



GRADO EN COMERCIO

TRABAJO FIN DE GRADO

**TRIBUTACIÓN PARA EL PROPIETARIO
DEL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE
USO TURÍSTICO EN MADRID A TRAVÉS DE
PLATAFORMAS COLABORATIVAS**

IBÁÑEZ TESTERA, LAURA

**FACULTAD DE COMERCIO
VALLADOLID, 04 de Julio de 2023**



UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
GRADO EN COMERCIO

CURSO ACADÉMICO 2022-2023

TRABAJO FIN DE GRADO
TRIBUTACIÓN PARA EL PROPIETARIO
DEL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE
USO TURÍSTICO EN MADRID A TRAVÉS DE
PLATAFORMAS COLABORATIVAS

Trabajo presentado por: Laura Ibáñez Testera

Tutor: Felipe Alonso Murillo

FACULTAD DE COMERCIO
Valladolid, 04 de Julio de 2023

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I: CONTEXTO.....	9
1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL TURISMO EN ESPAÑA Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID	9
2. EL CONCEPTO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID	18
3. LA INCIDENCIA DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	22
CAPÍTULO II: LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID	26
1. MARCO NORMATIVO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	28
2. MARCO NORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID	35
CAPÍTULO III: TRIBUTACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS RENTAS DERIVADAS DE LA MISMA	39
1. TRIBUTACIÓN DIRECTA PARA EL PROPIETARIO DE UNA VUT RESIDENTE EN ESPAÑA	42
1.1. Propietario persona física	43
1.1.1. IAE	43
1.1.2. IRPF	45
1.1.3. IBI	54
1.2. Propietario persona jurídica	56
1.2.1. IAE	56
1.2.2. IS	59
1.2.3. IBI	62
2. TRIBUTACIÓN INDIRECTA DEL PROPIETARIO DE LA VUT.....	62
2.1. IVA.....	62
2.1.1. No se ofrecen servicios complementarios propios de la hostelería	

2.1.2. Se ofrecen servicios complementarios propios de la hostelería ...	65
2.1.3. Arrendamiento de la VUT con mediación de una entidad jurídica	66
3. DECLARACIÓN INFORMATIVA DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS.....	67
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES.....	68
BIBLIOGRAFÍA	71
ANEXOS	75

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Aportación del turismo al PIB de España en millones de euros.....	11
Gráfico 2: Aportación del turismo al PIB de España en porcentaje	11
Gráfico 3: Evolución del turismo en España	12
Gráfico 4: Evolución del turismo en Madrid.	13
Gráfico 5: Personas alojadas a través de Airbnb en el distrito centro de Madrid	16
Gráfico 6: Ciudades más visitadas según noches reservadas a través de plataformas colaborativas	17
Gráfico 7: Número de turistas según alojamiento principal: alojamientos de mercado.....	19
Gráfico 8: Número de turistas según alojamiento principal: alojamientos de no mercado.....	19
Gráfico 9: Comparativa alojamientos de mercado y de no mercado.	20
Gráfico 10: Número de alojamientos publicitados en Airbnb.....	24

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Ámbito de aplicación PEH	36
Ilustración 2: Ámbito de aplicación PEH mapa	37

RESUMEN

El presente Trabajo de Fin de Grado estudia la tributación directa e indirecta de un propietario residente en España de una vivienda sita en Madrid que decide alquilarla como vivienda de uso turístico a través de una plataforma colaborativa. La economía colaborativa ha impactado significativamente en la aparición de nuevos modelos de negocio especialmente relacionados con el sector turístico. El alojamiento turístico colaborativo requiere una regulación diferente a la establecida para el alojamiento turístico tradicional. Por esta razón, este trabajo parte del análisis de dos aspectos fundamentales previos al estudio de la tributación: la relación del turismo con la economía colaborativa y la regulación aplicable a estas viviendas de uso turístico para que su propietario pueda iniciar su actividad de alquiler turístico.

Palabras clave: plataformas colaborativas, viviendas de uso turístico, plan especial de hospedaje, propietarios de viviendas de uso turístico, tributación de las viviendas de uso turístico.

ABSTRACT

This Final Degree Project studies the direct and indirect taxation of an owner resident in Spain of a house located in Madrid who decides to rent it as a tourist home through a collaborative platform. The collaborative economy has had a significant impact on the emergence of new business models especially related to the tourism sector. Collaborative tourist accommodation requires a different regulation than the one established for traditional tourist accommodation. For this reason, this Project starts from the analysis of two fundamental aspects prior to the study of taxation: the relationship of tourism with the collaborative economy and the regulation applicable to these tourist homes so that their owners can start their tourist rental activity.

Keywords: collaborative platforms, tourist homes, special plan of tourist accommodation, owners of tourist homes, taxation of tourist homes.

