



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

## **Viviendas vacacionales**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>17</b>
Introducción	18
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>21</b>
¿Qué es una vivienda turística?	21
<b>Capítulo 1. ¿Qué es una vivienda turística?</b>	<b>21</b>
1. Antecedentes históricos de la "Vivienda Turística Vacacional".	21
3. Competencia para calificar la vivienda como "turística".	22
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>24</b>
¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?	24
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>26</b>
Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.	26
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>27</b>
Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.	27
1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.	27
2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.	27
3. Servicios mínimos que deben ofrecer.	28
4. Superficie mínima de la vivienda.	28
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>30</b>
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	30
1. Declaración responsable.	30
2. Requisitos especiales.	31
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>32</b>
El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.	32
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>36</b>
El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.	36
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>39</b>
Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.	39
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>42</b>
Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.	42
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>43</b>
Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	43
<b>Capítulo 2. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.</b>	<b>43</b>
1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).	43
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).	43



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>46</b>
El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.	46
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>48</b>
Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.	48
1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.	48
2. Intrusismo.	52
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.	52
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>54</b>
Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.	54
1. La denominada economía colaborativa.	54
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.	54
<b>Capítulo 3. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.</b>	<b>69</b>
1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.	69
a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.	69
b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.	69
c. Posible limitación al derecho de la competencia.	70
2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.	70
a. Régimen Civil.	70
Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.	70
b. Régimen administrativo.	71
Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.	71
Régimen autonómico.	71
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>73</b>
El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.	73
1. Pendientes de la regulación comunitaria del alquiler vacacional de viviendas como economía colaborativa.	73
2. La batalla de las capitales europeas con Airbnb.	74
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>77</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.	77
Las viviendas turísticas quedan excluidas de la Ley de arrendamientos urbanos.	77
Supresión referencia a los canales de oferta turística.	78
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>79</b>
Las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	79
<b>Capítulo 4. Las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.</b>	<b>79</b>
Limitaciones a las viviendas turísticas en las comunidades de vecinos. Ley de Propiedad horizontal.	79
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.	79



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>81</b>
Limitaciones de las Comunidades de vecinos a las viviendas turísticas vacacionales. Ley de propiedad horizontal.	81
1. Prohibición por las Comunidades de vecinos por el quórum de tres quintos.	81
2. El debate sobre la unanimidad necesaria para prohibir las habitaciones alquiladas de uso turístico por no suponer la totalidad del piso.	82
3. El problema de la prueba de continuidad de la actividad de alquiler vacacional prohibida por la comunidad de vecinos?	82
4. Procedimiento a seguir para la prohibición del alquiler turístico por la Comunidad de propietarios	83
5. Posibilidad de aumentar hasta un 20% los gastos comunes a los propietarios cuyas viviendas han sido destinadas al alquiler turístico.	84
6. Procedimiento a seguir en caso de que un vecino quiera destinar su vivienda a alquiler turístico en una Comunidad de vecinos que lo ha prohibido. Acción de cesación de actividad.	84
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>86</b>
Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.	86
<b>Capítulo 5. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.</b>	<b>86</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>86</b>
El alquiler de viviendas turísticas limitado en las grandes ciudades	86
Barcelona	87
Madrid	87
Palma de Mallorca.	87
Valencia	88
Andalucía	89
1. Arrendamiento de viviendas con fines turísticos (VFT) en Andalucía.	89
2. Requisitos de las Viviendas con fines turísticos (VFT) en Andalucía	92
3. Diferencias entre Arrendamiento de temporada y Arrendamiento de viviendas con fines turísticos VFT en Andalucía.	93
Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.	95
a. Concepto de viviendas con fines turísticos.	96
b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.	96
c. Viviendas excluidas.	97
d. La declaración responsable.	98
e. Precios.	99
f. Requisitos de la vivienda turística.	99
g. Responsabilidad.	100
Ley 13/2011, de 23 diciembre, del Turismo de Andalucía	101
De las viviendas turísticas de alojamiento rural	101
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>102</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.	102
Responsabilidad	107
Clasificación de viviendas turísticas.	107
Requisitos y servicios comunes.	107
Régimen del contrato	109



