

TURISMO, alquileres e impuestos.

La crisis y la necesidad de obtener resultados de unos activos ociosos, cada vez más caros de mantener, junto con la expansión de las nuevas tecnologías ha provocado la tormenta perfecta sobre un sector basado en el buen tiempo y el sol. La forma más rápida para conseguir inquilinos para estas viviendas es utilizar una plataforma digital especializada, de esta manera muchos propietarios se abrazan a la nueva "economía colaborativa", poniendo sus activos, a través de alguna de estas plataformas a disposición del turismo, fenómeno que en los años 60 ya ayudó al país a salir de la miseria, consiguiendo en ambos momentos indiscutibles beneficios, pero también problemas.

Las obligaciones fiscales varían en función de si lo que ofrecemos es en forma de Servicio Turístico, o bien se trata de un Alquiler por temporada.

Si se trata de un Servicio Turístico, que es cuando con la estancia se ofrecen servicios propios de la industria hotelera, como lavado de ropa, restauración, actividades ... ya sea porque los quiere ofrecer el propietario, o bien porque le obliga la normativa turística que afecta a su establecimiento. Nos encontramos con la obligación de tener el alta de la actividad en el censo fiscal con el epígrafe 685 - alojamientos turísticos extra hoteleros. Esta actividad económica está afectada por el iva reducido del 10% y su rendimiento se determina por estimación directa, en el que se pueden deducir los gastos acreditados y relacionadas con los ingresos. Se deben presentar las declaraciones trimestrales de IVA y rendimientos económicos, así como las liquidaciones semestrales de la tasa turística. Se deben cumplir las obligaciones formales de emisión de facturas y realización de los libros registro de ingresos y gastos.

Si se trata de un Alquiler de temporada, que es cuando en el alquiler no se ofrece ningún tipo de servicio complementario (los servicios de limpieza, lavandería y mantenimiento que se realizan en la salida de los inquilinos no son considerados servicios propios de la industria hotelera). No se considera una actividad económica; mantiene la exención del IVA de los alquileres de vivienda. No hay obligación de tener alta en censo fiscal, pero si presentar las liquidaciones semestrales de la tasa turística. Los rendimientos se declaran directamente en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas, en el apartado de rendimientos de capital inmobiliario; no se puede aplicar la bonificación por arrendamiento de vivienda habitual y se mantienen las mismas limitaciones que en esta. Es decir, los gastos generales, IBI, basura, comunidad, seguro, amortización ... sólo podrán deducirse en proporción a los días de ocupación, exceptuando los gastos de mantenimiento y reparación específicos. Si los gastos superan a los ingresos produciendo rendimientos negativos, se pueden compensar en los cuatro ejercicios siguientes. Los días que el inmueble no esté arrendado deberá tributar por atribución de rentas.

Como sucede con todas las actividades emergentes y lucrativas, Hacienda ya hace tiempo que avisa y reclama la parte del beneficio. El pasado 2017 advirtió a 136.000 contribuyentes que, si era el caso, deberían declarar inmuebles arrendados, incluidos los arrendamientos a través de plataformas digitales. Ya existe un proyecto de Real Decreto donde se pretende crear una nueva declaración informativa que incluirá a todas las partes participantes en el arrendamiento; titulares, intermediarios, inmuebles, empleo, importes ...