



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS**

## **Viviendas vacacionales**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>16</b>
Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	16
<b>Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.</b>	<b>16</b>
1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).	16
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).	17
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>20</b>
El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.	20
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>22</b>
Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.	22
1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.	22
2. Intrusismo.	26
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.	26
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>28</b>
Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.	28
1. La denominada economía colaborativa.	28
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.	28
<b>Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.</b>	<b>43</b>
1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.	43
a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.	43
b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.	43
c. Posible limitación al derecho de la competencia.	44
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>46</b>
El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.	46
2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	47
a. Régimen Civil.	47
Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.	47
b. Régimen administrativo.	48
Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.	48
Régimen autonómico.	48
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>50</b>
El arrendamiento de viviendas turísticas en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	50
1. Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	50
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	51
2. Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	51



<b>Capítulo 3. ¿Qué es una vivienda turística?</b>	<b>53</b>
1. Antecedentes históricos de la "Vivienda Turística Vacacional".	53
3. Competencia para calificar la vivienda como "turística".	54
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>55</b>
¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?	55
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>57</b>
Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.	57
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>58</b>
Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.	58
1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.	58
2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.	58
3. Servicios mínimos que deben ofrecer.	59
4. Superficie mínima de la vivienda.	59
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>61</b>
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	61
1. Declaración responsable.	61
2. Requisitos especiales.	62
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>63</b>
El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.	63
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>67</b>
El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.	67
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>70</b>
Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.	70
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>73</b>
Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.	73
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>74</b>
Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.	74
<b>Capítulo 4. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.</b>	<b>74</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>74</b>
El alquiler de viviendas turísticas limitado en las grandes ciudades	74
Barcelona	75
Madrid	75
Palma de Mallorca.	75
Valencia	76
Andalucía	77
Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.	77
a. Concepto de viviendas con fines turísticos.	78
b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.	78



c. Viviendas excluidas. _____	79
d. La declaración responsable. _____	80
e. Precios. _____	81
f. Requisitos de la vivienda turística. _____	81
g. Responsabilidad. _____	82
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>83</b>
<b>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. _____</b>	<b>83</b>
Responsabilidad _____	88
Clasificación de viviendas turísticas. _____	88
Requisitos y servicios comunes. _____	88
Régimen del contrato _____	90
Precio y reserva. _____	90
Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía _____	91
Inspección y régimen sancionador. _____	92
<b>Aragón _____</b>	<b>99</b>
Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región. _____	99
a. Declaración responsable. _____	100
b. Régimen sancionador. _____	100
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>105</b>
<b>Tramitación de la declaración responsable. _____</b>	<b>105</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>107</b>
<b>Modelo de declaración responsable en Aragón. _____</b>	<b>107</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>110</b>
<b>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. _____</b>	<b>110</b>
Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. _____	114
Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico _____	116
Habitabilidad y seguridad _____	116
Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas _____	116
Capacidad _____	116
Precios y reservas _____	117
Prohibiciones _____	117
Identificación de las viviendas de uso turístico _____	118
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad _____	118
Declaración responsable _____	118
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón _____	119
Régimen sancionador. _____	120
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13) _____	121
<b>Asturias _____</b>	<b>122</b>
<b>Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. _____</b>	<b>122</b>
<b>1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias? _____</b>	<b>122</b>
<b>2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico? _____</b>	<b>122</b>
<b>3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos? _____</b>	<b>123</b>
<b>4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias _____</b>	<b>123</b>
Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo. _____	135