Precio y reserva. _____	109
Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía _____	110
Inspección y régimen sancionador. _____	111
<b>Aragón _____</b>	<b>118</b>
Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región. _____	118
a. Declaración responsable. _____	119
b. Régimen sancionador. _____	119
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>124</b>
Tramitación de la declaración responsable. _____	124
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>126</b>
Modelo de declaración responsable en Aragón. _____	126
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>129</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>129</b>
Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón. _____	133
Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico _____	135
Habitabilidad y seguridad _____	135
Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas _____	135
Capacidad _____	135
Precios y reservas _____	136
Prohibiciones _____	136
Identificación de las viviendas de uso turístico _____	137
Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad _____	137
Declaración responsable _____	137
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón _____	138
Régimen sancionador. _____	139
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13) _____	140
<b>Asturias _____</b>	<b>141</b>
<b>Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico. _____</b>	<b>141</b>
1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias? _____	141
2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico? _____	141
3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos? _____	142
4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias _____	142
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>144</b>
<b>Cuestiones prácticas de las viviendas turísticas y vacacionales en Asturias. _____</b>	<b>144</b>
1. ¿Qué son las viviendas turísticas de Asturias? _____	144
2. ¿Qué son las viviendas vacacionales de Asturias? _____	144
3. Requisitos para dar de alta una vivienda en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas _____	144
4. ¿Qué documentos complementan la declaración responsable? _____	145
5. ¿Cómo comercializar la vivienda? _____	145
Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo. _____	156
<b>Baleares _____</b>	<b>161</b>
Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears. _____	161
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 _____	162
<b>1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.</b> _____	<b>162</b>
<b>2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.</b> _____	<b>162</b>
<b>3. Límite máximo de plazas turísticas.</b> _____	<b>162</b>
<b>4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.</b> _____	<b>164</b>
<b>6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.</b> _____	<b>166</b>
<b>7. Declaración responsable y régimen de sanciones.</b> _____	<b>168</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. _____	193
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística. _____	196
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera. _____	196
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>200</b>
Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas. _____	200
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>202</b>
<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.</b> _____	<b>202</b>
Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas. _____	204
Requisitos mínimos. _____	206
Placa identificativa. _____	207
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. _____	208
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>211</b>
<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.</b> _____	<b>211</b>
<b>Canarias _____</b>	<b>218</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>218</b>
<b>2. Tipologías extra hoteleras: viviendas vacacionales.</b> _____	<b>218</b>
<b>3. Obligaciones que deben cumplir las viviendas vacacionales.</b> _____	<b>218</b>
<b>4. Prohibiciones _____</b>	<b>220</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>221</b>
<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.</b> _____	<b>221</b>
<b>1. Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.</b> _____	<b>221</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). _____	221



<b>2. Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.</b>	<b>226</b>
Prohibiciones	230
Placa-distintivo	230
Información y publicidad	230
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales	231
Precios	233
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.	234
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.	235
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>241</b>
<b>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.</b>	<b>241</b>
<b>TEXTO COMPLETO DEL ANTEPROYECTO</b>	<b>241</b>
<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>241</b>
<b>2. Más competencias a Cabildos y ayuntamientos.</b>	<b>241</b>
<b>3. Se permitirá alquilar habitaciones siempre que el propietario resida en la vivienda turística.</b>	<b>242</b>
<b>4. Reacción de la patronal hotelera.</b>	<b>242</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>270</b>
<b>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).</b>	<b>270</b>
<b>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.</b>	<b>270</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>272</b>
<b>Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.</b>	<b>272</b>
<b>1. Definición detallada de vivienda vacacional.</b>	<b>273</b>
<b>2. Ámbito de aplicación y exclusión.</b>	<b>273</b>
<b>3. Normativa reguladora.</b>	<b>274</b>
<b>4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: "Vv".</b>	<b>274</b>
<b>5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.</b>	<b>274</b>
<b>6. El régimen de explotación.</b>	<b>274</b>
<b>7. La contratación.</b>	<b>274</b>
<b>8. Régimen sancionador.</b>	<b>275</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>276</b>
<b>El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.</b>	<b>276</b>
<b>1. Prohibiciones</b>	<b>277</b>
<b>2. Placa-distintivo</b>	<b>277</b>
<b>3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.</b>	<b>277</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>278</b>
<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</b>	



