

# LA FISCALIDAD DEL ALQUILER TURÍSTICO Y VACACIONAL



## Introducción

El alquiler turístico y vacacional ha emergido como una opción muy popular tanto para viajeros que buscan alternativas a los hoteles tradicionales como para propietarios que desean maximizar el uso de sus propiedades. Este fenómeno responde a la demanda de los viajeros por opciones de alojamiento más flexibles y, a menudo, más económicas. No obstante, esta modalidad de alquiler presenta particularidades fiscales y normativas que deben ser comprendidas tanto por propietarios como por arrendatarios.

Autor:

**Ángel López Atanes**

Abogado - Economista

El alquiler turístico y vacacional se refiere a la cesión temporal de una vivienda completamente amueblada y equipada destinada a proporcionar alojamiento por un período corto de tiempo, generalmente no superior a un mes, aunque puede variar según las regulaciones locales y las preferencias del propietario. De este modo, la característica más distintiva del

alquiler turístico es su temporalidad, con arrendamientos que no están destinados a servir como residencias permanentes. En muchos casos, los alquileres turísticos incluyen servicios adicionales como limpieza, cambio de ropa de cama, servicio de recepción, entre otros, que son más comunes en la industria hotelera. Estos servicios pueden influir en la clasificación fiscal del alquiler.

La proliferación de plataformas digitales ha facilitado enormemente el proceso de alquiler turístico, permitiendo a los propietarios llegar a un público global y a los inquilinos encontrar alojamientos fácilmente desde cualquier lugar del mundo. Estas plataformas han revolucionado el mercado del alquiler turístico, pero también han generado la necesidad de regulaciones específicas para asegurar el cumplimiento de las normativas locales.

El marco normativo que rige el alquiler turístico y vacacional ha evolucionado significativamente en los últimos años. Históricamente, estos arrendamientos estaban regulados bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley 4/2013, se excluyeron estos arrendamientos de la LAU y se transfirieron las competencias de regulación a las comunidades autónomas. Esto ha resultado en una diversidad de normativas, cada una adaptada a las necesidades y características específicas de cada región.

En muchas comunidades autónomas, los propietarios deben registrar sus propiedades como viviendas de uso turístico y obtener las licencias necesarias. Este proceso asegura que las propiedades cumplan con ciertos estándares de calidad y seguridad. Las normativas autonómicas suelen establecer requisitos mínimos sobre las condiciones de habitabilidad, seguridad y calidad que deben cumplir las viviendas destinadas a alquiler turístico.

## Aspectos Fiscales

El tratamiento fiscal del alquiler turístico y vacacional depende de los servicios ofrecidos junto con el alquiler. Así, los ingresos procedentes del alquiler turístico se consideran rendimientos del capital inmobiliario si no incluyen servicios complementarios propios de la industria hotelera. En estos casos, los ingresos se declaran en la declaración anual del IRPF como rendimientos del capital inmobiliario. Los propietarios pueden deducir ciertos gastos relacionados con la obtención de estos ingresos, como gastos de mantenimiento, reparaciones, suministros, seguros de la propiedad, etc...

Si el alquiler incluye servicios adicionales propios de la industria hotelera, los ingresos se consideran rendimientos de actividades económicas. Servicios como recepción continua, limpieza periódica durante la estancia, comidas o actividades recreativas clasifican el ingreso bajo esta categoría. Además, si el propietario emplea a una persona con contrato laboral a jornada completa para gestionar el alquiler, también se consideran rendimientos de actividades económicas.

