

059-04000000



Circular de Octubre de 2017 sobre
“Viviendas de uso turístico”

Primer@Lectura

Preguntas y Respuestas

Normativa autonómica sobre "viviendas de uso turístico"

En la prevista reforma de los Reglamentos de la Ley General Tributaria [1] se añade una nueva obligación periódica de informar sobre el arrendamiento de viviendas con fines turísticos:

«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.

Los obligados a suministrar esta información serán las personas o entidades que intermedien entre los cedentes y los cesionarios, en particular, los denominados "canales de 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 mayoría de Comunidades Autónomas de régimen común (en adelante CCAA) han hecho uso de su capacidad de asumir las competencias en las materias de "promoción y ordenación del turismo dentro de su ámbito territorial (artículo 149.1.18 Constitución Española) → [\[ver Monográfico Normativa Autonómica viviendas uso turístico\]](#), regulando las "viviendas de uso turístico" definiendo los "canales de uso turístico".

Adicionalmente algunas CCAA han establecido la coloquialmente denominada "tasa turística", que grava, entre otras, las estancias en las viviendas de uso turístico, y, a cuyo ingreso están obligados, en particular y en calidad de sustitutos del contribuyente, los propietarios de dichas viviendas → [\[ver Anexo Catalunya al final de este documento\]](#)

Aprovechamos la actualidad de estos temas para revisar la normativa autonómica en relación con las viviendas de uso turístico:

[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.

01

¿Existe una definición común de "vivienda de uso turístico"?

No.

Con carácter general, se considera que el alquiler de un inmueble se ha realizado con fines turísticos cuando exista habitualidad y sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. En algunos supuestos, se define el concepto "estancia de temporada", con algunas especialidades:

	Andalucía	No tendrán consideración de viviendas con fines turísticos, entre otras, las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.
	Aragón	Se presumirá que se trata de una cesión de vivienda de uso turístico cuando se trate de una cesión por un período igual o inferior a un mes por usuario.
	Asturias	Se presumirá la habitualidad cuando se oferte el alojamiento por cualquier canal de oferta turística o se preste el servicio al menos una vez al año.
	Balears	Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes.
	Canarias	Se entiende por habitualidad la cesión de la vivienda, dos o más veces dentro del periodo de un año o una vez al año, pero en repetidas ocasiones.
	Castilla y León	Se entenderá que existe habitualidad cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año natural por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.
	Castilla La Mancha	En la actualidad está en proceso de tramitación el proyecto de decreto que abordará primera vez la regulación de las denominadas viviendas de uso turístico, como nueva modalidad de alojamiento extrahotelero " que ha tenido un gran desarrollo en los últimos años por las nuevas tendencias que se han impuesto en el mercado de los viajes, los alojamientos y en general la contratación vía "on line" en el sector turístico."
	Catalunya	Se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, y se considera cesión reiterada cuando la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año.
	Galicia	Constituyen estancias de corta duración aquellas en las que la cesión de uso es inferior a treinta días consecutivos, quedando fuera del ámbito de aplicación las que sobrepasen esa duración. Se considerará cesión reiterada cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del periodo de un año.
	Madrid	La Sentencia 302/2016, del TSJM, declara nulo en el artículo 17.3. la frase "las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por periodo inferior a cinco días".
	Murcia	En la actualidad está en proceso de tramitación el proyecto de decreto que regulará los apartamentos turísticos de la Región de Murcia. La Disposición Derogatoria del proyecto hace referencia al Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, si bien se mantiene la vigencia de su capítulo V (artículos 30 a 35 ambos inclusive) mientras no se aprueba el decreto específico para viviendas de uso turístico.
	La Rioja	No tendrá la consideración de vivienda de uso turístico la vivienda destinada al alquiler durante menos de 3 meses al año en periodos mínimos de una semana.

02

¿El hecho de su calificación como vivienda de uso turístico conlleva obligaciones administrativas específicas?

Si. En la mayoría de supuestos es necesaria una comunicación previa, acompañada de la declaración responsable ante la Consejería competente, así como su inscripción en el Registro de Turismo y la obtención de un número de signatura, con determinadas especialidades



Asturias

Estarán identificadas mediante la colocación en el exterior de las mismas de un pictograma con las siglas "VUT y el número de signatura correspondiente a su inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas.



Balears

Las administraciones turísticas tienen que comunicar las inscripciones a las administraciones tributarias, a los ayuntamientos y al Registro de la Propiedad.



