

ASPECTOS FISCALES DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE PLATAFORMA

JORNADA CIENTÍFICA

ALOJAMIENTO COLABORATIVO: ¿QUÉ HACEMOS? ¿CÓMO LO HACEMOS?

FUNDACIÓN CÉSAR MANRIQUE, LANZAROTE, 17 Y 18 DE MAYO 2018

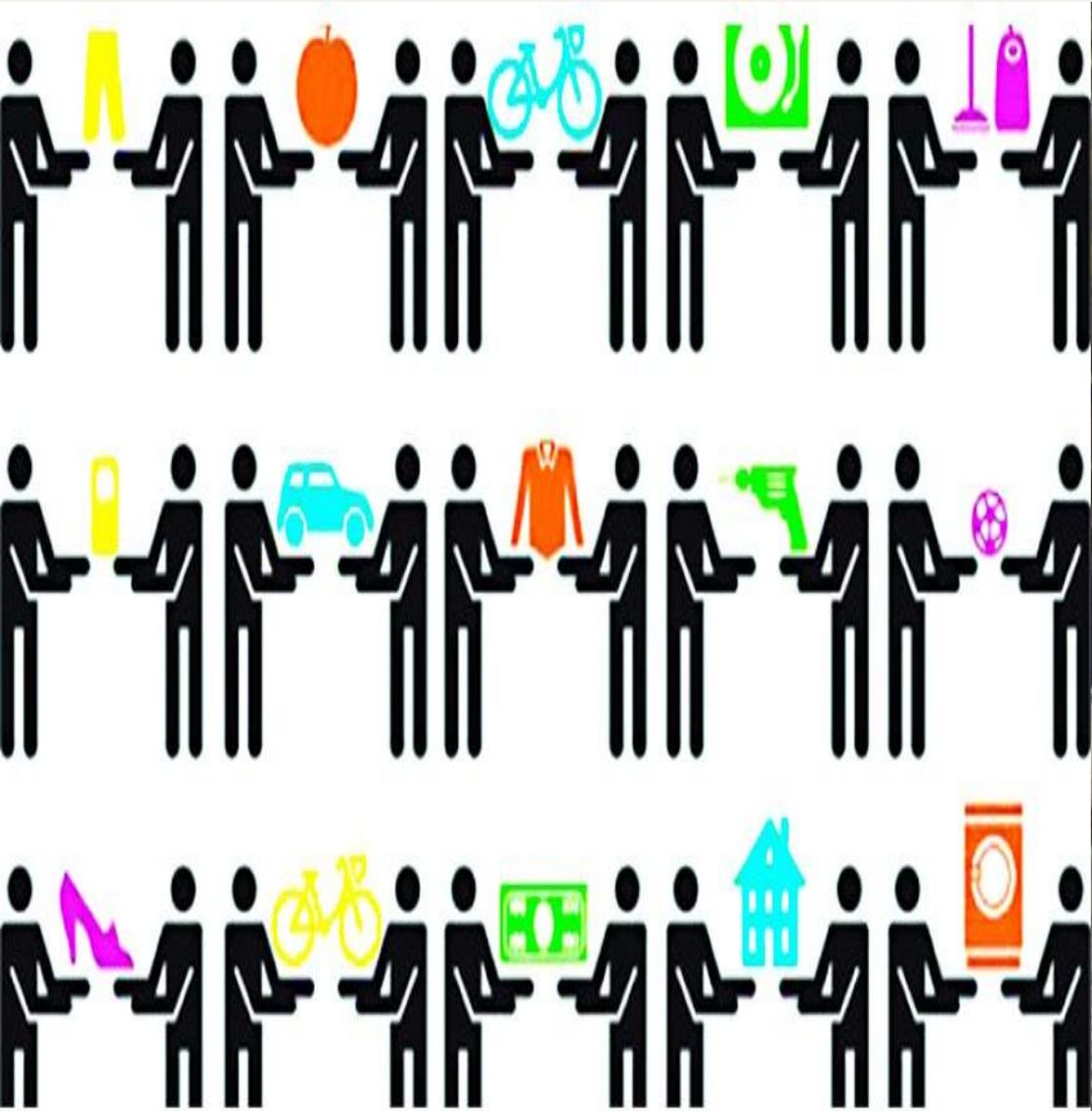
Ester Machancoses García
Profesora TU; Universidad Valencia

Proyecto I+D+I ECOEB, “Economía colaborativa, economía social y bienestar”, DER2015-65519-C2-1-R (MINECO/FEDER);

