Illes, són considerats subjectes passius substituïts del contribuents i estan obligats a complir les obligacions que la Llei 2/2016, de 30 de Març, estableix.

Aquelles persones que contracten les estadades amb els substituïts del contribuents, ja sigui directament o com a intermediari, es converteixen en responsables solidaris del pagament de l'impost que té com a base imposable el nombre de dies que consta cada estada.

- La quota tributària íntegra s'obté aplicant a la base imposable les quantitats que apareixen a la Figura 4.
- La quota tributària líquida s'obté aplicant les següents bonificacions:
 - Un 50% de bonificació sobre la quota tributària íntegra per a les estadades que es facin en temporada baixa (1 de novembre – 30 abril).
 - Un 50% de bonificació sobre la quota tributària íntegra (o una minoració sobre l'anterior bonificació) corresponent a partir del novè dia d'estada en un mateix establiment.

▪ Figura 4

Classes d'establiments turístics	Euros/dia d'estada o fracció
Hotels, hotels de ciutat i hotels apartaments de cinc estrelles, cinc estrelles gran luxe i quatre estrelles superior	2
Hotels, hotels de ciutat i hotels apartaments de quatre estrelles i tres estrelles superior	1,5
Hotels, hotels de ciutat i hotels apartaments d'una, dues i tres estrelles	1
Apartaments turístics de quatre claus i quatre claus superior	2
Apartaments turístics de tres claus superior	1,5
Apartaments turístics d'una, dues i tres claus	1
Establiments d'allotjament no residencials d'empreses turisticoresidencials	2
Habitatges turístics de vacances, habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques i habitatges objecte de comercialització turística	1
Hotels rurals, agroturismes, hostatgeries i allotjaments de turisme d'interior	1
Hostals, hostals residència, pensions, posades i cases d'hostes, campaments de turisme o càmpings	0,5
Albergs i refugis	0,5
Altres establiments o habitatges de caràcter turístic	1
Embarcacions de creuer turístic	1

Font: Llei 2/2016 de 30 de març de l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible

En la disposició addicional segona de la llei, es parla dels habitatges que són objecte de comercialització turística. En l'article 4.1j), s'inclouen els habitatges no reglats de la comunitat com establiments que causen fet imposable. No sembla lògic que es pretengui gravar un tipus d'establiments que no tenen la consideració de legals segons la normativa turística vigent. Es tracta d'aquells habitatges de lloguer vacacional que no es contempen en la Llei de Turisme de 2010 ja que la tipologia de l'immoble no s'hi adapta. Abans de voler gravar-ho tot, s'hauria de regularitzar el mercat i no donar un tracte de favor a un tipus de propietari i discriminar a un altre ja que, al cap i a la fi, ambdós paguen impostos i generen riquesa.

A partir de l'1 de Juliol de 2016 es començarà a cobrar aquesta taxa. Les previsions parlen d'una recaptació pròxima als 80 milions d'euros en un any natural. Durant la tramitació i aprovació de la taxa, diferents ajuntaments locals han reclamat que sigui el propi ajuntament qui recapti directament una part de la taxa per a despeses varies relacionades amb l'activitat (per exemple, la neteja de platges), sobretot aquells ajuntaments amb nuclis turístics. Però resultaria discriminatori per aquells municipis que no són tan turístics com aquells que gaudeixen de costa. El total de la recaptació hauria de ser gestionat per el Consell Insular corresponent, ja que és l'organisme amb més coneixement de causa de cadascuna de les Illes i llavors no es produirien debats estèrils en quant i com s'ha d'invertir el recaptat i on.

La llei estipula unes quantes obligacions per al propietari d'habitatge que és objecte de cobrar la taxa:

- Presentar les autoliquidacions establertes en l'article 14 de la llei, trimestrals en aquells casos de determinació de la base imposable en règim d'estimació directa; i en els casos d'estimació indirecta, el període

d'autoliquidació correspon a l'any natural.

- El pagament d'aquestes autoliquidacions i ingressos a compte no es poden fraccionar ni ajornar en el temps.
- Expedir els justificants d'exigència i cobrament de l'impost al contribuent.

6. Conclusió

Per a finalitzar el treball, a continuació s'exposen les principals conclusions a les quals he arribat.

La pressió fiscal a la qual ha estat sotmesa la població espanyola durant els pitjors anys de la crisi han estat d'una duresa considerable. La majoria de tributs han sofert almenys una pujada en els darrers anys. Òbviament, l'economia en general i els ciutadans en particular, se'n han ressentit.

Aquest treball m'ha servit per a posar de manifest les diferents opcions en quant a tributació i comercialització que tenen els propietaris d'habitatges que volen dedicar-lo al lloguer vacacional. S'han posat de manifest els quatre principals casos que s'utilitzen avui dia a l'hora de realitzar l'activitat i quines poden resultar més avantatjoses per al contribuent.