<b>Baleares</b>	<b>140</b>
Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.	140
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	141
<b>1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.</b>	<b>141</b>
<b>2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.</b>	<b>141</b>
<b>3. Límite máximo de plazas turísticas.</b>	<b>141</b>
<b>4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.</b>	<b>143</b>
<b>6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.</b>	<b>145</b>
<b>7. Declaración responsable y régimen de sanciones.</b>	<b>147</b>
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.	172
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.	175
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.	175
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>179</b>
Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.	179
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>181</b>
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.	181
Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.	183
Requisitos mínimos.	185
Placa identificativa.	185
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.	186
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>189</b>
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.	189
<b>Canarias</b>	<b>196</b>
<b>1. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.</b>	<b>196</b>
<b>2. Tipologías extra hoteleras: viviendas vacacionales.</b>	<b>196</b>
<b>3. Obligaciones que deben cumplir las viviendas vacacionales.</b>	<b>196</b>
<b>4. Prohibiciones</b>	<b>198</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>199</b>
Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	199
<b>1. Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.</b>	<b>199</b>



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). \_\_\_\_\_ 199

<b>2. Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.</b>	<b>204</b>
Prohibiciones	208
Placa-distintivo	208
Información y publicidad	208
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales	209
Precios	211
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	212
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.	213

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 219**

**Anteproyecto de modificación del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.** \_\_\_\_\_ **219**

### **TEXTO COMPLETO DEL ANTEPROYECTO \_\_\_\_\_ 219**

<b>1. Necesidad de reforma por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias a petición de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.</b>	<b>219</b>
<b>2. Más competencias a Cabildos y ayuntamientos.</b>	<b>219</b>
<b>3. Se permitirá alquilar habitaciones siempre que el propietario resida en la vivienda turística.</b>	<b>220</b>
<b>4. Reacción de la patronal hotelera.</b>	<b>220</b>

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 248**

**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).** \_\_\_\_\_ **248**

**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.** \_\_\_\_\_ **248**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 250**

**Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.** **250**

<b>1. Definición detallada de vivienda vacacional.</b>	<b>251</b>
<b>2. Ámbito de aplicación y exclusión.</b>	<b>251</b>
<b>3. Normativa reguladora.</b>	<b>252</b>
<b>4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".</b>	<b>252</b>
<b>5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.</b>	<b>252</b>
<b>6. El régimen de explotación.</b>	<b>252</b>
<b>7. La contratación.</b>	<b>252</b>
<b>8. Régimen sancionador.</b>	<b>253</b>

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 254**

**El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.** \_\_\_\_\_ **254**

<b>1. Prohibiciones</b>	<b>255</b>
<b>2. Placa-distintivo</b>	<b>255</b>
<b>3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.</b>	<b>255</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>256</b>
Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.	256
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>260</b>
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas.	260
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC).	260
2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).	260
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>261</b>
Análisis doctrinal del arrendamiento de viviendas turísticas en Canarias.	261
<b>Cantabria</b>	<b>360</b>
Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.	360
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.	369
• Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.	369
Objeto y ámbito de aplicación	369
Régimen de explotación	370
Apartamento turístico	371
Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	373
Procedimiento	373
Consulta Previa	373
Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero	379
Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero	380
Requisitos técnicos	383
Calidad de las instalaciones y servicios	383
Régimen de funcionamiento y prestación de servicios	393
Dirección del establecimiento	393
Derechos y obligaciones	393
Régimen de servicios	396
Régimen de precios. Reservas y anulaciones	399
Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.	405
Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.	409
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>422</b>
Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha	422
Requisitos mínimos y condiciones	422
Placa distintiva	423
Recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico	423
Régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico	424
Reservas	424
Anticipo	424
Cancelación de las reservas	425
Mantenimiento de la reserva	425
Precios	425
Comienzo y terminación del servicio de alojamiento	426
Recepción del cliente	426
Facturación	426
Pago	427
Modelos	427
Declaración responsable de inicio de actividad como vivienda de uso turístico.	427
Declaración responsable relativa a la modificación de la capacidad de la vivienda de uso turístico.	