Proyecto I+D+I “La regulación de la economía colaborativa”, DER2015-67613-R (MINECO/FEDER)

1. INTRODUCCIÓN

1) APROXIMACIÓN CONCEPTUAL "ALOJAMIENTO COLABORATIVO" V "VACACIONAL"



Flor Alta 6, otro edificio en manos del alquiler turístico pirata

2) REALIDAD (efectos positivos y negativos) y MEDIDAS

EFFECTOS POSITIVOS:

1) Plataformas, agentes que gestionan, propietarios: nuevos negocios

2) Usuario-particular que cede la vivienda:

Nuevas formas d ingresos, cruciales en contexto crisis

1) Alquiler habit. (pago hipoteca/dejar trabajo precario); 2) alquiler viv habitual (paro)

3) Una nueva oportunidad de negocio con la 2da residencia

Disponibilidad de su vivienda rápida y sin problemas (me voy 2 semanas y alquilo)

3) Usuario-consumidor: "turista"="viajero" (barrio, vivienda, vecinos, experiencias nuevas)/ **"asequible"**.

EFFECTOS NEGATIVOS:

1) Nuevos agentes económicos (fondos de inversión): explotación sobredimensionada

2) Plataformas tecnológicas: normas fiscalidad internacional fracaso

3) Ciudad y ciudadano: gentrificación; mercado alquiler vivienda (25-35); turistificación

Ocho capitales europeas saturadas de turistas se unen frente a Airbnb

¿Hasta cuándo podremos vivir en el centro de las ciudades? Así nos afecta la turistificación?



Contra la opacidad de Airbnb. La UE debe atender la petición de las ciudades y acabar con la opacidad de las plataformas de alquiler turístico

El investigador y sociólogo de la UNED Javier Gil acaba de poner números a este fenómeno de profesionalización y paulatino alejamiento de un negocio pensado para aquellos que, cuando viajaban a una ciudad, deseaban alojarse en la casa de un vecino que le cediera una habitación de sobra o su vivienda entera aprovechando su ausencia. Lejos de este modelo, **el 55% del producto que ofrece la plataforma online en Madrid está en manos de usuarios con dos o más ofertas**, según los datos que Gil ha elaborado tomando como base la información del portal crítico Inside Airbnb. Pero más llamativo aún es que, según estos cálculos, **menos de un 3% de usuarios** —aquellos que ofrecen entre seis y 20 viviendas— **controlan un 14% del mercado**. Y un millar, los que tienen más de 20 ofertas, se llevan el 8% del pastel.



El sueño de Airbnb cae en manos de los profesionales. Los grandes propietarios y gestores ganan peso en la plataforma surgida de la economía colaborativa. En Madrid, un 55% de la oferta viene de usuarios con más de una vivienda: **CLAUDIA** promociona su piso en "el corazón de Chueca", cerca de un mercado que frecuentan *"tanto turistas como madrileños para degustar tapas o comprar los mejores productos frescos"*. Pero detrás de Claudia, en realidad, está la multinacional hotelera Wyndham Worldwide, propietaria de la empresa catalana Friendly Rentals que en España gestiona más de **500 VIVIENDAS DE ALQUILER TURÍSTICO**. Los perfiles tan distintos de Victoria y Claudia muestran el cambio experimentado por Airbnb en sus diez años de vida.



El efecto en cascada de los pisos turísticos en los precios de los alquileres



MEDIDAS:

- **¿Qué queremos (políticas públicas: prohibir, fomentar, limitar)?**
- **Normas de carácter administrativo:** son en mayor medida las que deben llevar a la práctica estas políticas
- **Normas de carácter tributario:** aunque en menor medida, también pueden incentivar o desincentivar conductas de los ciudadanos a través de los impuestos.

El sistema trib. tiene como finalidad primordial financiar el GP de acuerdo a la capacidad económico de los Ob llamados a contribuir pero tb, su articulación puede perseguir otras finalidades constitucionales: protec. del medioambiente, fomentar el acceso a la vivienda permanente o perseguir un turismo sostenible.