Según el artículo 23.2 de la Ley del IRPF, los ingresos obtenidos del alquiler residencial pueden beneficiarse de una reducción del 60 % en el rendimiento neto si la vivienda se destina a residencia habitual del arrendatario. Sin embargo, **esta reducción no es aplicable a los ingresos provenientes del alquiler turístico y vacacional, ya que estos no están destinados a servir como residencia permanente.** En este sentido, la consulta vinculante V0935-22 del 29 de abril de 2022 reitera los requisitos para aplicar la reducción del 60 % del rendimiento neto positivo del capital inmobiliario en el IRPF. La reducción se aplica solo si el arrendamiento no constituye una actividad económica según lo establecido en el artículo 27.2 de la Ley del IRPF. Es fundamental que el inmueble se destine efectivamente a vivienda permanente del arrendatario y se debe demostrar

mediante contrato y pruebas válidas que el inmueble se usa como vivienda habitual. Además, si el arrendatario es una persona jurídica, debe acreditarse que el inmueble se destina a la vivienda de personas físicas específicas, como en el caso de empleados identificados en el contrato.

Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido en el contexto del alquiler turístico y vacacional, resulta un aspecto crucial que afecta tanto a los propietarios como a los intermediarios.

Según la Ley del IVA, existen varias exenciones que pueden aplicarse a los alquileres de viviendas. La exención más relevante para el alquiler turístico y vacacional es la relativa a los arrendamientos de viviendas destinadas exclusivamente a uso residencial. Según el artículo 20.23 de la Ley del IVA, los arrendamientos de viviendas estarán exentos de IVA si no incluyen servicios propios de la industria hotelera. Para que un alquiler vacacional esté exento de IVA, deben cumplirse las siguientes condiciones: la vivienda debe estar destinada exclusivamente a ser utilizada como residencia del inquilino y no se deben prestar servicios adicionales como limpieza periódica, cambio de ropa de cama, recepción, entre otros. Por tanto, si el propietario del alquiler turístico ofrece alguno de estos servicios, el alquiler se considerará como una prestación de servicios de hospedaje y estará sujeto al IVA.

### **Conclusiones**

La fiscalidad del alquiler turístico y vacacional es un aspecto fundamental que tanto propietarios como arrendatarios deben conocer bien debido a sus particularidades y la evolución normativa que ha experimentado en los últimos años. Este tipo de alquiler se ha convertido en una opción popular por su flexibilidad y economía, aunque conlleva complejidades fiscales y legales que requieren atención.

La regulación del alquiler turístico ha sido descentralizada, permitiendo a las co-

munidades autónomas establecer sus propios requisitos y estándares. Este cambio normativo ha resultado en una diversidad de regulaciones autonómicas que buscan asegurar la calidad y seguridad de los alojamientos turísticos. Los propietarios deben registrar sus propiedades y obtener licencias específicas, cumpliendo con normativas sobre habitabilidad y seguridad.

Desde el punto de vista fiscal, la clasificación de los ingresos provenientes del alquiler turístico depende de los servicios adicionales ofrecidos. Si no se incluyen servicios típicos de la industria hotelera, los ingresos se consideran rendimientos del capital inmobiliario y pueden deducirse ciertos gastos relacionados. Sin embargo, si se ofrecen servicios como limpieza periódica o recepción, los ingresos se clasifican como rendimientos de actividades económicas.

Es crucial entender que la reducción del 60% en el rendimiento neto, aplicable a los alquileres residenciales destinados a vivienda habitual, no se aplica a los alquileres turísticos. Esta distinción subraya la importancia de la clasificación correcta de los ingresos y el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada tipo de alquiler.

En cuanto al IVA, los alquileres turísticos pueden estar exentos si no incluyen servicios propios de la industria hotelera y se destinan exclusivamente a uso residencial. Sin embargo, al ofrecer servicios adicionales, el alquiler se considera una prestación de servicios de hospedaje y está sujeto al IVA.

En resumen, la fiscalidad del alquiler turístico y vacacional es un ámbito complejo que requiere un entendimiento detallado de las regulaciones locales y fiscales. Los propietarios deben estar atentos a las normativas autonómicas y las implicaciones fiscales de los servicios que ofrecen para garantizar el cumplimiento y optimizar sus obligaciones fiscales.