427	Comunicación de cambio de titularidad, cambio de denominación o cese de actividad como vivienda de uso turístico. _____	427
	Placa identificativa de viviendas de uso turístico. _____	427
<b>Castilla y León</b>	_____	<b>458</b>
<b>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.</b>	_____	<b>458</b>
<b>1. Las viviendas de uso turístico.</b>	_____	<b>458</b>
<b>2. Contenido de la norma.</b>	_____	<b>460</b>
<b>3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.</b>	_____	<b>461</b>
<b>4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.</b>	_____	<b>462</b>
<b>Cataluña</b>	_____	<b>482</b>
Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. _____		482
Viviendas de uso turístico _____		486
Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico _____		487
Régimen jurídico _____		487
Categorización de las viviendas de uso turístico _____		489
Registro de ocupantes _____		489
Régimen sancionador _____		489
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	_____	<b>491</b>
<b>Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña</b>	_____	<b>491</b>
Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos _____		495
Responsables solidarios _____		497
Auditorías _____		498
Periodo de liquidación _____		501
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación _____		501
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto. _____		501
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas _____		502
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto _____		502
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos _____		503
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	_____	<b>505</b>
<b>Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.</b>	_____	<b>505</b>
Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida. _____		508
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	_____	<b>538</b>
<b>El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.</b>	_____	<b>538</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	_____	<b>541</b>
<b>La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.</b>	_____	<b>541</b>
<b>1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)</b>	_____	<b>541</b>
<b>2. Viviendas de uso turístico (HUT)</b>	_____	<b>543</b>
<b>3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad</b>		





de vecinos. _____	543
<b>Extremadura</b> _____	<b>545</b>
<b>Galicia</b> _____	<b>546</b>
<b>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.</b> _____	<b>546</b>
<b>La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia</b> _____	<b>547</b>
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. _____	547
Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos _____	552
Concepto y clasificación de las viviendas turísticas _____	553
Concepto de vivienda de uso turístico _____	553
Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad _____	554
Requisitos específicos de las viviendas turísticas _____	561
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>577</b>
<b>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.</b> _____	<b>577</b>
<b>1. Viviendas de uso turístico</b> _____	<b>578</b>
<b>2. Viviendas y apartamentos turísticos</b> _____	<b>580</b>
<b>3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas</b> _____	<b>581</b>
<b>4. Disposiciones Transitorias</b> _____	<b>583</b>
<b>Madrid</b> _____	<b>584</b>
Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el 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 _____	584
a. Justificación de la reforma tras varias sentencias en su contra. _____	584
b. Se elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico (VUT). _____	587
c. Obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas. _____	588
d. Seguro de responsabilidad civil y hojas de reclamación. _____	588
e. Ratios de personas por m2. _____	588
f. ¿Cómo conseguir el CIVUT? _____	588
g. Veto de las comunidades de vecinos en caso de estar previsto en los estatutos. _____	589
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. _____	597
Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico _____	601
Precios _____	601
Placa distintiva _____	601
Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos _____	602
Declaración responsable de viviendas de uso turístico. _____	606
Modelo de placa de viviendas de uso turístico _____	610
<b>Murcia</b> _____	<b>612</b>
• Decreto 75/2005 del 24 de junio y modificada posteriormente por el Decreto 37/2011 del 8 de abril. _____	612
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>614</b>
<b>Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas de uso turístico en Murcia</b> _____	<b>614</b>
<b>Navarra</b> _____	<b>627</b>



