

Caixa



**Circular Octubre 2017 sobre
"Habitatges d'us turístic"**

Primer@Lectura

Preguntes i Respostes

Normativa autonòmica sobre "habitatges d'ús turístic"

En la prevista reforma dels Reglaments de la Llei General Tributària [1] s'afegeix una nova obligació periòdica d'informar sobre l'arrendament d'habitatges amb finalitats turístiques:

«Artículo 54 ter. *Obligación de informar sobre el arrendamiento de viviendas con fines turísticos*
(...)

2. A los exclusivos efectos de la declaración informativa prevista en este artículo, se entiende por uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad lucrativa u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

a) Los arrendamientos de vivienda tal y como aparecen definidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial de vivienda a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.

b) Los alojamientos turísticos que se rigen por su normativa específica.

c) El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Els obligats a subministrar aquesta informació seran les persones o entitats que mitjancin entre els cedents i els cessionaris, en particular, els denominats "canals d'oferta turística"

1. Las personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos en los términos establecidos en el apartado siguiente, vendrán obligados a presentar periódicamente una declaración informativa referente a los bienes inmuebles o derechos sobre bienes inmuebles situados en territorio español.

(...)

3. Tendrán la consideración de intermediarios todas las personas o entidades que presten el servicio de intermediación entre cedente y cesionario del uso a que se refiere el apartado anterior, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que constituidas como plataformas colaborativas intermedien en la cesión de uso a que se refiere el apartado anterior y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información en los términos a que se refiere la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, con independencia de que preste el servicio subyacente objeto de mediación o de la imposición de condiciones respecto de los cedentes o cesionarios del servicio en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

La majoria de Comunitats Autònomes de règim comú (d'ara endavant CCAA) han fet ús de la seva capacitat d'assumir les competències en les matèries de "promoció i ordenació del turisme dins del seu àmbit territorial (article 149.1.18 Constitució Espanyola) [\[veure Monogràfic Normativa Autonòmica viviendas uso turístico\]](#), regulant els "habitatges d'ús turístic" i definint els "canals d'ús turístic".

Addicionalment algunes CCAA han establert la col·loquialment denominada "taxa turística", que grava, entre unes altres, les estades en els habitatges d'ús turístic, i, a l'ingrés del qual estan obligats, en particular i en qualitat de substituïts del contribuïent, els propietaris d'aquests habitatges

→[\[veure Annex Catalunya al final d'aquest document\]](#)

Aprofitem l'actualitat d'aquests temes per revisar la normativa autonòmica en relació amb els habitatges d'ús turístic:

[1] Propuesta de Modificación del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

Preguntes i Respostes

Normativa autonòmica sobre "habitatges d'ús turístic"

1

Existeix una definició comuna de "habitatge d'ús turístic"?

No.

Amb caràcter general, es considera que el lloguer d'un immoble s'ha realitzat amb finalitats turístiques quan existeixi habitualitat i sigui comercialitzada o promocionada en canals d'oferta turística. En alguns supòsits, es defineix el concepte "estada de temporada", amb algunes especialitats:

	Andalucía	No tindran consideració d'habitatges amb finalitats turístiques, entre unes altres, els habitatges contractats per temps superior a dos mesos computats de forma continuada per una mateixa persona usuària.
	Aragón	Es presumirà que es tracta d'una cessió d'habitatge d'ús turístic quan es tracti d'una cessió per un període igual o inferior a un mes per usuari.
	Asturias	Es presumirà la habitualitat quan s'ofereixi l'allotjament per qualsevol canal d'oferta turística o es presti el servei almenys una vegada a l'any.
	Illes Balears	Les estades que es comercialitzin turísticament han de consistir en la cessió temporal del dret de gaudi de la totalitat de l'habitatge per períodes de curta durada, entesos com a estades per dies o setmanes, sense que una estada pugui ser superior a un mes.
	Canarias	S'entén per habitualitat la cessió de l'habitatge, dos o més vegades dins del període d'un any o una vegada a l'any, però en repetides ocasions.
	Castilla y León	S'entendrà que existeix habitualitat quan es faciliti allotjament en una o més ocasions dins del mateix any natural per temps que, en conjunt, excedeixi d'un mes.
	Castilla La Mancha	En l'actualitat està en procés de tramitació el projecte de decret que abordarà primera vegada la regulació dels denominats habitatges d'ús turístic, com a nova modalitat d'allotjament "extrahoteler" que ha tingut un gran desenvolupament en els últims anys per les noves tendències que s'han imposat al mercat dels viatges, els allotjaments i en general la contractació via "en línia" al sector turístic."
	Catalunya	Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, i es considera cessió reiterada quan l'habitatge se cedeix dos o més vegades dins del període d'un any.
	Galicia	Constitueixen estades de curta durada aquelles en les quals la cessió d'ús és inferior a trenta dies consecutius, quedant fos de l'àmbit d'aplicació les que sobrepassin aquesta durada. Es considerarà cessió reiterada quan l'habitatge se cedeixi dos o més vegades dins del període d'un any.
	Madrid	La Sentència 302/2016, del TSJM, declara nul en l'article 17.3. la frase "las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por período inferior a cinco días".
	Murcia	En l'actualitat hi es en procés de tramitació el projecte de decret que regularà els apartaments turístics de la Regió de Múrcia. La Disposició Derogatòria del projecte fa referència al Decret 75/2005, de 24 de juny, pel qual es regulen els apartaments turístics i allotjaments vacacionals, si bé es manté la vigència del seu capítol V (articles 30 a 35 tots dos inclusivament) mentre no s'aprova el decret específic per a habitatges d'ús turístic.
	La Rioja	No tindrà la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge destinat al lloguer durant menys de 3 mesos a l'any en períodes mínims d'una setmana.

Preguntes i Respostes

Normativa autonòmica sobre "habitatges d'ús turístic"

2

El fet de la seva qualificació com a habitatge d'ús turístic comporta obligacions administratives específiques?

Si. En la majoria de supòsits és necessària una comunicació prèvia, acompanyada de la declaració responsable davant la Conselleria competent, així com la seva inscripció en el Registre de Turisme i l'obtenció d'un nombre de signatura, amb determinades especialitats



Astúries

Estaran identificades mitjançant la col·locació en l'exterior de les mateixes d'un pictograma amb les sigles "VUT" i el nombre de signatura corresponent a la seva inscripció en el Registre d'empreses i Activitats Turístiques.



Illles Balears

Les administracions turístiques han de comunicar les inscripcions a les administracions tributàries, als ajuntaments i al Registre de la Propietat.



Canàries

La Sentència del TSJ de Canàries de 21.03.2017 suprimeix l'obligació d'inscripció en un Registre previ a l'inici d'activitat.



Catalunya

Els habitatges d'ús turístic s'inscriuen en el Registre de turisme de Catalunya. a aquests efectes, els ajuntaments envien a l'administració de la Generalitat de Catalunya les altes, baixes i modificacions de dades dels habitatges d'ús turístic situades en el seu terme municipal a través de l'extranet de les administracions públiques catalanes (plataforma EACAT), gestionada pel Consorci administració oberta de Catalunya.



Galícia

Haurà de presentar-se una declaració responsable d'inici d'activitat - emprant el model normalitzat - davant l'àrea provincial de l'Agència Turisme de Galícia en la qual radiqui. L'àrea provincial de l'Agència Turisme de Galícia en la qual radiqui l'establiment, inscriurà d'ofici l'establiment en el Registre d'empreses i Activitats Turístiques de la Comunitat Autònoma de Galícia i emetrà un document que acrediti tal inscripció, que serà notificada a la persona interessada.



Madrid

Cada habitatge d'ús turístic ha de disposar de cèdula d'habitabilitat o llicència de primera ocupació, segons correspongui.



València

Únicament les empreses gestores d'habitatges turístics (almenys cinc habitatges) estan obligades a la comunicació d'inici d'activitat i a la seva inscripció en el Registre General d'empreses, Establiments i Professions Turístiques.

3

"Canals" d'oferta turística?

Amb caràcter general, l'element definitori dels habitatges d'ús turístic és la seva comercialització a través de sistemes d'informació en línia i plataformes de comercialització virtuals, per aquest motiu, a més de les empreses d'intermediació turística, com a agències de viatges i centrals de reserva, formen part dels denominats "canals d'oferta turística":



Andalúcia

En particular els canals en els quals s'inclouï la possibilitat de reserva de l'allotjament.



