



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Turisme

Memòria del Treball de Fi de Grau

Un análisis de la fiscalidad de la vivienda vacacional y propuestas de reforma.

Joan Carles Vallés Vidal

Grau de Turisme

Any acadèmic 2019-20

DNI de l'alumne: 40929753B

Treball tutelat per Antoni Costa Costa
Departament de Economia Aplicada

Paraules clau del treball:

Fiscalidad, Tributación, Impuestos, Vivienda vacacional, Apartamentos turísticos, Alquileres, Servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Índice de contenidos

Resumen	3
1. Introducción	4
2. Fiscalidad de la vivienda vacacional	5
3. Servicios complementarios propios de la industria hotelera	6
4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE).....	6
5. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).....	7
6. Impuesto sobre Sociedades (IS)	9
7. Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR).....	9
8. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	11
9. Declaraciones Informativas (Modelo 179)	12
10. Impuestos sobre estancias turísticas	12
11. Tributación de la vivienda vacacional en otros países europeos	14
12. Propuestas de mejora de la fiscalidad de las viviendas turísticas	15
13. Conclusiones.....	16
14. Bibliografía.....	17

Resumen

Durante los últimos años, los arrendamientos en viviendas vacacionales han experimentado un gran aumento, debido en gran parte al éxito de las plataformas colaborativas, que facilitan el contacto directo entre los arrendatarios y los arrendadores. En la misma medida, también se han producido cambios notables en el control y la fiscalidad de estas viviendas, siendo necesario un análisis de los diferentes impuestos que las gravan, diferenciando si ofrecen o no servicios propios de la industria hotelera, ofreciendo una visión de la tributación que están aplicando otros países europeos y planteando propuestas para reformar su fiscalidad.

Abstract

Over the past few years, holiday home rentals have experienced a large increase, due largely to the success of collaborative platforms, which facilitate direct contact between tenants and landlords. To the same extent, there have also been notable changes in the control and taxation of these holiday home rentals, requiring an analysis for the different taxes that are imposed on them, differentiating whether or not they offer services typical of hotel industry. They offer a vision of the taxation that other European countries are applying, and raise proposals to reform their taxation.

1. Introducción

En materia de turismo, uno de los sectores más importantes de la economía española, no existe en España una ley estatal que regule la promoción y la ordenación de la actividad turística a nivel nacional. Estas competencias están desarrolladas por las Comunidades Autónomas, que son las que regulan la actividad turística en sus respectivos territorios.

En lo que respecta a la vivienda vacacional, no hay un criterio uniforme, siendo cada comunidad autónoma, la que regula los requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales para poder realizar su actividad.

En las Illes Balears, la normativa que regula la actividad turística en general, es la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de las viviendas vacacionales en concreto, el Decreto 20/2015, de 17 de abril, donde se desarrolla la Ley 8/2012, junto a la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la ley 8/2012, relativa a la comercialización de estancias turística en viviendas.

Las tipologías que se pueden comercializar como Estancias Turísticas en Viviendas (ETV), siempre que cumplan todos los requisitos y estén situadas en zonas aptas para su comercialización son las siguientes:

- **ETV365-UNI**
Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, que pueden ser comercializadas durante todo el año y que su inscripción como vivienda turística no caduca.
- **ETV365- PLURI**
Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, que pueden ser comercializadas durante todo el año y que su inscripción como vivienda turística caduca en 5 años.
- **ETV60**
Estancias turística en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares), alquiladas por su propietario, que pueden ser comercializadas durante 60 días al año y que su inscripción como vivienda turística caduca en 5 años. (Alquiler vivienda vacacional, 2019)

No obstante, como veremos a continuación y a diferencia de la legislación turística, salvo en el Impuesto sobre estancias turísticas, toda la legislación sobre la fiscalidad y tributación de las viviendas vacacionales es estatal.

Aunque cuando se inicio la llamada economía colaborativa, que trajo consigo un auge del alquiler de las viviendas vacacionales, sobre todo a través del portal Airbnb, no había una legislación fiscal clara al respecto, en los últimos años se ha estrechado el control sobre este sector, clarificando la Agencia Tributaria los impuestos a los que están sujetos, dependiendo de la naturaleza del alquiler, obligando además a los intermediarios turísticos, a presentar declaración informativa, con todas las operaciones en las que han intermediado durante el año.