3) TRIBUTARIO

→ IRPF de las personas físicas que ceden las viviendas: RCI ya fiscalizables

- Hasta ahora los alquileres: difíciles de controlar (suministros agua y electricidad)
- 2018: Colaboración de las plataformas en el suministro de información
 - 54ter RGGI y Modelo 179 (plataformas y otros intermediarios)

→ Gravamen societario de las Plataformas: hacia el gravamen en la fuente

- Actualmente las grandes tecnológicas sólo tributan en el Estado de la residencia
- En los Estados de la fuente en el que están los usuarios y prestan serv aloj: no grav
- 2018: UE paquete de medidas: impuesto sobre servicios digitales

→ Plataformas: nuevas formas de colaboración con las AATT

- Suministro de información sobre los ingresos de los usuarios
- Obligaciones de colaboración en la recaudación: sustitutos / responsables / asistentes

2.- IRPF: ALOJAMIENTO DE VIVIENDA TURÍSTICA POR PLATAFORMA (AIRBNB)

2.1- Calificación de los rendimientos por alquiler de BI ¿RCI o RAE?

2.2- Cálculo del RCI ¿reducción del 60%?

2.3- ¿Medidas fiscales en arrend. de vivienda vacacional?

3. LOS IMPUESTOS SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS

- 3.1. La oportunidad de impuestos de estancias turísticas: IEET Catalán y IET Balear
- 3.2. Características y Hecho imponible
- 3.3. Los Obligados tributarios.
- 3.4. Cuantificación del impuesto
- 3.5. Gestión del impuesto

4. GRAVAMEN SOBRE LA RENTA DE LAS PLATAFORMAS INTERMEDIARIAS

4.1. El ISO y el problema de la tributación en el Estado de la Fuente

4.2. Las NUEVAS PROPUESTAS para lograr el gravamen en la fuente

5. OBLIGACIÓN DE SUMINISTRO DE INFORM. DE LOS INTERMEDIARIOS SOBRE LOS U.

5.1) La “*Declaración informativa d la cesión de uso de viviendas con fines turísticos*”

5.2) PROPUESTA para PROHIBIR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE USO TCO POR PARTE DE EMPRESAS

6. OBLIGACIONES DE COLABORACIÓN EN LA RECAUDACIÓN DE TRIBUTOS para las P.

- 1) Las plataformas intermedian en los pagos satisfechos entre los Usuarios.
- 2) En los impuestos sobre estancias turísticas ya existen acuerdos de colaboración
 - “Asistente en la recaudación” (IEET Catalán): sustituto del sustituto
 - Otras posibles categorías subjetivas: “Sustituto” / “responsable”
 - Carácter potestativo (Cataluña) o preceptivo (Italia “tasa airbnb”: DECRETO LEGE n°50/2017, cuyo artículo 4 regula el “Regimen fiscale delle locazioni brevi”, junio 2017)
 - Dcho UE: **La oblig. de nombrar lugar fijo o representante residente** para el cumplimiento de obligaciones por las P no resid. **puede ser contrario a la libre prestación de servicios.**
- 3) En otras categorías tributarias tb es posible
- 4) UE: “NECESIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS DE COLABORACIÓN ENTRE P Y ADMINISTRACIONES”

7. CONCLUSIONES

1) ¿Qué hacemos?

- **Prohibir en núcleos urbanos**

Todo arrendamiento de vivienda de uso turístico (tb por particulares)

- **Mantener la situación actual:**

Dejar la situación al libre mercado

- **Limitar (restringir): ¿qué se quiere eliminar y qué mantener?**

1º) Parámetros exclusivamente urbanísticos?

Nº licencias, elementos estructurales de la vivienda, etc

2º) Parámetros finalistas (ej. viviendas de particulares)?

Arrendador de viv. de uso tco = particulares (no empresas)

2) Tributario (arrendamiento de vivienda de uso turístico):

→ PLATAFORMAS:

- **Gravamen en la fuente**
- **Suministro de información** (AT “ingresos” y AAPP “arrendadores”. Respeto UE)
- **Colaboración recaudación** (categorías tributarias y subjetivas. Respeto UE)

→ IRPF: U1: Tributación de ingresos

- **RCI:** ahora auge exponencial y trazabilidad de las operaciones
- **Políticas respecto de ingresos por uso de plataformas intermediarias:**
 - ¿Régimen espec. de ing. de plataforma?
Italia 10% hasta 10.000 “rentas d AE compartida no prof”
 - ¿Modificaciones puntuales (exenciones)? umbrales
RU: exención hasta 7.000 libras por ingresos de hab. en viv habitual
 - Mantener norma actual:
Guía fiscal de alojamiento en viviendas de uso turístico

→ IMPUESTOS SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS:

- **Destino de recaudación / Colaboración Plataformas-AT / Regulación y Dcho UE**

El truco de las multinacionales para utilizar airbnb





MUCHAS GRACIAS

ester.garcia@uv.es

ESTER MACHANCOSES GARCÍA (mayo 2018)