Canarias

La Sentencia del TSJ de Canarias de 21.03.2017 suprime la obligación de inscripción en un Registro previo al inicio de actividad.



Catalunya

Las viviendas de uso turístico se inscriben en el Registro de turismo de Cataluña. a estos efectos, los ayuntamientos envían a la administración de la Generalidad de Cataluña las altas, bajas y modificaciones de datos de las viviendas de uso turístico situadas en su término municipal a través de la extranet de las administraciones públicas catalanas (plataforma EACAT), gestionada por el Consorcio administración abierta de Cataluña.



Galicia

Deberá presentarse una declaración responsable de inicio de actividad - empleando el modelo normalizado - ante el área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique. El área provincial de la Agencia Turismo de Galicia en la que radique el establecimiento, inscribirá de oficio el establecimiento en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia y emitirá un documento que acredite tal inscripción, que será notificada a la persona interesada.



Madrid

Cada vivienda de uso turístico debe disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, según corresponda.



Valencia

Únicamente las empresas gestoras de viviendas turísticas (al menos cinco viviendas) están obligadas a la comunicación de inicio de actividad y a su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas.

03

¿Canales de oferta turística?

Con carácter general, el elemento definitorio de las viviendas de uso turístico es su comercialización a través de sistemas de información *on line* y plataformas de comercialización virtuales, por este motivo, además de las empresas de intermediación turística, como agencias de viajes y centrales de reserva, forman parte de los denominados "canales de oferta turística":



Andalucía

En particular los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.



Aragón

Se incluye la inserción de publicidad en los espacios de los medios de comunicación social relacionados con los viajes y estancias en lugares distintos a los del entorno habitual de los turistas.



Asturias

Se incluyen páginas webs de promoción, de alquiler, marketplaces y cualquier canal que permita la posibilidad de reserva de alojamiento o realice publicidad por cualquier medio o soporte de oferta de alojamiento con connotaciones turísticas.

Preguntas y Respuestas

Normativa autonómica sobre "viviendas de uso turístico"



Balears

Se incluyen específicamente las agencias inmobiliarias; así como la inserción de publicidad en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipo o soporte."



Canarias

En particular páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.



Valencia

Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

04

¿Las CCAA hacen uso de su capacidad sancionadora?

Las noticias sobre sanciones por incumplimiento de las obligaciones registrales aparecen de forma recurrente recogidas en la prensa económica:



Andalucía

La Junta ha sancionado a 26 propietarios por no inscribir sus apartamentos en el registro obligatorio. Las multas son la culminación de un proceso que se inicia, o bien por la vía de la inspección de oficio (se realizan 3.000 actos de inspección al año, muchos de ellos para ratificar que los pisos están inscritos), o bien a partir de denuncias de terceros, vecinos o dueños de hoteles de la zona, que han entregado a la Junta la localización de los inmuebles que se alquilan al margen de la legalidad y sin control de la Administración. **Las sanciones ascienden a 18.000 euros para infracciones graves** (no estar en el registro de viviendas) y hasta 150.000 euros para casos muy graves.

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



Asturias

Las inspecciones del Principado comenzaron tres meses después de la entrada en vigor del decreto, en enero de 2017, y desde entonces se ha realizado una **revisión física de 491 viviendas con el fin de gestionar nuevas altas o requerir las inscripciones. La vigilancia pasa también por siete de las principales plataformas digitales en las que se publicitan las viviendas, en las que se han examinado 700 anuncios.**

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



Balears

Baleares impondrá multas de hasta 40.000 euros a quien alquile un piso a turistas

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



Cantabria

Además de atender las denuncias presentadas por las diversas asociaciones profesionales de hostelería contra quienes se benefician del negocio fuera de la ley, y actuar en consecuencia en la inspección de los establecimientos que ya han sido denunciados, el Gobierno regional ha adoptado otras medidas al respecto. Entre ellas, el envío de un centenar de cartas a portales turísticos, empresas similares y prensa advirtiéndoles de que solo pueden publicitar aquellos establecimientos que tengan un número de inscripción asignado en el registro de empresas turísticas, bajo **sanción de multas de entre 6.001 y 30.000 euros.** Fuente: eldiariomontanes.es noticia del 30/08/2017



Catalunya

Barcelona contrata 40 personas para buscar apartamentos de uso turístico y poder sancionarlos.