Aragó

S'inclou la inserció de publicitat als espais dels mitjans de comunicació social relacionats amb els viatges i estades en llocs diferents als de l'entorn habitual dels turistes.



Astúries

S'inclouen pàgines webs de promoció, de lloguer, "marketplaces" i qualsevol canal que permeti la possibilitat de reserva d'allotjament o realitzi publicitat per qualsevol mitjà o suport d'oferta d'allotjament amb connotacions turístiques.

Preguntes i Respostes

Normativa autonòmica sobre "habitatges d'ús turístic"



Illes Balears

S'inclouen específicament les agències immobiliàries; així com la inserció de publicitat en mitjans de comunicació social, qualsevol que sigui el seu tipus o suport.



Canàries

En particular pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.



València

Es considera que existeix comercialització turística quan es dugui a terme a través d'operadors turístics o qualsevol altre canal de venda turística, inclòs Internet o altres sistemes de noves tecnologies.

4

Les CCAA fan ús de la seva capacitat sancionadora?

Les notícies sobre sancions per incompliment de les obligacions registrals apareixen de forma recurrent recollides en la premsa econòmica:



Andalúcia

La Junta ha sancionat a 26 propietaris per no inscriure els seus apartaments en el registre obligatori. Les multes són la culminació d'un procés que s'inicia, o bé per la via de la inspecció d'ofici (es realitzen 3.000 actes d'inspecció a l'any, molts d'ells per ratificar que els pisos estan inscrits), o bé a partir de denúncies de tercers, veïns o amos d'hotels de la zona, que han lliurat a la Junta la localització dels immobles que es lloguen al marge de la legalitat i sense control de l'Administració. Les sancions ascendeixen a 18.000 euros per a infraccions greus (no estar en el registre d'habitatges) i fins a 150.000 euros per a casos molt greus.

Font: publico.es noticia del 10/04/2017



Astúries

Les inspeccions del Principat van començar tres mesos després de l'entrada en vigor del decret, al gener de 2017, i des de llavors s'ha realitzat una revisió física de 491 habitatges amb la finalitat de gestionar noves altes o requerir les inscripcions. La vigilància passa també per set de les principals plataformes digitals en les quals es anuncien els habitatges, en les quals s'han examinat 700 anuncis..

Font: elcomercio.es noticia del 06/09/2017



Illes Balears

Balears imposarà multes de fins a 40.000 euros a qui llogui un pis a turistes

Font: expansion.com noticia del 06/08/2017



Cantàbria

A més d'atendre les denúncies presentades per les diverses associacions professionals d'hostaleria contra els qui es beneficien del negoci fora de la llei, i actuar en conseqüència en la inspecció dels establiments que ja han estat denunciats, el Govern regional ha adoptat altres mesures sobre aquest tema. Entre elles, l'enviament d'un centenar de cartes a portals turístics, empreses similars i premsa advertint-los que solament poden anunciar aquells establiments que tinguin un nombre d'inscripció assignat en el registre d'empreses turístiques, sota sanció de multes d'entre 6.001 i 30.000 euros.

Font: eldiariomontanes.es noticia del 30/08/2017



Catalunya

Barcelona contracta 40 persones per cercar apartaments d'ús turístic i poder sancionar-los.

Font: elpais.es noticia del 13 de agosto de 2017



Galícia

L'oferta d'aquest any de pisos per a turistes està obligada a complir amb el decret de regularització d'habitatges turístics de la Xunta, en vigor des del passat 10 de maig. Els propietaris han d'inscriure els seus habitatges vacacionals en el Registre d'empreses i Activitats Turístiques de Galícia, en cas contrari s'enfrontaran a multes d'entre 900 i 9.000 euros, encara que la reincidència pot implicar sancions de fins a 90.000 euros, al marge d'altres expedients administratius i fiscals que es poden obrir.

Font: laopinioncoruna.es noticia del 03/09/2017



València

Ultimàtum de València a Airbnb: o pacta una taxa o sancions i clausura d'apartaments il-legals.