2. Fiscalidad de la vivienda vacacional

Según indica la Agencia Tributaria, “se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto que el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario” (Agencia Tributaria, 2018).

Por lo tanto, cuando se produzca la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa se tratará de un alquiler turístico, que se someterá a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, según establece el art. 5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (Agencia Tributaria, 2018)

En los últimos años, ha aumentado significativamente el uso del alojamiento privado para el turismo, diferenciando la Agencia Tributaria la tributación de estos alquileres turísticos, en función de si prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, como limpieza diaria, lavandería, restauración, etc., o si en cambio, no prestan ninguno de estos servicios. (Agencia Tributaria, 2018)

En la tabla que se adjunta a continuación, se resumen los diferentes impuestos que aplica la Agencia Tributaria, en función de si se prestan o no los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

ALQUILER TURÍSTICO

SI SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (limpieza, lavandería, restauración, etc.)	IAE	GRUPO 685: ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS
	IRPF	RENDIMIENTOS ACTIVIDAD ECONÓMICA
	IVA	SUJETO Y NO EXENTO 10%
	ITP	NO SUJETO
	IRNR	RENDIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA OBTENIDO MEDIANTE EP
	D. INFORMATIVAS	MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)
SI NO SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (sólo alquiler)	IAE	EPÍGRAFE 861.1: ALQUILER DE VIVIENDAS
	IRPF	RENDIMIENTOS CAPITAL INMOBILIARIO (sin reducción)
	IVA	EXENTO
	ITP	Tarifa fijada por la CC.AA. En su defecto escala prevista en el art. 12.1 RDL 1/1993
	IRNR	RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO
	D. INFORMATIVAS	MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)

(Agencia Tributaria, 2018)

Además de estos impuestos estatales, en los que hay que incluir también el Impuesto de Sociedades, cuando corresponda, también son de aplicación los impuestos por estancias turísticas de carácter autonómico.

3. Servicios complementarios propios de la industria hotelera

Son **servicios complementarios propios de la industria hotelera**, los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. La actividad de hospedaje (Grupo 685: Alojamientos turísticos extrahoteleros) se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas (Epígrafe 861.1), en que ofrece la prestación de una serie de servicios como recepción y atención permanente, limpieza periódica del inmueble, cambio periódico de ropa de cama y baño, poniendo a disposición del cliente, otros servicios como lavandería, custodia de maletas, prensa, etc. (Agencia Tributaria, 2018)

En particular, “se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, además de los citados, los servicios de limpieza del interior del apartamento y los cambios de ropa en el apartamento, ambos prestados con periodicidad” (Agencia Tributaria, 2018).

Por el contrario, **no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera**, los servicios de limpieza y de cambio de ropa del apartamento a la entrada y salida del arrendatario, los servicios de limpieza de las zonas comunes y los servicios de asistencia técnica y mantenimiento. (Agencia Tributaria, 2018)

A continuación se detallan los impuestos que soporta este tipo de alquileres turísticos, dependiendo de la prestación o no de servicios complementarios de la industria hotelera.

4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

Se trata de un tributo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. (Agencia Tributaria, 2018)

“El alquiler turístico que incluye servicios complementarios de la industria turística se engloba en el Grupo 685: Alojamientos turísticos extrahoteleros” (Agencia Tributaria, 2018).

Respecto a su tributación por este concepto, hay que señalar una serie de condicionantes para el cálculo de su importe:

- “Si los establecimientos de hospedaje, permanecen abiertos menos de ocho meses al año, la cuota de la tarifa será del 70 % de la cuota correspondiente” (Agencia Tributaria, 2018).
- Están exentas del pago del IAE las personas físicas residentes y los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y

las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros. (Agencia Tributaria, 2018)

“Dicha exención supone, a efectos de este impuesto, la no obligación de darse de alta en la matrícula del impuesto ni de tributar por el mismo, con independencia de la obligaciones de carácter censal que le puedan corresponder” (Agencia Tributaria, 2018).