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. \_\_\_\_\_ 627

**País Vasco** \_\_\_\_\_ **629**  
Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. \_\_\_\_\_ 629

- 1. Las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento** \_\_\_\_\_ **629**
- 2. Requerimientos exigibles a las viviendas, en relación con sus características edificatorias y su capacidad máxima.** \_\_\_\_\_ **630**
- 3. Posibilidad que tienen las comunidades de propietarios de prohibir la actividad alojativa.** \_\_\_\_\_ **630**
- 5. Concepto de alquiler turístico diferente del arrendamiento urbano.** \_\_\_\_\_ **632**
- 6. Proceso para la obtención de la licencia de la actividad turística.** \_\_\_\_\_ **633**
- 7. Declaración responsable para iniciar actividad.** \_\_\_\_\_ **634**
- 8. Ratio de ocupantes y edificatorios.** \_\_\_\_\_ **636**
- 9. Potestad de la comunidad de vecinos a vetar la actividad.** \_\_\_\_\_ **637**
- 10. Distintivos en el portal de edificio.** \_\_\_\_\_ **637**
- 11. Identificaciones en la publicidad.** \_\_\_\_\_ **638**
- 12. Requisitos para el alquiler por habitaciones.** \_\_\_\_\_ **639**
- 13. Accesibilidad y señalización de emergencia.** \_\_\_\_\_ **640**
- 14. Seguro obligatorio de responsabilidad civil.** \_\_\_\_\_ **641**
- 15. Comunicación a la Ertzaintza.** \_\_\_\_\_ **641**
- 16. Residencia efectiva y empadronamiento.** \_\_\_\_\_ **641**  
Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. \_\_\_\_\_ 678  
Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. \_\_\_\_\_ 678  
Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación. \_\_\_\_\_ 679  
El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. \_\_\_\_\_ 680

- 1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?** \_\_\_\_\_ **681**
- 2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.** \_\_\_\_\_ **682**
- 3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.** \_\_\_\_\_ **683**
- 4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.** \_\_\_\_\_ **686**
- 5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.** \_\_\_\_\_ **687**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **689**

**Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal.** \_\_\_\_\_ **689**

**Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).** **689**

**1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales.** \_\_\_\_\_ **689**

**2. Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco).** **689**

a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación.



689	
b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional.	690
c. Zonificación de la ciudad	690
<b>3. Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián.</b>	<b>691</b>
Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico.	691
Requisitos técnicos.	691
Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico	692
Concepto de uso urbanístico de vivienda turística.	692
Condiciones del inmueble.	692
Presunción de uso turístico.	693
Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial.	693
Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	693
Zonificación de la ciudad	694
Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	694
Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.	695
Disciplina urbanística y ambiental	695
Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.	695
<b>Rioja</b>	<b>707</b>
Decreto 10/2017, de 17 de marzo. Por lo tanto, en esta Comunidad Autónoma es una actividad regulada.	707
Definición de viviendas turísticas	708
Prohibiciones	708
Gestión	708
Publicidad	709
Régimen de precios	709
Prohibiciones a los usuarios	709
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>710</b>
Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.	710
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.	711
Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.	711
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.	712
ANEXO	716
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.	716
Definición de vivienda turística	717
Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.	721
Categorías y requisitos.	721
Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.	722
Obligación de comunicar modificaciones.	722
Distintivos.	722
Precios y reservas. Especificaciones	723
ANEXO I	725
Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.	725
ANEXO II	728
Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.	728



## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 736**

### **¿Qué es una "vivienda turística" en la Comunidad Valenciana? \_\_\_\_\_ 736**

El Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, aprobó un nuevo 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 la Comunitat Valenciana. \_\_\_\_\_ 736

#### **1. ¿Qué es una vivienda turística en la Comunidad Valenciana? \_\_\_\_\_ 736**

#### **2. Clases de viviendas turísticas. \_\_\_\_\_ 737**

#### **3. Categorías y requisitos de las viviendas turísticas. \_\_\_\_\_ 738**

#### **4. Obligaciones y los deberes de los propietarios de las viviendas turísticas. \_\_\_\_\_ 738**

##### **a. Inscripción de las viviendas turísticas en el Registro de viviendas turísticas. \_\_\_\_\_ 738**

##### **b. Publicidad y distintivos de la vivienda turística. \_\_\_\_\_ 739**

#### **5. Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios. \_\_\_\_\_ 740**

#### **6. Eficiencia energética \_\_\_\_\_ 740**

#### **7. Derechos del consumidor. Libros de reclamaciones, etc. \_\_\_\_\_ 740**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 742**