Resulta obvi que tots els propietaris optaran per aquell tipus de contracte que els faci tributar menys a la seva declaració anual de la renda. Per exemple, un contracte LAU pot eximir-lo de tributar per IVA degut a l'exempció del mateix en un contracte de lloguer d'habitatge. Encara que sembla molt difícil comercialitzar un habitatge turístic sense els grans canals de comercialització que anomenàvem a l'inici d'aquest treball, una vegada l'habitatge ha començat a fidelitzar a la clientela resulta més fàcil contractar fora dels canals de comercialització turística. A més, el conegut "boca a boca" també afavoreix molts contractes fora dels marcs de les lleis turístiques. Això implica una reducció important a l'hora de tributar que, a més, s'hi poden sumar unes reduccions d'entre un 60% i un 100% si l'inquilí té entre 18 i 30 anys. Aquestes reduccions afecten a la quantia total per la qual haurà de tributar el contribuent i suposarà una pèrdua d'ingressos important en concepte d'IRPF.

Per altre banda, tampoc es pot obviar que tots els contractes que es realitzin en època estiuenca siguin tots turístics, ja que un simple treballador de la indústria pot venir a treballar durant la temporada i no se li ha d'aplicar uns contractes turístics, ja que la funció principal per a la que lloga es la bàsica d'habitatge. El mateix pot passar amb familiars i amics.

En definitiva, el lloguer vacacional ha demostrat que va arribar fa uns anys per quedar-se. Per tant, les administracions han de vetllar i legislar per a la igualtat de tots els propietaris davant la llei i així evitar que alguns treballin en la il·legalitat o en la "al·legalitat". D'aquesta manera, les finances públiques es veuran afavorides amb nous contribuents que fins ara no estan tributant. Qualsevol prohibició o privació de llibertat al segle XXI suposa un retràs en el progrés de les societats modernes, que no poden viure a base de prohibicions ni restriccions. Llibertat econòmica i personal, juntament amb una fiscalitat flexible i no agressiva, són les eines per al progrés i la generació de riquesa.

7. Bibliografía

Consultes vinculants:

Consulta vinculant número 0690 de 2005

Consulta vinculant número 3157 de 2014.

Consulta vinculant número 0804 de 2013

Comisión Europea. Decisión de la Comisión, de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo. Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 15 de enero de 1999, núm. 9: 23-36.

Planes web:

Agenciatributaria.es. (2016). Concepto de rendimientos del capital inmobiliario - Agencia Tributaria. [en línea] Disponible a: http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion__del_alquiler_de__vivienda/Arrendador_IRPF/Concepto_de_rendimientos_del_capital_inmobiliario/Concepto_de_rendimientos_del_capital_inmobiliario.shtml [Accés 22 de Març de 2016].

Cehat.com. (2016). Alquiler de alojamiento privado para uso turístico en España. [En línea] Disponible a: <http://www.cehat.com/frontend/cehat/Alquiler-De-Alojamiento-Privado-Para-Uso-Turistico-En-Espana-vn6072-vst585> [Accés 17 de Març de 2016].

eldiario.es. (2016). ¿Tienes un piso en idealista o Airbnb? Hacienda lo sabe y te pedirá que lo declares. [En línea] Disponible a: http://www.eldiario.es/economia/Idealista-Airbnb-Agencia-Tributaria-declararlo_0_502550134.html [Accés 5 Abril 2016 2016].

Hosteltur: Toda la información de turismo. (2016). Room Mate crea nuevo producto turístico: vivienda vacacional con servicios adicionales | Hoteles. [en línea] Disponible a: http://www.hosteltur.com/173190_room-mate-crea-nuevo-producto-turistico-vivienda-vacacional-servicios-adicionales.html [Accés 5 d'Abril de 2016].

Ibestat.cat. (2016). turistas con destino principal las Illes Balears por periodo, isla y tipo de alojamiento. [en línea] Disponible a: http://www.ibestat.cat/ibestat/estadistiques/043d7774-cd6c-4363-929a-703aaa0cb9e0/b87ffbc5-a295-4732-b3bc-2ab227ef7b27/es/I208002_1002.px [Accés 5 d'Abril de 2016].

Idealista/news. (2015). Cómo están las normas que regulan el alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas. [en línea] Disponible a: <http://www.idealista.com/news/vacacional/mercado-vacacional/2015/09/22/739278-como-estan-las-normas-que-regulan-el-alquiler-vacacional-en-las-comunidades> [Accés 22 de Febrer 2016].

Viñas, J. (2015). El Estado logra la mayor recaudación de la historia en IRPF e IVA en 2014. [en línea] Cinco Días. Disponible a: http://cincodias.com/cincodias/2015/03/31/economia/1427816845_153514.html [Accés 7 de Març 2016].

Publicacions i revistes:

Agencia Tributaria (2014): “Obligaciones fiscales de empresarios y profesionales residentes en España”: 7-15.

ApturBalears. (Santa Margalida 19/02/2016). Turisme a la Vila, com puc participar del turisme?

FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J.F. (2013): “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales”. Estudios turísticos, núm. 195: 33-57

Turismo p2p: ¿Nuevos intermediarios o negocio sin control? Hosteltur, 2014, núm. 238: 7-12.

Legislació:

Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques.

Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme.

Llei 2/2016, de 30 de març, de l'Impost sobre les Estades Turístiques a les Illes Balears.

Real Decret 1/1993, de 24 de setembre, per el que s'aprova el text refós de la Llei sobre l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Sentencia del Tribunal Superior de Justícia d'Andalusía 362/2010, de 26 de març de 2010.

Sentencia del Tribunal Superior de Justícia d'Astúries 1025/2010, de 17 de setembre de 2010.