El alquiler turístico que no incluye servicios complementarios de la industria hotelera, consistiendo dicha actividad, exclusivamente, en el arrendamiento por del inmueble por periodos de tiempo y la puesta a disposición de los arrendatarios, representara una actividad propia del Epígrafe 861.1 “Alquiler de viviendas, debiendo el titular de la actividad, en principio, darse de alta y tributar por el mismo. No obstante, lo anterior, la Nota 2ª de dicho epígrafe establece que “los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero”, en cuyo caso, los sujetos pasivos no satisfarán cuota alguna por el impuesto, ni estarán obligados a formular declaración alguna. (Agencia Tributaria, 2018)

A diferencia de otros impuestos del sistema tributario español, en el IAE no existen base imponible ni tipo de gravamen, obteniéndose la cuota tributaria de la aplicación de las tarifas del impuesto. En este calculo influyen diversos factores, siendo el más importante el epígrafe declarado en el alta de la actividad. Estas tarifas están recogidas en el R.D. Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre. (Supercontable, 2019)

5. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

“El IRPF es un impuesto progresivo de carácter personal y directo que grava la renta de las personas físicas residentes en España, atendiendo a sus circunstancias personales y familiares” (Riera, Tema 3, 2018)

“El objeto del impuesto es la totalidad de la renta obtenida por el contribuyente, quedando sujetas a gravamen todas las rentas con independencia del lugar donde se hayan producido y cualquiera que sea la residencia del pagador” (Riera, Tema 3, 2018)

Las rentas derivadas del alquiler de viviendas turísticas, están sometidas a tributación en el IRPF de los propietarios.

“Con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos, tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario” (Agencia Tributaria, 2018).

“Para que proceda esta calificación, el alquiler se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera” (Agencia Tributaria, 2018).

“Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararan por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (Usufructuario del inmueble) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles” (Agencia Tributaria, 2018).

Al rendimiento neto resultante de esta operación, no se podrá aplicar la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, ya que los alquileres de apartamentos de uso turístico son temporales y no están destinados a vivienda habitual de los arrendatarios. (Agencia Tributaria, 2018)

Los periodos de tiempo en los que no este alquilado el apartamento turístico, generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje correspondiente (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, en función de los días que no haya estado alquilado. (Agencia Tributaria, 2018)

Cuando este alquiler se complementa con prestaciones de servicios propios de la industria hotelera, tendrá la consideración de rendimientos de actividades económicas. También tendrá esta consideración, aunque no se den las circunstancias anteriores, cuando se cuente con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. El rendimiento neto se calculará según las normas del Impuesto sobre Sociedades y a estos efectos, no se imputará renta alguna por los días en los que el inmueble no haya estado arrendado. (Bazán, 2018)

Estas rentas netas, una vez deducidos los gastos y amortizaciones fiscalmente deducibles, se integraran en la base imponible general, con el resto de rendimientos y imputaciones de renta, si los hubiera, y una vez aplicadas las reducciones correspondientes, determinaran la base liquidable general del declarante.

A esta base liquidable general, le serán de aplicación los tramos progresivos del IRPF que le correspondan, tanto el correspondiente al gravamen estatal como al autonómico. Cada comunidad autónoma tiene su propio gravamen autonómico. A continuación se adjunta cuadro con los gravámenes estatales y los gravámenes autonómicos correspondientes a la comunidad de las Illes Balears, a modo de ejemplo, vigentes para el IRPF 2019.

Gravamen estatal base liquidable 2019

Base liquidable hasta euros	Cuota íntegra euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo aplicable	Porcentaje
0,00	0,00	12.450,00		9,50
12.450,00	1.182,75	7.750,00		12,00
20.200,00	2.112,75	15.000,00		15,00
35.200,00	4.362,75	24.800,00		18,50
60.000,00	8.950,75	En adelante		22,50

(Agencia Tributaria, 2020)

Gravamen autonómico base liquidable 2019 (Illes Balears)

Base liquidable desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto base liquidable hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	10.000	9,50
10.000	950	8.000	11,75
18.000	1.890	12.000	14,75
30.000	3.660	18.000	17,75
48.000	6.855	22.000	19,25
70.000	11.090	20.000	22,00
90.000	15.490	30.000	23,00
120.000	22.390	55.000	24,00
175.000	35.590	En adelante	25,00

(Agencia Tributaria, 2020)

