

¿ CÓMO HAY QUE DECLARAR EL ALQUILER
VACACIONAL?

¿QUÉ IMPUESTOS ESTÁN DIRECTAMENTE
RELACIONADOS CON EL MISMO?

Patricia Ramírez

Licenciada en ciencias
económicas y empresariales

Máster en Hacienda Pública y
Procedimientos Tributarios

patricia.ramirez@econtables.es



¿ Cómo hay que declarar el alquiler vacacional y qué impuestos están directamente relacionados con el mismo?

Su incidencia a nivel tributario puede venir determinada a través de los siguientes impuestos, dependiendo de la naturaleza del arrendador o dueño del inmueble a arrendar:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), si el arrendador es una persona física.
- Impuesto sobre Sociedades (IS) en el caso de que el arrendador sea una persona jurídica o sociedad.
- IVA en el supuesto de que el arrendador, ya sea persona física o jurídica, realice ciertos servicios denominados “propios de la industria hotelera”

En cuanto a la incidencia fiscal del alquiler vacacional a nivel autonómico, está su posible encaje del denominado impuesto sobre Estancias Turísticas en las ILLES BALEARS o comúnmente conocido como la antigua Ecotasa. Este tributo se liquida y paga en la ATIB o Administración Tributaria en las ILLES BALEARS.

I.R.P.F.

La declaración de los rendimientos, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vendrá determinada por una de las siguientes categorías:

- O bien se trata de Rendimientos de capital inmobiliario
- Son Rendimientos de actividades económicas.

¿Qué condiciones determinan que sea una u otra ?

Se entiende que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica únicamente , si para el desempeño de la actividad se utiliza, al menos , una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.”

En cuanto a la determinación de los rendimientos por el ejercicio de una actividad económica , es conveniente destacar que hay una remisión en bloque a las normas del Impuesto sobre Sociedades. Esto significa, que determinaremos la cantidad a ingresar o pagar, como si el arrendador, tuviera su propia empresa.

En consecuencia, si no se va a emplear a ninguna persona y tan solo se alquila el apartamento o vivienda con sus enseres, los rendimientos derivados del alquiler se calificarán como rendimientos de capital inmobiliario.

¿ Qué gastos podemos deducirnos del Rendimiento Integro del Capital Inmobiliario ?

La normativa del impuesto establece un concepto amplio, al establecer que serán deducibles todos los gastos necesarios para la obtención de los ingresos.

Es decir, se trata de una lista “ abierta “, permitiendo una cierta libertad, para incluir ciertos gastos siempre que podamos realmente justificarlos.

En cuanto a los gastos, enumerados en la Ley, podemos establecer un primer grupo cuyo límite de deducción vendrá determinada por no sobrepasar los rendimientos obtenidos de cada bien. Tales como los **Intereses de los Capitales Ajenos**, invertidos en la adquisición o mejora del bien y los **gastos de Reparación y Conservación**.

Un segundo grupo de Gastos **que resultan deducibles sin limitación alguna, salvo que sean repercutidos al arrendatario, tales como**, tributos, recargos y tasas, gastos de defensa jurídica, saldos de dudoso cobro siempre que cumplan ciertos requisitos, primas de seguro, servicios....

Los gastos que son de **carácter anual**, tales como el IBI, la amortización y la comunidad de propietarios, por ejemplo, se **deben prorratear** en función del número de días del periodo impositivo que duró el arrendamiento.

En el supuesto de que el arrendamiento se efectúe por temporadas, la reducción del 60% del rendimiento neto del capital inmobiliario, no será de aplicación para el arrendador, debido a que este tipo de arrendamiento no cumple la cobertura de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. (DGT V3709/2016)

IVA

¿ Debo hacer alguna declaración de IVA?

El arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del IVA, siempre y cuando el arrendador:

“No preste ningún servicio complementario propio de la Industria Hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros servicios análogos”.

La Dirección General de Tributos (CV2887-16), especifica qué entiende por “servicios complementarios propios de la industria hotelera”, estableciendo que se trata de servicios que se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble.

Tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente, limpieza periódica del inmueble, lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas y a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera el cambio de ropa del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

Acerca del Impuesto sobre Estancias Turísticas en las Illes Balears

¿QUIÉN TIENE QUE PAGAR Y COBRAR EL IMPUESTO?

Debemos señalar dos figuras:

- Las personas físicas, que llevan a cabo la estancia en los establecimientos turísticos, que son los **obligados al pago** de este tributo.
- Los explotadores de los establecimientos turísticos o dueños de los inmuebles a arrendar. Son quienes **tienen que cobrar** el impuesto al cliente, y proceder a su ingreso en la Administración Tributaria de las Illes Balears (ATIB).

¿ QUÉ MÉTODOS EXISTEN PARA SU DETERMINACIÓN?

El método de **estimación directa**, dónde el importe a pagar se determinará según el número de días de estancia de las personas físicas o clientes. Entendemos por día, en el caso de establecimientos y viviendas, la franja horaria que va desde las 12:00 horas del mediodía, hasta las 12:00 horas del día siguiente. Las estancias inferiores se considerarán estancias de una día, siempre y cuando superen las doce horas de duración.

El coste económico estará en función de si estamos en temporada alta, desde el 1 de mayo hasta el 30 de octubre, obteniendo una bonificación del 50 % a partir del día noveno y siguientes. En temporada baja, el coste del impuesto , se reducirá a la mitad.

El método de **estimación objetiva**, dónde para su determinación, se utilizarán entre otros, los siguientes módulos ; tipo y categoría del establecimiento, periodo de apertura, número de plazas, grado de ocupación, etc....

Los menores de 16 años no pagan el impuesto.

¿QUÉ MÉTODO ES MÁS RECOMENDABLE?

La principal ventaja del Régimen de Estimación Objetiva, es su simplificación ya que supone menos obligaciones formales en la liquidación del impuesto, permitiendo una previsión anual del pago del mismo.

Realizar un pago a cuenta del 60 % de la liquidación entre los días 1 y 20 del mes de septiembre, para cada establecimiento explotado.

Se realiza un pago anual del impuesto entre el 1 de mayo y el 30 de junio del ejercicio siguiente al de liquidación. Es decir, el ejercicio 2016 se liquidará entre el 1/05/2017 y el 30/06/2017.

En el supuesto de acogernos al método de estimación directa, el periodo de liquidación será trimestral.

¿ ESTÁ SUJETO A IVA EL IMPUESTO SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS?

Las tarifas del impuesto se incrementarán en el 10 % de IVA, siempre que nuestra operación esté sujeta a IVA.

Es decir el Impuesto sobre Estancias Turísticas aumentará la base imponible del IVA de la factura que emitamos. Según estableció la Dirección General de Tributos en su consulta (DGT V1825-13)

Patricia Ramirez

ΕCONTABLES 

639 21 00 72

patricia.ramirez@econtables.es

C/ Patronat Obrer 30B, 1ºC, 07006 - Palma

