

## TALLER DE TRABAJO

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



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

### **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**

Desde el 1 de enero de 2018, existe la 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, según RD 1070/2017, de 29 de diciembre que modifica el Reglamento General de gestión e inspección tributaria de 27 de julio de 2007.

Modificación del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

*«Artículo 54 ter. Obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.*

*1. Las personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos situadas en territorio español en los términos establecidos en el apartado siguiente, vendrán obligados a presentar periódicamente una declaración informativa de las cesiones de uso en las que intermedien.*

*2. A los exclusivos efectos de la declaración informativa prevista en este artículo, se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.*

*En todo caso quedan excluidos de este concepto:*

*a) Los arrendamientos de vivienda tal y como aparecen definidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial de vivienda a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.*

*b) Los alojamientos turísticos que se rigen por su normativa específica.*

A estos efectos no tendrán la consideración de excluidos las cesiones temporales de uso de vivienda a que se refiere el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con independencia del cumplimiento o no del régimen específico derivado de su normativa sectorial al que estuviera sometido.

c) El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

d) Los usos y contratos del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo aquellas cesiones a las que se refiere la letra e) de este artículo.

3. A los efectos previstos en el apartado 1, tendrán la consideración de intermediarios todas las personas o entidades que presten el servicio de intermediación entre cedente y cesionario del uso a que se refiere el apartado anterior, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que, constituidas como plataformas colaborativas, intermedien en la cesión de uso a que se refiere el apartado anterior y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información en los términos a que se refiere la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, con independencia de que presten o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de que se impongan condiciones a los cedentes o cesionarios tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

4. La declaración informativa contendrá los siguientes datos:

a) Identificación del titular de la vivienda cedida con fines turísticos así como del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, si fueren distintos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos se considerarán como titulares del derecho objeto de cesión quienes lo sean del derecho de la propiedad, contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, arrendamiento o subarrendamiento o cualquier otro derecho de uso o disfrute sobre las viviendas cedidas con fines turísticos, que sean cedentes, en última instancia, de uso de la vivienda citada.

b) Identificación del inmueble con especificación del número de referencia catastral o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

c) Identificación de las personas o entidades cesionarias así como el número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos, los cedentes del uso de la vivienda con fines turísticos deberán conservar una copia del documento de identificación de las personas beneficiarias del servicio, anteriormente señalado.

d) Importe percibido por el titular cedente del uso de la vivienda con fines turísticos o, en su caso, indicar su carácter gratuito.

5. La Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente establecerá el plazo de presentación y contendrá la información a que se refiere el apartado anterior, así como cualquier otro dato relevante al efecto para concretar aquella información».

## **2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos.**

Las personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos situadas en territorio español están obligados a presentar periódicamente una declaración informativa (modelo 179) de las cesiones de uso en las que intermedien. En concreto, las plataformas colaborativas tendrán la obligación de presentar la declaración informativa, siendo independiente esta obligación a que presten o no el servicio subyacente, objeto de intermediación, o que impongan condiciones a los cedentes o cesionarios de límites en el precio, contratación de seguros, plazos de pagos o distintas cláusulas contractuales.

Es irrelevante que la cesión se a título gratuito de la intermediación, la obligación de declarar se determina sobre las características del obligado, considerando intermediario a toda aquella persona o entidad que preste el servicio de intermediación entre cedente y cesionario del uso del inmueble a fines turísticos, mediante o no comisión, cobro de costes por la gestión o realizada en forma gratuita.

## **3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa.**

Los datos mínimos que nos exigirá el intermediario para cumplimentar la declaración serán;

### **a. Identificación del cedente de la vivienda.**

Identificación del/de los cedente/s de la vivienda, sea el titular o titulares si son varios de la vivienda cedida, el titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos (si estos fueren distintos) y los titulares en los contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, del arrendamiento o subarrendamiento o cualquier otro derecho de uso o disfrute sobre las viviendas cedidas con fines turísticos. Esta identificación se realizará mediante el nombre y apellidos (o razón social en caso de personas o entidades jurídicas) y el número de identificación fiscal y

### **b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación.**

### **c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos**

### **d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma gratuita**

### **e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda.**

## **4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato.**

A las obligaciones tributarias de declaración y liquidación de los correspondientes tributos, a los cedentes del uso de la vivienda se les incorpora la obligación de conservación de una copia del/de los contrato/s.



## 5. Modelo 179

La presentación se realizará mediante el modelo 179, en forma telemática, en cada uno de los trimestres y dentro del plazo del mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre natural, es decir en los meses de abril, julio, octubre y enero de cada ejercicio.

Durante el ejercicio 2018 y solo para las dos primeras declaraciones trimestrales en atención a la ausencia de aprobación de la Orden Ministerial reguladora del modelo, este plazo se ampliará hasta el 31 de diciembre de 2018.



# **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

**Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.**

1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias?
2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico?
3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos?
4. **Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias**

Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

## 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**

**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.**

## **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

Borrador del Decreto, por el que regulan las viviendas de uso turístico.  
 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

Proyecto de decreto por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en 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**

#### **Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña**

Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos  
Responsables solidarios  
Auditorías  
Periodo de liquidación  
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación  
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto.  
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas  
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto  
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Proyecto de 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.

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
2. Sujetos obligados: personas y entidades intermediarias entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos.
3. Datos que deberá proporcionar a la intermediaria a los efectos de la declaración informativa.
  - a. Identificación del cedente de la vivienda.
  - b. Referencia catastral del inmueble o datos que permitan su identificación.
  - c. Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos
  - d. Importe a percibir por el titular cedente del derecho o, en su caso, especificar si este es realizado de forma

gratuita

e. Número de contrato de intermediación en la cesión de la vivienda.

#### **4. Obligaciones formales de la declaración. Copia del contrato.**

#### **5. Modelo 179**

### **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).*