6. Impuesto sobre Sociedades (IS)

Es un impuesto directo y personal que grava la capacidad económica de las personas jurídicas y otras entidades sujetas al impuesto, residentes en España. El hecho imponible abarca la obtención de renta por el sujeto pasivo, cualquiera que sea su fuente o su origen, es decir, queda gravada la renta mundial independientemente del lugar donde se haya obtenido y del origen de la misma: ventas de bienes, prestaciones de servicios, incrementos o disminuciones patrimoniales, etc. (Riera, Tema 3, 2018)

Cuando el titular o propietario del inmueble, destinado al alquiler con fines turísticos, es una persona jurídica, los rendimientos obtenidos por el alquiler deben declararse en el Impuesto de Sociedades e incluirse en la contabilidad de la sociedad mercantil, declarándose con el resto de los ingresos de la sociedad. (Yoldi, 2019)

“La base imponible esta compuesta por la renta obtenida, una vez minorados los gastos deducibles, menos las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores que son susceptibles de compensación” (Riera, Tema 3, 2018).

Los tipos de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, vigentes para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2018, son los siguientes:

- Tipo impositivo aplicable con carácter general: 25%.
- Tipos impositivos especiales:
 - Entidades de nueva creación, para el primer periodo impositivo y el siguiente: 15%.
 - Entidades a las que sea de aplicación el régimen fiscal establecido en la ley 49/2002: 10%.
 - Sociedades y fondos de inversión mobiliaria/inmobiliaria: 1%.

7. Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR)

“El IRNR es un tributo de carácter directo que grava la renta obtenida en territorio español por las personas física y entidades no residentes en este” (C.E.F, 2020).

“Este impuesto se aplicara en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes forales del País Vasco y Navarra, las especialidades aplicables en Canarias, Ceuta y Melilla, y de lo dispuesto en los tratados y convenios internacionales” (C.E.F, 2020)

Son contribuyentes por este impuesto:

- “Las personas físicas y entidades no residentes en territorio español que obtengan rentas en el mismo salvo que sean contribuyentes por el IRPF” (C.E.F, 2020).
- “Las personas físicas con nacionalidad extranjera, residentes en España por su cargo o empleo, como miembros de misiones diplomáticas, oficinas consulares, funcionarios en activo que ejerzan aquí cargo o empleo oficial, siempre a título de reciprocidad” (C.E.F, 2020).
- “Las entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero y con presencia en territorio español” (C.E.F, 2020).

La forma de tributación de los rendimientos de los alquileres turísticos, cuando se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera o se disponga, para la ordenación de la actividad, de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, será la de rendimiento de actividad económica por medio de establecimiento permanente (EP). Las EP deberán presentar declaración por el IRNR en los mismos modelos y en los mismos plazos que las entidades residentes sujetas al Impuesto sobre Sociedades. (Agencia Tributaria, 2018)

El tipo general de gravamen será el 25% y los EP podrán aplicar a su cuota íntegra, las mismas deducciones y bonificaciones que los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades. (Agencia Tributaria, 2018)

Cuando no se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, la tributación de estos rendimientos será como rendimientos del capital inmobiliario. (Agencia Tributaria, 2018)

Con carácter general, la base imponible correspondiente a los rendimientos obtenidos por no residentes sin establecimiento permanente, está constituida por la cuantía íntegra devengada, por lo que no será posible deducir gasto alguno. No obstante, en ciertos casos, pueden deducirse determinados gastos los contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea, Islandia o Noruega. En el caso de personas físicas, los gastos previstos en la Ley IRPF, y en el caso de entidades, los previstos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siempre que se acredite que están directamente relacionados con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo directo e indisoluble con la actividad realizada en España. (Agencia Tributaria, 2018)

El tipo de gravamen aplicable es el general vigente, que actualmente es del 19% para los residentes en la Unión Europea, Islandia y Noruega, y del 24% para el resto de contribuyentes. (Agencia Tributaria, 2018)

8. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

El IVA es un impuesto indirecto plurifásico que grava el consumo de bienes y servicios. Grava el valor añadido en cada fase del proceso productivo de un bien, y no el valor acumulado, de esta forma se obtiene un elevado grado de neutralidad en el impuesto. (Riera, Tema 4, 2018)

