

LEGISLACIÓN

La declaración informativa sobre alquileres turísticos

Desde este año se establece una nueva obligación de suministro de información relativas a las cesiones de viviendas con fines turísticos a través del nuevo modelo 179, que deben presentar las personas o entidades que intermedien en la cesión de uso de estas.



Para el ejercicio 2018 la declaración informativa tendrá carácter anual, y su plazo de presentación será entre el 1 y el 31 de enero de 2019. A partir de 2019, la periodicidad de la declaración será trimestral.

QUIÉN TIENE OBLIGACIÓN DE PRESENTARLA

Las personas y entidades que presten el servicio de intermediación entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán esta consideración las personas o entidades que, constituidas como plataformas colaborativas, intermedien en la

cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información, con independencia de que preste o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de la imposición de condiciones en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

Este año deberá presentarse una declaración anual, entre el 1 y 31 de enero de 2019, y el año que viene habrá que presentarla trimestralmente

No deben presentar el nuevo modelo de declaración informativa:

- Los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica.
- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y los usos y contratos a que se refiere el artículo 5 de la LAU, con la excepción de la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, aun cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial.

La información obligatoria a suministrar será:

- Titular de la vivienda, titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda) e identificación de las personas o entidades cesionarias.
- Inmueble objeto de cesión.
- Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos, así como fecha de inicio de la cesión.
- Importe percibido por el titular cedente del derecho. Además, podrá aportarse de forma opcional:
- Número de contrato asignado por el intermediario.
- Fecha de intermediación.
- Identificación del medio de pago utilizado.

EL CONSEJO DE LOS EXPERTOS



MIQUEL VALLS
director general en Miquel Valls Economistes

La declaración del Modelo 179 es de carácter informativo. Los obligados a presentarla serán todos aquellos que hagan un servicio de intermediación (por ejemplo Airbnb), no los particulares. El objetivo de la Agencia Tributaria es saber qué viviendas están alquiladas con fines turísticos, bajo qué formato y quiénes son los propietarios. Se entenderá siempre la cesión de la totalidad de la vivienda, no, por ejemplo, de una habitación. Se presentará dentro del mes natural siguiente a cada trimestre, incluyendo este primer año los dos primeros trimestres. Por tanto, Hacienda va a tener información detallada de la referencia catastral, titular de la vivienda, días de disfrute con fines turísticos, cantidades percibidas, etc. Se prevén sanciones importantes. Aconsejamos estimar el impacto fiscal antes de ceder una vivienda para evaluar la rentabilidad neta.



DANIEL PIEDRA
Asesor Fiscal JDA/SFAI

La nueva declaración informativa sobre los alquileres turísticos ayudará a regularizar un sector que ha crecido exponencialmente en los últimos años y necesitaba de esta herramienta para tener un crecimiento controlado desde el punto de vista fiscal y tributario. Además, es interesante para los arrendadores, quienes, hasta la fecha, preferían realizarlo al margen legal, por el solo hecho de eludir al fisco, y menospreciaban así la cobertura que les otorga la ley frente a posibles problemas en el arrendamiento. Estamos también delante de una transformación que facilitará que el sector hotelero, con el tiempo, acepte este tipo de plataformas como competidores, ya que legalmente quedarán más reguladas y en consecuencia no se podrá entender como una competencia desleal. Simplemente será una opción más para el viajero que busque alojamiento.



JORDI FONT ABADÍA
Socio del despacho Font Abogados y Economistas

La finalidad del Modelo 179 es la prevención del fraude fiscal, y tienen la obligación de informar las personas o entidades que intermedien, ya sea a título oneroso o lucrativo, entre los arrendadores y los arrendatarios de viviendas con fines turísticos. Particularmente tendrán esta obligación las "plataformas colaborativas" que intermedien en dichos arrendamientos y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de información, con independencia de que presten servicios subyacentes, o que impongan condiciones a arrendadores o arrendatarios, tales como el precio, seguro... Están excluidos de esta obligación: los arrendamientos de vivienda con carácter permanente, los alojamientos en régimen de hospedaje, los derechos de aprovechamiento por turnos de inmuebles, y los usos y contratos del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DESPACHOS RECOMENDADOS:



AUDIPASA
www.audipasa.com
915 913 305



BUFETE ESCURA
www.escura.com
934 940 131



SPANISH VAT SERVICES
www.spanishvat.com
915 995 249



GCE GROUP
www.gce.group
934 584 415



GD LEGAL
www.gdlegal.com
902 222 339



INCREMENTA
www.incrementa.es
934 870 071



LEX GRUPO
www.lexgrupo.com
944 231 755



SALOMÓ BONET-GODÓ ASESORES
<http://salomobonetgodo.com>
937 414 141