### **La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana. \_\_\_\_\_ 742**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 746**

### **El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia. \_\_\_\_\_ 746**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 748**

### **Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas. \_\_\_\_\_ 748**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 750**

### **Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional. \_\_\_\_\_ 750**

## **PARTE TERCERA \_\_\_\_\_ 798**

### **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. \_\_\_\_\_ 798**

## **Capítulo 5. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos. \_\_\_\_\_ 798**

### **1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística. \_\_\_\_\_ 798**

### **2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico. \_\_\_\_\_ 798**

Supuesto excepcional para que los rendimientos podrán ser clasificados como rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles o como Rendimientos de actividades económicas. \_\_\_\_\_ 799

### **3. Impuesto de Sociedades. Supuesto de "contrato de gestión de viviendas de uso turístico" con sociedades. \_\_\_\_\_ 801**

### **4. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística. \_\_\_\_\_ 801**

#### **a. Arrendamiento de temporada a persona física. \_\_\_\_\_ 802**

#### **b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico). \_\_\_\_\_ 802**

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 804**

### **¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico? \_\_\_\_\_ 804**

#### **1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales? \_\_\_\_\_ 804**



2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual. _____	804
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada. ____	804
4. ¿Cómo declarar los días alquilados? _____	805
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada? _____	805
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales. _____	805
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>806</b>
El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional. _____	806
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>807</b>
El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico. _____	807
1. Los de la vivienda alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario". _____	807
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.	808
3. La amortización. _____	809
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda. _____	809
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>811</b>
El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales. _____	811
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>813</b>
La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas. _____	813
1. Obligación de las plataformas colaborativas e intermediarios en la cesión del uso de viviendas turísticas de trasladar a la Administración Tributaria la información de las personas que desarrollen esta actividad _____	813
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. _____	815
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa. _____	815
a. Identificación del cedente de la vivienda. _____	815
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación. _____	816
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos _____	816
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita _____	816
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda. _____	816
4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato. _____	816
5. Modelo 179 _____	816
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>817</b>
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.	817
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>824</b>
Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas. _____	824
1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). _____	824



2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).	824
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>825</b>
Seguros obligatorios.	825
<b>Capítulo 6.</b>	<b>825</b>
<b>El seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico.</b>	<b>825</b>
<b>1. Obligación legal de contratar un seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico en el derecho autonómico.</b>	<b>825</b>
a. ¿Es obligatorio disponer de un seguro de responsabilidad civil en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico?	825
b. Autonomías donde es obligatorio el seguro de responsabilidad civil de viviendas turísticas y vacacionales.	826
<b>2. Es necesario un seguro para vivienda vacacional y no basta con el seguro de vivienda.</b>	<b>828</b>
• Un seguro de vivienda turística es un seguro de responsabilidad civil.	828
<b>3. Es un seguro de negocios ya que cubre la responsabilidad derivada de un cliente.</b>	<b>829</b>
<b>4. Precio del seguro de vivienda vacacional o turística en función de la facturación.</b>	<b>829</b>
<b>5. Garantías cubiertas del seguro de vivienda vacacional o turística.</b>	<b>829</b>
<b>6. No cobertura en caso de avería que impida alquilar la vivienda turística o vacacional.</b>	<b>829</b>
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>831</b>
<b>Formularios</b>	<b>831</b>
<b>1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.</b>	<b>831</b>
Modelo a	831
Modelo b	834
<b>2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada).</b>	<b>838</b>
Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.	838
Modelo a	840
Modelo b	844
Modelo c	846
<b>3. Acta de inventario de entrada</b>	<b>849</b>
<b>4. Modelos de notificaciones.</b>	<b>854</b>
a. Modelo de restitución del depósito de garantía.	854
b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.	856
c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.	857
d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.	858

## ¿QUÉ APRENDERÁ?

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- **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).