El hecho imponible del impuesto viene constituido por las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial de aplicación del impuesto, quedando excluidos los territorios de Canarias, Ceuta y Melilla, por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan a favor de sus propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen. (Riera, Tema 4, 2018)

Con carácter general, quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos de IVA, la condición de empresario (art 5.uno.c LIVA). En tanto que realizados por empresarios estos arrendamientos están sujetos al IVA (art 4.uno.LIVA). La sujeción al IVA determina la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), salvo que sea de aplicación la exención en el IVA (Art 4.cuatro.LIVA). (Agencia Tributaria, 2018)

En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera, el arrendamiento de un apartamento turístico no está exento de IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10%, como un establecimiento hotelero, por aplicación del art 91.uno.2 2º LIVA y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos. (Agencia Tributaria, 2018)

Los arrendamientos de alojamientos turísticos, en los que el arrendador NO presta servicios típicos de la industria hotelera, estarán exentos de IVA, y por tanto, sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP, por lo que en estos casos, el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA. (Agencia Tributaria, 2018)

En el ITP, por el concepto anterior, la cuota del impuesto se obtendrá al aplicar a la base liquidable, la tarifa fijada para tal efecto por la Comunidad Autónoma. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado la tarifa a que se refiere el párrafo anterior, se aplicara la escala que se adjunta. (Agencia Tributaria, 2018)

	Euros
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.	

(Agencia Tributaria, 2018)

9. Declaraciones Informativas (Modelo 179)

Desde 2018 se establece una nueva obligación de suministro de información, relativo a las cesiones de viviendas con fines turísticos a través del modelo 179, que debemos presentar las personas o entidades que intermedien en la cesión de viviendas con fines turísticos, y en particular las denominadas “plataformas colaborativas” que intermedien en dichas cesiones (Airbnb, Booking, etc.). Los intermediarios de estas operaciones informaran a la AEAT a partir del ejercicio 2018, de cada una de las cesiones de inmuebles con fines turísticos, situados en territorio español, incluyendo las cesiones de viviendas turísticas y el alquiler de temporada. (Agencia Tributaria, 2020)

10. Impuestos sobre estancias turísticas

Los impuestos sobre estancias turística o tasas turísticas se aplican sobre las estancias de los visitantes, tanto nacionales como extranjeros, que pernoctan en determinados territorios o ciudades.

En general, aunque no existe una tarifa unitaria, los países donde se cobra este impuesto o tasa turística, tienen como objetivo controlar la afluencia excesiva de turistas, lograr un turismo sostenible, respetuoso con el medio ambiente, y mejorar sus infraestructuras, tanto para los visitantes como para los residentes en estos territorios o ciudades. (CheKin, 2019)

“Algunas de las ciudades europeas con más afluencia turística, llevan varios años aplicando este tipo de impuestos. En España, actualmente, solo se aplica en las Comunidades Autónomas de Cataluña y las Illes Balears” (CheKin, 2019).

10.1. Cataluña

En Cataluña se aplica el Impuesto sobre Estancias en Establecimientos Turísticos (IEET), vigente desde 2012. Este impuesto grava las estancias de las personas que se alojen en cualquier tipo de establecimiento turístico, como hoteles, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico e incluso cruceros que hagan escala en esta comunidad autónoma. (CheKin, 2019)

Las tarifas aplicadas dependen de la ubicación del establecimiento y de sus características. El pago de este impuesto se realiza por persona y unidad de estancia, día o fracción, estableciéndose un máximo de siete días de estancia continuada en el mismo alojamiento. (CheKin, 2019)

“La tarifa especial hace referencia a una tasa que se aplica a todos aquellos establecimientos, que se sitúan en áreas donde las actividades de juegos y apuestas están permitidas dentro de un centro recreativo turístico” (CheKin, 2019).