por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo. _____	278
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>282</b>
<b>Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas. _____</b>	<b>282</b>
<b>1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). _____</b>	<b>282</b>
<b>2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). _____</b>	<b>282</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>283</b>
<b>Análisis doctrinal del arrendamiento de viviendas turísticas en Canarias. _____</b>	<b>283</b>
<b>Cantabria _____</b>	<b>382</b>
Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. _____	382
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>386</b>
<b>Legalización de viviendas turísticas vacacionales en en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria _____</b>	<b>386</b>
<b>Castilla-La Mancha _____</b>	<b>390</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 _____	390
Requisitos mínimos y condiciones _____	390
Placa distintiva _____	391
Recepción y entrega de llaves en las viviendas de uso turístico _____	391
Régimen de reservas, cancelaciones y precios de los apartamentos turísticos y de las viviendas de uso turístico _____	392
Reservas _____	392
Anticipo _____	392
Cancelación de las reservas _____	393
Mantenimiento de la reserva _____	393
Precios _____	393
Comienzo y terminación del servicio de alojamiento _____	394
Recepción del cliente _____	394
Facturación _____	394
Pago _____	395
Modelos _____	395
Declaración responsable de inicio de actividad como vivienda de uso turístico. _____	395
Declaración responsable relativa a la modificación de la capacidad de la vivienda de uso turístico. _____	395
Comunicación de cambio de titularidad, cambio de denominación o cese de actividad como vivienda de uso turístico. _____	395
Placa identificativa de viviendas de uso turístico. _____	395
<b>Castilla y León _____</b>	<b>426</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>426</b>
<b>1. Las viviendas de uso turístico. _____</b>	<b>426</b>
<b>2. Contenido de la norma. _____</b>	<b>428</b>
<b>3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico. _____</b>	<b>429</b>
<b>4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico. _____</b>	<b>430</b>
<b>Cataluña _____</b>	<b>450</b>
Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de	





viviendas de uso turístico.....	450
Viviendas de uso turístico .....	454
Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico.....	455
Régimen jurídico .....	455
Categorización de las viviendas de uso turístico .....	457
Registro de ocupantes.....	457
Régimen sancionador .....	457
Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña. Reglamento de turismo de Cataluña 458	

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 460**

<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>460</b>
Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos .....	464
Responsables solidarios.....	466
Auditorías .....	467
Periodo de liquidación .....	470
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación .....	470
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto. ....	470
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas .....	471
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto.....	471
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos.....	472

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 474**

<b>El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.....</b>	<b>474</b>
---	------------

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 477**

<b>La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona. ....</b>	<b>477</b>
---	------------

<b>1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) .....</b>	<b>477</b>
---	------------

<b>2. Viviendas de uso turístico (HUT).....</b>	<b>479</b>
---	------------

<b>3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.....</b>	<b>479</b>
--	------------

<b>Extremadura .....</b>	<b>481</b>
--------------------------	------------

<b>Galicia .....</b>	<b>482</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>482</b>
--	------------

Las viviendas de uso turístico de Galicia deben siempre comercializarse por la totalidad de la vivienda y no por estancias.....	484
---	-----

