



CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS. Viviendas vacacionales.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.

1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).

TALLER DE TRABAJO

El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.

TALLER DE TRABAJO

Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.

1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.
2. Intrusismo.
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.

TALLER DE TRABAJO

Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.

1. La denominada economía colaborativa.
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.

Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.
 - a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.
 - b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.
 - c. Posible limitación al derecho de la competencia.

TALLER DE TRABAJO

El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.

2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.
 - a. Régimen Civil.

Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
 - b. Régimen administrativo.

Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.
Régimen autonómico.
Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Capítulo 3. Diferencia entre un arrendamiento de 'temporada' y un arrendamiento 'turístico'.

1. Arrendamiento ‘turístico’ excluido de la LAU.

2. Arrendamiento de temporada de la LAU.

- a. Arrendamiento de temporada.
- b. Diferencia entre arrendamientos de viviendas y arrendamientos de temporada.
- c. Diferencia entre arrendamientos de temporada y arrendamientos turísticos.
- d. Situaciones en que se produce una cesión del inmueble con prestación de servicios turísticos (la clave: prestaciones accesorias).

3. Régimen de los contratos de arrendamiento de temporada.

4. Precauciones contractuales del arrendamiento de temporada.

Capítulo 4. ¿Qué es una vivienda turística?

1. Antecedentes históricos de la “Vivienda Turística Vacacional”.

2. Alojamiento privado para el turismo.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

3. Competencia para calificar la vivienda como “turística”.

TALLER DE TRABAJO

¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?

TALLER DE TRABAJO

Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.

- 1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.**
- 2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.**
- 3. Servicios mínimos que deben ofrecer.**
- 4. Superficie mínima de la vivienda.**

TALLER DE TRABAJO

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

- 1. Declaración responsable.**
- 2. Requisitos especiales.**

TALLER DE TRABAJO

El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.

TALLER DE TRABAJO

El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.

TALLER DE TRABAJO

Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.

PARTE SEGUNDA

Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.

Capítulo 5. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.

Andalucía

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.

- a. Concepto de viviendas con fines turísticos.
- b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.
- c. Viviendas excluidas.
- d. La declaración responsable.
- e. Precios.
- f. Requisitos de la vivienda turística.
- g. Responsabilidad.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

- Responsabilidad
- Clasificación de viviendas turísticas.
- Requisitos y servicios comunes.
- Régimen del contrato
- Precio y reserva.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía
- Inspección y régimen sancionador.

Aragón

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región.

- a. Declaración responsable.
- b. Régimen sancionador.

TALLER DE TRABAJO

Tramitación de la declaración responsable.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de declaración responsable en Aragón.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

- Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
- Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico
 - Habitabilidad y seguridad
 - Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
 - Capacidad
- Precios y reservas
- Prohibiciones
- Identificación de las viviendas de uso turístico

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad
Declaración responsable
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón
Régimen sancionador.
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13)

Asturias

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de decreto de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias.

Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.
Decreto 34/2003 de viviendas vacacionales

Baleares

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.
Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

- 1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.**
- 2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.**
- 3. Límite máximo de plazas turísticas.**
- 4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.**
- 6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.**
- 7. Declaración responsable y régimen de sanciones.**

Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.

TALLER DE TRABAJO

Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.

Requisitos mínimos.

Placa identificativa.

Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística. Modelo de plan de modernización y calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para viviendas objeto de estancias turísticas.

TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.

Canarias

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

Vivienda vacacional

Viviendas excluidas (ubicación y comunidad de vecinos).

La declaración responsable

Precios

Requisitos adicionales.

Régimen sancionador

TALLER DE TRABAJO

Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

- 1. Definición detallada de vivienda vacacional.**
- 2. Ámbito de aplicación y exclusión.**
- 3. Normativa reguladora.**
- 4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".**
- 5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.**
- 6. El régimen de explotación.**
- 7. La contratación.**
- 8. Régimen sancionador.**

TALLER DE TRABAJO

El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.

- 1. Prohibiciones**
- 2. Placa-distintivo**
- 3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.**

TALLER DE TRABAJO

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.

Sentencia del TSJC recurrida por la que se anula parte del decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias en base a un recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

Prohibiciones

Placa-distintivo

Información y publicidad

Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales

Precios

Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.

TALLER DE TRABAJO

Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de

los Espacios Naturales Protegidos de Canarias),

Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.

Cantabria

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.

Objeto y ámbito de aplicación

Régimen de explotación

Apartamento turístico

Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Procedimiento

Consulta Previa

Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero

Requisitos técnicos

Calidad de las instalaciones y servicios

Régimen de funcionamiento y prestación de servicios

Dirección del establecimiento

Derechos y obligaciones

Régimen de servicios

Régimen de precios. Reservas y anulaciones

Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.

Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

1. Las viviendas de uso turístico.

2. Contenido de la norma.

3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

Cataluña

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico

Régimen jurídico

Categorización de las viviendas de uso turístico

Registro de ocupantes

Régimen sancionador

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de Decreto del Reglamento de Turismo en Cataluña.

Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida.

TALLER DE TRABAJO

El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.

TALLER DE TRABAJO

La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.

- 1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)**
- 2. Viviendas de uso turístico (HUT)**
- 3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.**

Extremadura

Galicia

Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.

La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia

Cuestiones de competencia en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.

- Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos
- Concepto y clasificación de las viviendas turísticas
- Concepto de vivienda de uso turístico
- Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad
- Requisitos específicos de las viviendas turísticas

TALLER DE TRABAJO

Claves del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

- 1. Viviendas de uso turístico**
- 2. Viviendas y apartamentos turísticos**
- 3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas**
- 4. Disposiciones Transitorias**

Madrid

Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Definición de vivienda de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Régimen jurídico

Requisitos mínimos y condiciones

Precios

Placa distintiva

Régimen sancionador

Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos

Declaración responsable de viviendas de uso turístico.

Modelo de placa de viviendas de uso turístico

TALLER DE TRABAJO

La sentencia sobre la duración del alquiler de viviendas turísticas del decreto 79/2014.

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid.

Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.

Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Murcia

Navarra

Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line.

País Vasco

Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.

El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

La regulación de las viviendas para uso turístico conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio del turismo de Euskadi.

1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?
2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.
3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.
4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.
5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico: requisitos para poder alquilar una vivienda turística vacacional conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio

1. Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi
2. Tramitar el Libro de visitas en la Ertzaintza.

Rioja

Comunidad Valenciana

Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional primera. Modificación del artículo 10 del Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.

Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.

DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas

turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO

Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Definición de vivienda turística

Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.

Categorías y requisitos.

Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.

Obligación de comunicar modificaciones.

Distintivos.

Precios y reservas. Especificaciones

ANEXO I

Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.

ANEXO II

Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional.

PARTE TERCERA

Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

Capítulo 6. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.

2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.

3. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística.

a. Arrendamiento de temporada a persona física.

b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).

TALLER DE TRABAJO

El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional.

TALLER DE TRABAJO

El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico.

1. Los que la vivienda está alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario".
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.
3. La amortización.
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda.

TALLER DE TRABAJO

El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales.

TALLER DE TRABAJO

La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas.

TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.

PARTE CUARTA

Formularios

1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.

Modelo a

Modelo b

2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada).

Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

3. Acta de inventario de entrada

4. Modelos de notificaciones.

- a. Modelo de restitución del depósito de garantía.
- b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.
- c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.
- d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**
- **Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**
- **Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**
- **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**
- **El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional.**
- **Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.**

PARTE PRIMERA.

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.



1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).