A continuación, se adjunta cuadro con el listado completo de tarifas por persona y unidad de estancia:

TARIFA POR PERSONA Y UNIDAD DE ESTANCIA (La cuota del impuesto de EET forma parte de la base imponible para el cómputo del IVA)			
Tipo de alojamiento o equipamiento	Tarifa general		Tarifa especial
	Barcelona ciudad	Resto de Cataluña	
Hotel de 5 estrellas, gran lujo, camping de lujo y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	2,25 €	2,25 €	5,00 €
Hotel de 4 estrellas y 4 estrellas superior, y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	1,10 €	0,90 €	3,50 €
Vivienda de uso turístico	2,25 €	0,90 €	-
Resto de establecimientos y equipamientos	0,65 €	0,45 €	2,50 €
Embarcación de crucero			
Más de 12 horas	2,25 €	2,25 €	-
12 horas o menos	0,65 €	-	-

(CheKin, 2019)

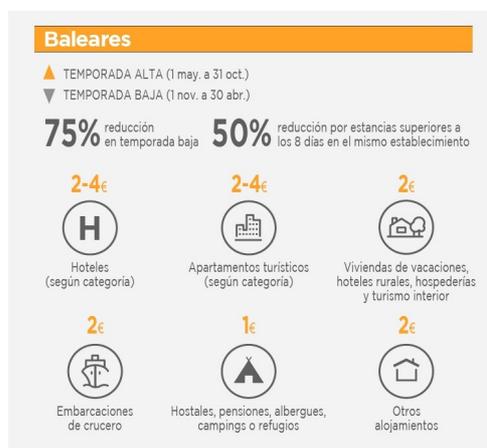
10.2. Illes Balears

“El impuesto de estancias turísticas de las Illes Balears, se estableció mediante la Ley 2/2016, de 30 de marzo, iniciándose su devengo a partir del 1 de julio de 2016” (ATIB, 2016).

Este impuesto somete a tributación la capacidad económica del contribuyente, persona física, por razón de las estancias, contadas por días, que realice en alguno de los siguientes establecimientos turísticos: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, Turismo rural, albergues y refugios, hospederías, hostales, campings, viviendas turísticas y embarcaciones de crucero que realicen escala en un puerto de las Illes Balears. (ATIB, 2016)

Este impuesto está destinado a compensar el coste medioambiental y social, que produce la actividad turística, principal motor económico de las Illes Balears, y a mejorar la competitividad del sector turístico, por medio de un turismo sostenible, responsable y de calidad. (Ley 2/2016, 2016)

Se adjunta cuadro (Arbesú, 2019) con las tarifas y bonificaciones establecidas en el impuesto sobre estancias turísticas de las Illes Balears.



11. Tributación de la vivienda vacacional en otros países europeos

“En otros países europeos, la tributación de la vivienda vacacional, cuando son percibidos por personas físicas, es similar a que se aplica en España, tributando, de manera progresiva, en el impuesto sobre la renta de cada país” (Yoldi, 2019).

Se adjunta a continuación, un breve repaso de la tributación en otros países europeos de nuestro entorno:

- **Portugal**

En Portugal los alquileres también tributan en su IRPF. El tipo impositivo aplicable es un tipo fijo del 28%, aunque el sujeto pasivo, puede optar por incorporar los alquileres a las correspondientes bases imponibles de la declaración de la renta, aplicándose el tipo progresivo, con un límite máximo aprox. del 48%, pudiéndose deducir los gastos de mantenimiento, reparación, impuestos y tasas municipales, siempre que estén debidamente justificados. (Yoldi, 2019)

- **Italia**

En Italia los alquileres turísticos de corta duración, inferiores a 30 días, firmados entre particulares, pueden elegir entre integrarse en el impuesto sobre la renta, progresivo como en el resto de países, con diferentes tramos dependiendo del nivel de ingresos del declarante, con gravámenes entre el 23% y el 43% (Yoldi, Marta, 2019), o que se les aplique una tarifa fija del 21%, por cada contrato de alquiler, conocida como la tasa Airbnb. Solo se puede aplicar esta tasa, si no se ofrecen servicios complementarios de la industria hotelera, como servicio de comidas, alquileres de vehículos, servicios de guía turístico, etc. (The Italian Times, 2020)

- **Alemania**

La renta procedente de los alquileres, también los turísticos, quedan también gravados por su Impuesto sobre la renta de las personas físicas. Como en otros países, estas rentas, junto con el resto de sus ingresos, están sometidas a la progresividad del impuesto, aplicando tipos de gravamen, que van desde el 0% para las rentas más bajas hasta un máximo del 45%. (Yoldi, 2019)

