

# 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

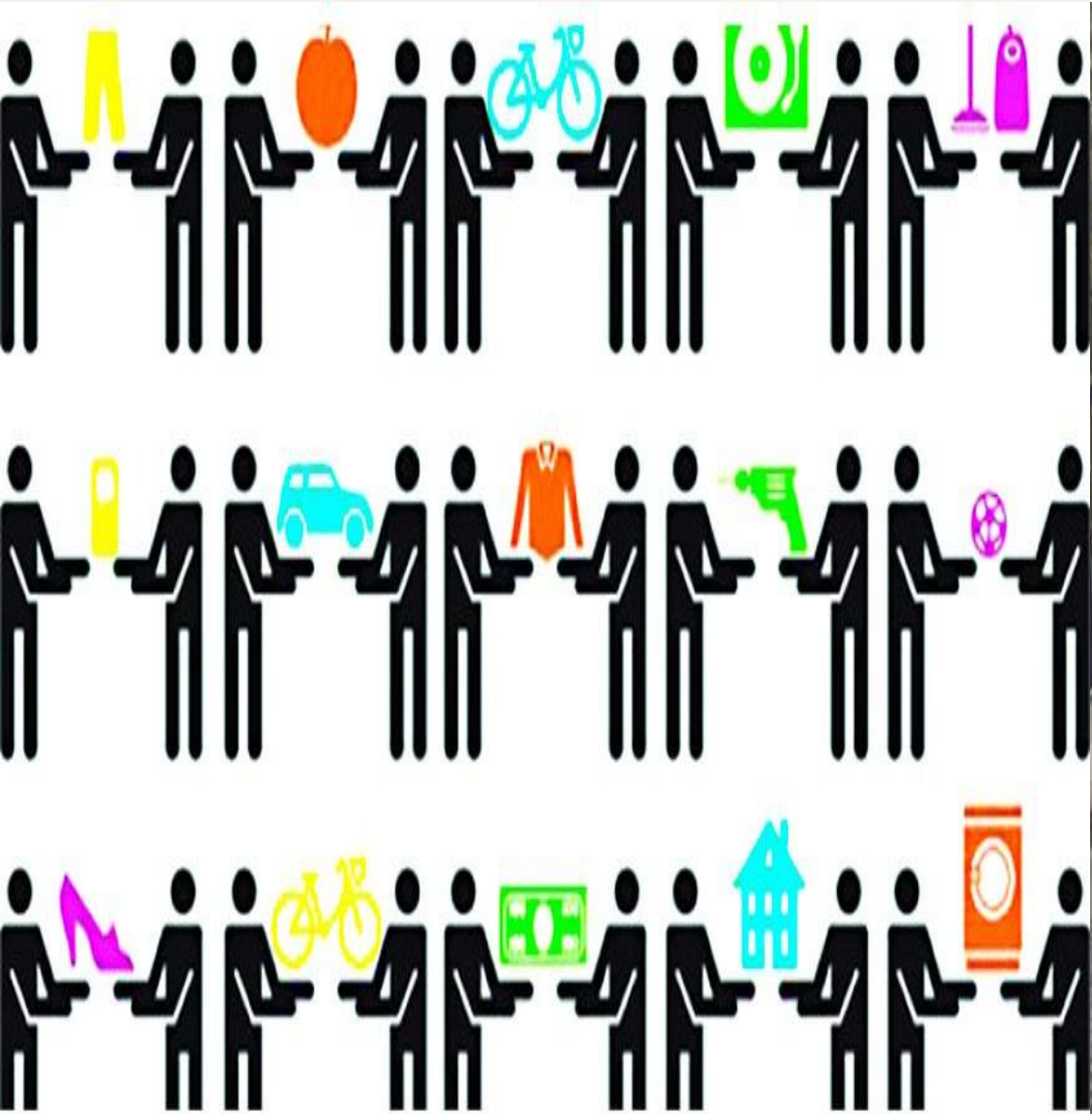
Ester Machancoses García  
Profesora TU; Universidad Valencia

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](mailto:ester.garcia@uv.es)

**ESTER MACHANCOSES GARCÍA (mayo 2018)**