La CNMC cuestionó la ley de viviendas turísticas de Galicia .....	485
---	-----

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. ....	485
--	-----

Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos .....	490
---	-----

Concepto y clasificación de las viviendas turísticas.....	491
---	-----

Concepto de vivienda de uso turístico.....	492
--	-----

Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad .....	493
---	-----

Requisitos específicos de las viviendas turísticas .....	499
--	-----

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 515**

<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</b>	
--	--



<b>Comunidad Autónoma de Galicia.</b>	<b>515</b>
<b>1. Viviendas de uso turístico</b>	<b>516</b>
<b>2. Viviendas y apartamentos turísticos</b>	<b>518</b>
<b>3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas</b>	<b>519</b>
<b>4. Disposiciones Transitorias</b>	<b>521</b>
<b>Madrid</b>	<b>522</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	522
a. Justificación de la reforma tras varias sentencias en su contra.	522
b. Se elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico (VUT).	525
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.	526
d. Seguro de responsabilidad civil y hojas de reclamación.	526
e. Ratios de personas por m2.	526
f. ¿Cómo conseguir el CIVUT?	526
g. Veto de las comunidades de vecinos en caso de estar previsto en los estatutos.	527
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.	535
Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico	539
Precios	539
Placa distintiva	539
Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos	540
Declaración responsable de viviendas de uso turístico.	544
Modelo de placa de viviendas de uso turístico	548
<b>Murcia</b>	<b>550</b>
Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia	550
<b>1. Concepto de viviendas de uso turístico</b>	<b>550</b>
<b>2. Contenido</b>	<b>550</b>
<b>3. Ámbito de aplicación</b>	<b>552</b>
<b>4. Viviendas de uso turístico</b>	<b>552</b>
<b>5. Prescripciones técnicas</b>	<b>552</b>
<b>6. Funcionamiento y precios</b>	<b>553</b>
<b>7. Procedimiento de clasificación</b>	<b>554</b>
Decreto n.º 18/2020, de 23 de abril, por el que se regulan los alojamientos turísticos en la modalidad de casas rurales en la Región de Murcia	555
<b>Navarra</b>	<b>559</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.	559
<b>País Vasco</b>	<b>561</b>
Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	561
<b>1. Las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento</b>	<b>561</b>
<b>2. Requerimientos exigibles a las viviendas, en relación con sus características</b>	



edificatorias y su capacidad máxima. _____	562
<b>3. Posibilidad que tienen las comunidades de propietarios de prohibir la actividad alojativa. _____</b>	<b>562</b>
<b>5. Concepto de alquiler turístico diferente del arrendamiento urbano. _____</b>	<b>564</b>
<b>6. Proceso para la obtención de la licencia de la actividad turística. _____</b>	<b>565</b>
<b>7. Declaración responsable para iniciar actividad. _____</b>	<b>566</b>
<b>8. Ratio de ocupantes y edificatorios. _____</b>	<b>568</b>
<b>9. Potestad de la comunidad de vecinos a vetar la actividad. _____</b>	<b>569</b>
<b>10. Distintivos en el portal de edificio. _____</b>	<b>569</b>
<b>11. Identificaciones en la publicidad. _____</b>	<b>570</b>
<b>12. Requisitos para el alquiler por habitaciones. _____</b>	<b>571</b>
<b>13. Accesibilidad y señalización de emergencia. _____</b>	<b>572</b>
<b>14. Seguro obligatorio de responsabilidad civil. _____</b>	<b>573</b>
<b>15. Comunicación a la Ertzaintza. _____</b>	<b>573</b>
<b>16. Residencia efectiva y empadronamiento. _____</b>	<b>573</b>
Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo. _____	610
Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. _____	610
Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación. _____	611
El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. _____	612
<b>1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico? _____</b>	<b>613</b>
<b>2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico. _____</b>	<b>614</b>
<b>3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco. _____</b>	<b>615</b>
<b>4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico. _____</b>	<b>618</b>
<b>5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico. _____</b>	<b>619</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>621</b>
Las viviendas vacacionales en el urbanismo municipal. _____	621
<b>Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco). _____</b>	<b>621</b>
<b>1. Las viviendas vacacionales y las ordenanzas municipales. _____</b>	<b>621</b>
<b>2. Ordenanza municipal reguladora del uso de vivienda turística y de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. San Sebastián (País Vasco). _____</b>	<b>621</b>
a. Condiciones de habitabilidad establecidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación. _____	621
b. Espacios diferenciados dentro de la vivienda vacacional. _____	622
c. Zonificación de la ciudad _____	622
<b>3. Articulado de la vivienda vacacional en la ordenanza de San Sebastián. _____</b>	<b>623</b>
Concepto de alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. _____	623
Requisitos técnicos. _____	623
Habitaciones, estancias y recintos de la vivienda destinados al uso turístico _____	624
Concepto de uso urbanístico de vivienda turística. _____	624
Condiciones del inmueble. _____	624
Presunción de uso turístico. _____	625
Sujeción a la normativa turística y a la correspondiente normativa sectorial. _____	625