- **Francia**

En Francia los alquileres de viviendas de temporada, calificadas como uso turístico, tienen una tributación muy ventajosa, siempre que no superen los 170.000 € anuales, ya que tienen una reducción del 71% sobre el importe percibido en este concepto, sin posibilidad de deducir los gastos ocasionados por el alquiler. (Lamielle, 2020)

El importe resultante, se integra como rendimiento de actividades económicas en la base imponible del impuesto de la renta, con el resto de rendimientos del sujeto pasivo, aplicándose de manera progresiva los tipos de gravamen que correspondan, que oscilan entre el 14% de las rentas más bajas y el 45% en el tramo superior. (Santander Trade, 2020)

12. Propuestas de mejora de la fiscalidad de las viviendas turísticas

Como hemos podido comprobar a lo largo de este trabajo, las viviendas turísticas en España, tienen una tributación muy variada y para algunos contribuyentes, personas físicas, más elevada que en otros sectores, como la industria hotelera, que tributa en su gran mayoría a través del Impuesto de Sociedades.

Cuando estos alquileres son percibidos por personas físicas, los rendimientos procedentes de los alquileres turísticos, se integran en la base imponible general, sometida a la progresividad del impuesto y cuyo gravamen puede llegar a superar el 50%, según la comunidad autónoma de residencia. (Yoldi, 2019)

En España existe una gran controversia sobre la aplicación de impuestos, que graven las estancias turísticas, tanto de los visitantes nacionales como internacionales. El argumento principal es que encarece la estancia de los turistas, restando competitividad a los destinos que lo aplican respecto a países y destinos competidores. Por este y otros motivos, como la disparidad de opiniones al respecto y falta de acuerdo entre los diferentes representantes políticos, solo se está aplicando en las dos Comunidades Autónomas que hemos comentado anteriormente: Cataluña y las Illes Balears. A nivel local, aunque probablemente habría muchas corporaciones locales o regionales, interesadas en implantar este impuesto a nivel local, carecen de competencias para su implantación y de momento, no se plantea a nivel estatal favorecerla.

“No obstante, hay muchos destinos internacionales, que suelen ser los destinos más visitados, que están aplicando esta clase de impuestos, más de 150 ciudades en 21 países europeos, como Lisboa, París, Roma, Florencia, Berlín, Viena, Ámsterdam, etc.” (Hosteltur, 2019).

Aunque es difícil plantear mejoras en la tributación de las viviendas vacacionales, en primer lugar plantearía para los arrendadores personas físicas, la opción de elegir entre aplicar un tipo fijo, como se está aplicando en el IRNR, o continuar tributando como hasta ahora en el IRPF, escogiendo la opción más ventajosa para el propietario, de manera similar a como se está aplicando en Portugal. Como tipo fijo, propondría que se aplicará el 25%, sobre los rendimientos del alquiler turístico, con las deducciones correspondiente, tanto si se prestan o no se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, siendo el mismo que se aplica por este mismo concepto en el Impuesto de Sociedades y en el IRNR para los rendimientos obtenidos por medio de EP.

En segundo lugar, a nivel de las Illes Balears, plantearía que el Impuesto sobre Estancias Turísticas, que ya se está aplicando en esta comunidad autónoma, se cediera a los Consejos Insulares de Mallorca, Menorca, Eivissa y Formentera, para que fuera gestionado directamente por ellos, con la supervisión de la CAIB, destinando el importe recaudado por este impuesto, a proyectos insulares, presentados por cada ayuntamiento de las islas, para que ayuden a paliar los efectos negativos del turismo, disminuir su impacto medioambiental, mejorar las infraestructuras y aumentar la competitividad.

13. Conclusiones

Como hemos visto en este análisis, la fiscalidad sobre la vivienda vacacional, es muy amplia y cubre todos las posibles tipologías de alquiler vacacional que se pueden realizar, independientemente de la disparidad de criterios que existen, al estar cedida toda la legislación turística a las Comunidades Autónomas y legislar de manera diferente en cada territorio, la forma en que se califican las viviendas como vacacionales.