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



Galicia

La oferta de este año de pisos para turistas está obligada a cumplir con el decreto de regularización de viviendas turísticas de la Xunta, en vigor desde el pasado 10 de mayo. Los propietarios deben inscribir sus viviendas vacacionales en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Galicia, de lo contrario se enfrentarán a **multas de entre 900 y 9.000 euros, aunque la reincidencia puede implicar sanciones de hasta 90.000 euros, al margen de otros expedientes administrativos y fiscales que se pueden abrir.**

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



Valencia

Últimátum de Valencia a Airbnb: o pacta una tasa o sanciones y clausura de apartamentos ilegales.

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

Entra en vigor el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos aprobado por el Decreto 141/2017, de 19 de septiembre (DOGC nº. 7459, de 21.09.2017).

El 1 de octubre, inicio del periodo de autoliquidación e ingreso del impuesto

El Reglamento del IEET complementa la regulación legal del impuesto, establecida por la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público, y determina aspectos procedimentales específicos, con el objetivo de conseguir una gestión más eficiente del tributo; simplificar las obligaciones de información y reducir las cargas administrativas, e incrementar la seguridad jurídica para todos los agentes intervinientes.

Con respecto al Reglamento, hay que destacar los contenidos relevantes siguientes, entre otros:

– Establece dos periodos de liquidación semestral próximos al concepto de temporada turística de verano y de invierno (de abril a septiembre y de octubre a marzo), y fija los plazos de autoliquidación e ingreso del 1 al 20 de octubre y del 1 al 20 de abril de cada año.

– Regula las autoliquidaciones agregadas (modelo 920), que permiten hacer la presentación y el pago en una única autoliquidación —y, por lo tanto, en un único trámite y un único pago— de tantos establecimientos (incluidos los cruceros turísticos) y sujetos pasivos como se quiera.

El Decreto regula también una nueva figura de obligado tributario introducida por la Ley 5/2017 —el asistente en la recaudación— en relación con aspectos relativos a la resolución de habilitación, al convenio y a las auditorías de las plataformas tecnológicas.

Asimismo, y en relación con el próximo periodo de presentación e ingreso del IEET que se inicia el próximo 1 de octubre, hay que recordar otras novedades que afectarán a la tramitación ya establecidas por la Ley 5/2017, de 28 de marzo:

1. Ahora, la presentación de la autoliquidación se tiene que hacer siempre, obligatoriamente y de forma telemática (es decir, no es suficiente con hacer el pago).
2. La autoliquidación incorpora una nueva casilla para deducir, si es el caso, el importe de las cantidades de que los asistentes en la recaudación ya han ingresado o ingresarán.
3. Hay nuevas exenciones: a) por estancias que se hagan por causas de bastante mayor, determinadas por reglamento, y b) por las estancias que haga cualquier persona por motivos de salud, y también las de las personas que lo acompañen.
4. Nuevas tarifas: se han actualizado los importes de las tarifas generales y se ha creado una tarifa especial (aplicable a las estancias en los establecimientos que, dentro de un centro recreativo turístico, estén situados en las áreas en que se admiten actividades de juego y apuestas).

Tarifa	Barcelona ciudad	Resto de Cataluña	Tarifa especial
Hotel de 5 estrellas, gran lujo, camping de lujo y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	2,25 €	2,25 €	5,00 €
Hotel de 4 estrellas y 4 estrellas superior, y establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	1,10 €	0,90 €	3,50 €
Vivienda de uso turístico	2,25 €	0,90 €	2,50 €
Resto de establecimientos y equipamientos	0,65 €	0,45 €	
Embarcación de crucero			
- Más de 12 horas	2,25 €	2,25 €	
- 12 horas o menos	0,65 €	-	

De acuerdo con estas novedades, en la sede electrónica de la ATC se están implementando también una serie de cambios en las herramientas de tramitación telemática. Así, la presentación telemática —obligatoria en todos los casos— se podrá hacer con dos herramientas diferentes: mediante un formulario web o a través de un nuevo programa de ayuda.

Puede consultarse toda la información relacionada con estas nuevas herramientas y su utilización en esta sede electrónica, dentro de la ruta: Tributos > [Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos](#). Los aspectos de tramitación y las guías relacionadas están en el subapartado de tramitación: (“Declarar estancias en establecimientos turísticos”).

El formulario de autoliquidación del modelo 950, el programa de ayuda (modelos 950, 940 y 920) y las guías detalladas de tramitación estarán disponibles en la sede electrónica el próximo día 1 de octubre.