

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE
TÉCNICOS TRIBUTARIOS Y
ASESORES FISCALES DE ANDALUCÍA

TRIBUTACIÓN DE LAS
VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO
RESUMEN

Eduardo Cortés Díez

A) PROPIETARIO

Primero: PROPIETARIO GESTIONA SU PROPIO INMUEBLE.

CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL:

Se considera se ejerce actividad económica siempre que se tenga una “organización” empresarial (habitualidad y personal dado de alta a jornada completa), se presten o no servicios propios de la industria hotelera; si estos se prestan, se considerará se ejerce actividad económica en todo los casos (se tenga o no personal asalariado).

Se consideran servicios propios de hostelería: bar, restaurante, conserjería, cambio de ropa periódico, servicio de limpieza, mini bar, servicio habitaciones, custodia equipajes, traslados, wifi... etc

IVA: En caso de **no prestar servicios propios de hostelería la actividad estará sujeta pero exenta del mencionado impuesto;** en caso de prestar servicios propios de hostelería estará sujeto al citado impuesto al tipo del 10%, pudiendo deducir las cuotas soportadas de los servicios y o gastos recibidos y de las inversiones o mejoras o realizadas.

RENDIMIENTOS IRPF ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

Sin prestar servicios hoteleros: Ingresos - Gastos (incluyendo en estos el IVA soportado)= rendimiento neto al tipo general en el IRPF.

Prestando servicios hoteleros: Ingresos - Gastos (IVA excluido en ambos casos) = rendimiento neto al tipo general en el IRPF.

OBLIGACIONES: En ambos supuestos: alta índice actividades económicas modelo 036, alta RETA, llevanza libros ingresos gastos (contabilidad Sociedades), liquidación modelo 130 (ingreso a cuenta IRPF) trimestral, confección modelo 347 (operaciones superiores 3.006,00€); además, cuando se presten servicios de hostelería: libros de facturas emitidas y recibidas y declaración trimestral de IVA (303).

SIN ACTIVIDAD EMPRESARIAL:

No se considera se ejerce actividad empresarial si se prestan: los servicios de limpieza o cambio de ropa entrada y salida del huésped, información turística, limpieza zonas comunes, reparaciones, WIFI.....

IVA: Sujeto pero Exento del citado impuesto al tratarse de alquiler viviendas (sin perjuicio de la duración)

IRPF: RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO al tipo general del IRPF: ingresos íntegros menos gastos (IBI, intereses, amortización inmueble, mejoras, etc.) = Rendimiento neto al tipo general en el IRPF, sin reducción del 60% ya que esto se aplica al alquiler inmueble para uso de vivienda habitual.

OBLIGACIONES: emisión recibos por los ingresos y custodia facturas y justificantes de gastos.

SEGUNDO: PROPIETARIO CEDE LA EXPLOTACIÓN A UN GESTOR

(Recordar el aforismo jurídico de que “las cosas son como son y no lo que las partes pactan o dicen que son”).

Es obvio que nos encontramos en unos rendimientos calificados como de Capital Inmobiliario al no tener cabida, en este caso, la actividad empresarial por parte del propietario ya que la misma, en su caso, correrá a cargo del gestor.

IVA: el propietario vendrá obligado a emitir factura por el importe pactado (fijo, porcentual...) **repercutiendo un IVA al tipo del 21%** al no tratarse de alquiler para uso de vivienda (el gestor las arrendará a terceros). Podrá deducir las cuotas soportadas en las compras y gastos.

RENDIMIENTOS: tendrán la consideración de rendimientos de Capital Inmobiliario con las mismas consideraciones punto anterior.

OBLIGACIONES: emisión de facturas al gestor. Libro de facturas emitidas y facturas recibidas. Alta Censo Empresarios modelo 036 obligación IVA modelo 303 (periodicidad triemstral)

B) GESTOR

Una vez que el gestor se convierte en el explotador del inmueble, con respecto al huésped, tendrá las mismas consideraciones comentadas para el propietario, tanto en el caso de ejercer o no actividad empresarial, tanto a efectos del IVA como del IRPF así como de las obligaciones formales. En cuanto al IVA y dada la posibilidad que este ejerza más actividades (intermediación inmobiliaria, por ejemplo), habría que analizar, en su caso, la aplicación en el IVA de la regla de prorrata.

La única posibilidad que cabría para que el gestor fuese el que facturara al propietario la comisión o cantidad pactada como “servicios profesionales de intermediación” al tipo del 21% y, por lo tanto, el propietario no estuviese obligado a emitir facturas sujetas al IVA y, además, le eximiera de las obligaciones tributarias, sería única y exclusivamente en casos concretos y puntuales sin que existiera contrato con temporalidad ni gestión continuada en el tiempo.