La irrupción de los alquileres vacacionales, promovidos a través de las plataformas colaborativas y más concretamente, en Airbnb, que es donde se concentran muchas de estas operaciones, provocó inicialmente una falta de control y de claridad en la tributación de los rendimientos procedentes del alquiler de viviendas vacacionales, que con el tiempo, la Agencia Tributaria se encargó de corregir, con la colaboración del resto de Administraciones Públicas y con la obligatoriedad de información, de todas las operaciones que se realicen, a través de estas plataformas colaborativas y de cualquier otro intermediario.

También hemos podido comprobar, que la fiscalidad en otros países europeos, con características turísticas a las nuestras y con una gran implantación de las viviendas vacacionales, es similar a la que se aplica en España, diferenciando también en algunos casos, si se prestan o no servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Por último, aunque he planteado posibles mejoras de la fiscalidad en este trabajo cualquier posible modificación futura de la fiscalidad, se presume complicada a corto plazo, dada la dificultad de alcanzar mayorías políticas suficientes, para acometer cualquier reforma fiscal que se quiera acometer, ya sea en este ámbito o en cualquier otro.

14. Bibliografía

Agencia Tributaria. (12 de Junio de 2018). Obtenido de www.agenciatributaria.es:
https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_componentes_/Le_interesa_conocer/Historico/La_tributacion_de_los_alquileres_turisticos.shtml

Agencia Tributaria. (2020). Obtenido de https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/Ayuda/Manuales__Folleto_s_y_Videos/Manuales_practicos/IRPF/_Ayuda_IRPF/Capitulo_15__Calculo_del_impuesto__determinacion_de_las_cuotas_integras/Gravamen_de_la_base_liquidable_general/Gravamen_de_la_base_liquidable_general.html

Alquiler vivienda vacacional. (11 de Febrero de 2019). Obtenido de www.alquilerviviendavacacional.com:
<https://alquilerviviendavacacional.com/baleares-guia-definitiva-alquiler-estancias-turisticas-viviendas-etv/>

Arbesú, A. (5 de Junio de 2019). Destinia. Obtenido de <https://blogdestinia.com>:
<https://blogdestinia.com/ecotasa-tasa-turistica>

ATIB. (2016). Obtenido de www.atib.es:
<https://www.atib.es/TA/contenido.aspx?Id=12380>

Bazán, L. (11 de Junio de 2018). Cinco Días. Obtenido de www.cincodias.elpais.com:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/06/11/legal/1528729420_264443.html

C.E.F. (2020). Obtenido de www.fiscal-impuestos.com: <https://www.fiscal-impuestos.com/guia-fiscal-capitulo-9-irnr-impuesto-renta-no-residentes>

CheKin. (12 de Julio de 2019). Obtenido de chekin.io:
<https://chekin.io/blog/tasa-turistica-en-cataluna/>

Hosteltur. (16 de Julio de 2019). Obtenido de www.hosteltur.com:
https://www.hosteltur.com/130006_tasas-turisticas-en-espana-y-en-europa-en-2019-lo-que-hay-que-pagar.html

Lamielle, L. (4 de Marzo de 2020). Obtenido de www.pap.fr:
<https://www.pap.fr/bailleur/impots-taxes/les-revenus-des-locations-saisonnieres/a1760>

Ley 2/2016, d. 3. (2 de Abril de 2016). BOE. Obtenido de www.boe.es:
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2016/BOE-A-2016-4175-consolidado.pdf>

Riera, A. (2018). Tema 3. Estructura del sistema tributario español: imposición directa. UIB, Regimen Fiscal.

Riera, A. (2018). Tema 4. Estructura del sistema tributario español: imposición indirecta. UIB, Régimen Fiscal.

Santander Trade. (2020). Obtenido de <https://santandertrade.com>:
<https://santandertrade.com/es/portal/establecerse-extranjero/francia/fiscalidad>

Supercontable. (16 de Diciembre de 2019). Asesor-contable.com. Obtenido de <http://asesor-contable.es/calcular-impuesto-actividades-economicas-iae/>

The Italian Times. (2020). Obtenido de www.theitaliantimes.it:
https://www.theitaliantimes.it/economia/cedolare-secca-affitti-brevi-come-funziona-scadenza-f24_190220/

Yoldi, M. (17 de Junio de 2019). Cinco Días. Obtenido de www.cincodias.elpais.com:
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/06/13/extras/1560423421_681455.html