Régimen general de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	625
Zonificación de la ciudad	626
Implantación y desarrollo del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico	626
Prelación en la concesión de licencias de obras/ registro de comunicaciones previas.	627
Disciplina urbanística y ambiental	627
Uso urbanístico clandestino y/o actividad no comunicada.	627

## **Rioja** **639**

Decreto 10/2017, de 17 de marzo. Por lo tanto, en esta Comunidad Autónoma es una actividad regulada.	639
Definición de viviendas turísticas	640
Prohibiciones	640
Gestión	640
Publicidad	641
Régimen de precios	641
Prohibiciones a los usuarios	641

## **Comunidad Valenciana** **642**

Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.	642
Viviendas de uso turístico y empresas gestoras	642
Definiciones	642
Documento de autorización y responsabilidad	643
Clasificación en categorías y requisitos	643
Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.	644
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.	645
Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.	645
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.	646
ANEXO	650
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.	650
Definición de vivienda turística	651
Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.	655
Categorías y requisitos.	655
Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.	656
Obligación de comunicar modificaciones.	656
Distintivos.	656
Precios y reservas. Especificaciones	657
ANEXO I	659
Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.	659
ANEXO II	662
Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.	662

## **TALLER DE TRABAJO** **670**

### **¿Qué es una "vivienda turística" en la Comunidad Valenciana?** **670**

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. _____	670
<b>1. ¿Qué es una vivienda turística en la Comunidad Valenciana?</b> _____	<b>670</b>
<b>2. Clases de viviendas turísticas.</b> _____	<b>671</b>
<b>3. Categorías y requisitos de las viviendas turísticas.</b> _____	<b>672</b>
<b>4. Obligaciones y los deberes de los propietarios de las viviendas turísticas.</b> _____	<b>672</b>
a. Inscripción de las viviendas turísticas en el Registro de viviendas turísticas. _____	672
b. Publicidad y distintivos de la vivienda turística. _____	673
<b>5. Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios.</b> _____	<b>674</b>
<b>6. Eficiencia energética</b> _____	<b>674</b>
<b>7. Derechos del consumidor. Libros de reclamaciones, etc.</b> _____	<b>674</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>676</b>
<b>La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.</b> _____	<b>676</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>680</b>
<b>El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia.</b> _____	<b>680</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>682</b>
<b>Guía de la Vivienda de Uso Turístico para Propietarios en la Comunidad Valenciana.</b>	<b>682</b>
<b>1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico?</b> _____	<b>682</b>
<b>2. Quiero alquilar a turistas mi vivienda, ¿qué obligaciones tengo que cumplir?</b> _____	<b>682</b>
a. Registro _____	682
b. Publicidad _____	683
c. Control de viajeros _____	683
d. Cumplimiento de las Normas de la Comunidad de Vecinos _____	684
e. Protección de Datos personales _____	684
<b>3. ¿Qué derechos tengo como propietario de la vivienda de uso turístico?</b> _____	<b>684</b>
a. Precio _____	684
b. Reserva _____	685
c. Anulación de contrato _____	685
<b>4. ¿Puedo ser sancionado?</b> _____	<b>685</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>706</b>
<b>Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas.</b> _____	<b>706</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>708</b>
<b>Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional.</b> _____	<b>708</b>
<b>PARTE QUINTA</b> _____	<b>756</b>
<b>Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.</b> _____	<b>756</b>
<b>Capítulo 6. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.</b> _____	<b>756</b>
<b>1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.</b> _____	<b>756</b>
<b>2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.</b> _____	<b>756</b>
Supuesto excepcional para que los rendimientos podrán ser clasificados como rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles o como Rendimientos de actividades económicas. _____	757