Font: elmundo.es noticia del 1 de agosto de 2017

Entra en vigor el Reglament de l'impost sobre les estades en establiments turístics aprovat pel Decret 141/2017, de 19 de setembre (DOGC núm. 7459, de 21.09.2017).

L'1 d'octubre, inici del període d'autoliquidació i ingrés de l'impost

El Reglament de l'IEET complementa la regulació legal de l'impost, establerta per la Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, i en determina aspectes procedimentals específics, amb l'objectiu d'aconseguir una gestió més eficient del tribut; simplificar les obligacions d'informació i reduir les càrregues administratives, i incrementar la seguretat jurídica per a tots els agents intervinents.

Pel que fa al Reglament, cal destacar-ne els continguts rellevants següents, entre d'altres:

- Estableix dos períodes de liquidació semestral propers al concepte de temporada turística d'estiu i d'hivern (d'abril a setembre i d'octubre a març), i fixa els terminis d'autoliquidació i ingrés de l'1 al 20 d'octubre i de l'1 al 20 d'abril de cada any.
- Regula les autoliquidacions agregades (model 920), que permeten fer la presentació i el pagament en una única autoliquidació —i, per tant, en un únic tràmit i un únic pagament— de tants establiments (inclosos els creuers turístics) i subjectes passius com es vulgui.

El Decret regula també una nova figura d'obligat tributari introduïda per la Llei 5/2017 —l'assistent en la recaptació— en relació amb aspectes relatius a la resolució d'habilitació, al conveni i a les auditories de les plataformes tecnològiques.

Així mateix, i en relació amb el proper període de presentació i ingrés de l'IEET que s'inicia el proper 1 d'octubre, cal recordar altres novetats que n'afectaran la tramitació ja establertes per la Llei 5/2017, de 28 de març:

1. Ara, la presentació de l'autoliquidació s'ha de fer sempre, obligatòriament i de forma telemàtica (és a dir, no és suficient amb fer el pagament).
2. L'autoliquidació incorpora una nova casella per deduir, si és el cas, l'import de les quantitats que els assistents en la recaptació ja han ingressat o ingressaran.
3. Hi ha noves exempcions:
 - a) per estades que es facin per causes de força major, determinades per reglament, i
 - b) per les estades que faci qualsevol persona per motius de salut, i també les de les persones que l'acompanyin.
4. Noves tarifes: s'han actualitzat els imports de les tarifes generals i s'ha creat una tarifa especial (aplicable a les estades en els establiments que, dins un centre recreatiu turístic, estiguin situats a les àrees en què s'admeten activitats de joc i apostes).

La quota tributària s'obté de multiplicar el nombre d'estades pels tipus del gravamen corresponent segons el tipus d'establiment o equipament turístic i localització, d'acord amb les tarifes següent:

Tarifa	Barcelona ciutat	Resta de Catalunya	Tarifa especial
Hotel de 5 estrelles, gran luxe, càmping de luxe i establiment o equipament de categoria equivalent	2,25 €	2,25 €	5,00 €
Hotel de 4 estrelles i 4 estrelles superior, i establiment o equipament de categoria equivalent	1,10 €	0,90 €	3,50 €
Habitatge d'ús turístic	2,25 €	0,90 €	-
Resta d'establiments i equipaments	0,65 €	0,45 €	2,50 €
Embarcació de creuer			
- Més de 12 hores	2,25 €	2,25 €	-
- 12 hores o menys	0,65 €	-	-

D'acord amb aquestes novetats, a la seu electrònica de l'ATC s'estan implementant també un seguit de canvis en les eines de tramitació telemàtica. Així, la presentació telemàtica —obligatòria en tots els casos— es podrà fer amb dues eines diferents: mitjançant un formulari web o a través d'un nou programa d'ajuda.

Trobareu tota la informació relacionada amb aquestes noves eines i la seva utilització en aquesta seu electrònica, dins la ruta: Tributs > [Impost sobre les estades en establiments turístics](#). Els aspectes de tramitació i les guies relacionades són dins el subapartat de tramitació: ("Declarar estades en establiments turístics").

El formulari d'autoliquidació del model 950, el programa d'ajuda (models 950, 940 i 920) i les guies detallades de tramitació estaran disponibles a la seu electrònica el proper dia 1 d'octubre.