3. Impuesto de Sociedades. Supuesto de "contrato de gestión de viviendas de uso turístico" con sociedades. _____	759
4. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística. _____	759
a. Arrendamiento de temporada a persona física. _____	760
b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico). _____	760
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>762</b>
¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico? _____	762
1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales? _____	762
2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual. _____	762
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada. _____	762
4. ¿Cómo declarar los días alquilados? _____	763
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada? _____	763
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales. _____	763
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>764</b>
Los ingresos obtenidos por un alquiler turístico hay que declararlos en el impuesto sobre la renta. _____	764
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>766</b>
El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional. _____	766
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>767</b>
El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico. _____	767
1. Los de la vivienda alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario". _____	767
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional. _____	768
3. La amortización. _____	769
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda. _____	769
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>771</b>
El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales. _____	771
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>773</b>
La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas. _____	773
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 _____	773
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos. _____	775
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa. _____	775
a. Identificación del cedente de la vivienda. _____	775
b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación. _____	776
c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos _____	776
d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es	



realizado de forma gratuita _____	776
e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda. _____	776
<b>4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato. _____</b>	<b>776</b>
<b>5. Modelo 179 _____</b>	<b>776</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>777</b>
<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. _____</b>	<b>777</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>784</b>
<b>Fiscalidad de los alquileres de viviendas turísticas en Canarias para personas físicas. _____</b>	<b>784</b>
<b>1. Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC). _____</b>	<b>784</b>
<b>2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). _____</b>	<b>784</b>
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>785</b>
<b>Seguros obligatorios. _____</b>	<b>785</b>
<b>Capítulo 7. El seguro de responsabilidad civil obligatorio en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico. _____</b>	<b>785</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>785</b>
a. ¿Es obligatorio disponer de un seguro de responsabilidad civil en los arrendamientos de viviendas vacacionales de uso turístico? _____	785
b. Autonomías donde es obligatorio el seguro de responsabilidad civil de viviendas turísticas y vacacionales. _____	786
<b>2. Es necesario un seguro para vivienda vacacional y no basta con el seguro de vivienda. _____</b>	<b>788</b>
• Un seguro de vivienda turística es un seguro de responsabilidad civil. _____	788
<b>3. Es un seguro de negocios ya que cubre la responsabilidad derivada de un cliente. _____</b>	<b>789</b>
<b>4. Precio del seguro de vivienda vacacional o turística en función de la facturación. _____</b>	<b>789</b>
<b>5. Garantías cubiertas del seguro de vivienda vacacional o turística. _____</b>	<b>789</b>
<b>6. No cobertura en caso de avería que impida alquilar la vivienda turística o vacacional. _____</b>	<b>789</b>
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>791</b>
<b>Formularios _____</b>	<b>791</b>
<b>1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada. _____</b>	<b>791</b>
Modelo a _____	791
Modelo b _____	794
<b>2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada. _____</b>	<b>798</b>
Requisitos en un contrato de alquiler vacacional. _____	798
Modelo a _____	800
Modelo b _____	804
Modelo c _____	806
Modelo d _____	809
<b>3. Acta de inventario de entrada _____</b>	<b>815</b>
<b>4. Modelos de notificaciones. _____</b>	<b>821</b>
a. Modelo de restitución del depósito de garantía. _____	821



- b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional. \_\_\_\_\_ 822
- c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía. \_\_\_\_\_ 823
- d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad. \_\_\_ 824





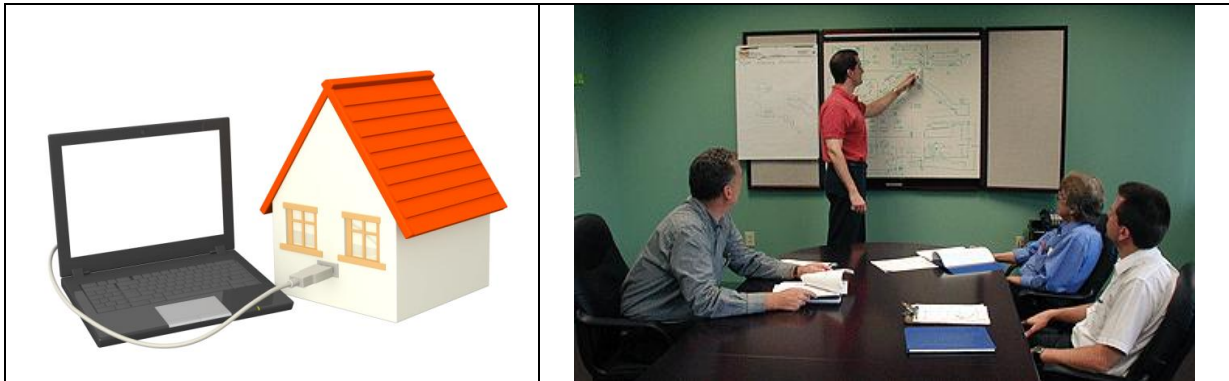
## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **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.**



## Introducción



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.

Cuando se produzca la cesión temporal de 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.

Los contratos de arrendamiento de vivienda para uso turístico o vacacional pueden venir regulados por la normativa específica de cada comunidad autónoma o por la ley estatal (la ley de arrendamientos urbanos): dependerá de si se cumple con los requisitos estipulados en el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

**El artículo 5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), establece que se excluye del ámbito de aplicación de la LAU los alquileres que comprendan:**

- **La cesión temporal (alquiler) de una vivienda amueblada y equipada para uso inmediato**
- **A su vez, esa vivienda ha sido comercializada/promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción**
- **A su vez, dicha vivienda es promocionada con finalidad lucrativa (el propietario se lucra con el alquiler)**
- **A su vez, la vivienda se encuentra sometida a una normativa sectorial específica (ej: normativa autonómica en materia de viviendas de uso turístico)**



Por lo tanto, si se cumplen los tres primeros puntos, y además, la comunidad autónoma donde se encuentra la vivienda tiene regulada la cesión de viviendas turísticas (es decir, tiene normativa sectorial específica), entonces en dicho alquiler se aplicará la norma de la comunidad autónoma, y no la LAU. Es imprescindible que se cumplan todos los anteriores puntos, puesto que en caso contrario, se seguirá aplicando la LAU.

Las comunidades autónomas que tienen normativa sectorial específica son las siguientes: Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Islas Baleares, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Cataluña, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, Comunidad de Madrid, Murcia, y el País Vasco.

En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo que es lo que se denomina alquiler turístico y hay que diferenciarlo de los servicios que presta la industria hotelera.

Con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario.

Para que proceda esa 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. A modo de ejemplo, no se consideran como tales: los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes.

Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararán por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (por ejemplo, en el caso de un usufructuario del inmueble que cede el mismo) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles.

Al rendimiento neto resultante de esa operación no le resultará aplicable la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que los apartamentos de uso turístico no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

Los periodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión, generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas cuando, además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos



---

de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga o cuando, sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.



## PARTE PRIMERA.

*¿Qué es una vivienda turística?*

### Capítulo 1. ¿Qué es una vivienda turística?



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