INTRODUCCIÓN

España es una de las primeras potencias mundiales en turismo y la Comunidad de Madrid recibe gran parte de los turistas que llegan al país, convirtiéndose en uno de los destinos más atractivos de Europa. El auge de la economía colaborativa, especialmente en estas grandes ciudades, ha dado lugar a la aparición de nuevos modelos de alojamiento hasta hace poco no contemplados, como es el caso de las viviendas de uso turístico [«VUT»]. Las plataformas colaborativas facilitan el arrendamiento de estas viviendas gracias al servicio de intermediación que ofrecen y al continuo avance de la tecnología haciendo que el proceso sea más sencillo para ambas partes.

El alquiler de VUT mediante esta vía de oferta presenta un incremento considerable al permitir al propietario poner en marcha un negocio del que obtendrá una rentabilidad notoria sin necesidad de invertir excesivo tiempo. Pero, la regulación de estos alquileres en ocasiones es contradictoria y no se adecúa a sus características y necesidades, lo que supone un inconveniente que perjudica tanto al propietario como a las autoridades competentes.

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene por objeto el estudio de la tributación del propietario que alquila su VUT en Madrid a través de plataformas colaborativas. Dicho objeto viene motivado por el interés en conocer la viabilidad de un posible negocio consistente en rentabilizar la propiedad de esa vivienda a través de un alquiler no tradicional. Para plantearse la viabilidad de ese negocio, resulta imprescindible conocer previamente cuál es la regulación actual de las VUT en Madrid y cómo va a tributar el propietario de una VUT sita en esa ciudad.

Para llevar a cabo este estudio se ha utilizado un método estrictamente jurídico: primero se identifica la regulación aplicable y después se interpreta y estudia con el apoyo de las exégesis que ofrecen las sentencias judiciales, la propia Administración y la doctrina, para finalmente entenderla cabalmente y aplicarla correctamente.

El trabajo está estructurado en cuatro capítulos. El primer capítulo busca contextualizar el estado actual del tema objeto de estudio mediante el análisis de los tres aspectos que más le afectan: la evolución del turismo, la conceptualización de las VUT y la influencia de las plataformas colaborativas. El segundo capítulo identifica y expone la normativa reguladora de las VUT tanto en la Comunidad de Madrid como en el Ayuntamiento de Madrid, porque el propietario de la vivienda deberá cumplir con las exigencias de esas normas para poder iniciar su actividad de alquiler de una VUT. El

tercer capítulo analiza el tema central del estudio, la tributación para el propietario residente en España que alquila su VUT en Madrid, diferenciando entre la imposición directa y la imposición indirecta y distinguiendo si el propietario es una persona física o una persona jurídica. Este estudio no agota todas las posibilidades de tributación que plantea a su propietario el alquiler de una VUT sita en Madrid, puesto que no analiza la posibilidad de que el propietario sea una persona física o una persona jurídica no residente en España, pero sí da respuesta a las dos situaciones más frecuentes y paradigmáticas. El cuarto capítulo de este trabajo refleja las conclusiones obtenidas a lo largo del estudio. La relación de bibliografía utilizada y los anexos que complementan el estudio cierran este trabajo fin de grado.

CAPÍTULO I: CONTEXTO

1. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL TURISMO EN ESPAÑA Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID

España atrae a millones de turistas anualmente y es elegido por gran parte de los europeos como destino estrella para disfrutar de las vacaciones. El turismo ha sido y es esencial para el desarrollo de la economía española, aporta al Producto Interior Bruto [«PIB»] más de 100.000 millones de euros al año con una contribución al PIB que ronda el 12% anual.

Como se puede observar en los gráficos 1, 2 y 3, el turismo español tuvo una importante recesión en 2020 causada por la Covid-19, proclamada como pandemia el día 11 de marzo de dicho año por Tedros Adhanom, director general de la Organización Mundial de la Salud [«OMS»]. Con la aparición de dicha enfermedad el sector turístico cesó su actividad por unos meses lo que supuso un cambio y un aprendizaje para dicha industria. Numerosos autores plasmaron el impactante momento con frases como “*el mundo pareciera haberse detenido y el turismo no haber existido jamás*” (Castello, V. (2020), p.115)¹.

Tras dos años críticos para este sector parece que los indicadores están empezando a mejorar llegando casi a los niveles existentes antes de la Covid-19. En 2019, año previo a la pandemia, llegaron a España 83,5 millones de turistas internacionales y en 2022 la cifra fue de un total de 71,6 millones de turistas internacionales (Expansión/Datosmacro.com, 2023¹)². Además, según los datos que presenta la Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras [«FRONTUR»]¹ estas cifras siguen aumentando fruto de la eliminación de las restricciones de movilidad hasta alcanzar en enero de 2023 un total de 4,1 millones de turistas internacionales, un 65,8% más respecto al mismo mes del año anterior. De estos 4,1 millones de turistas internacionales, 3.420.779 viajaron por ocio o vacaciones y 267.551 por negocios o motivos profesionales, lo que supone un incremento del 70,3% y del 80,4% respectivamente respecto al año anterior (Instituto Nacional Estadística [«INE»], 2023¹)³. Por otro lado, según la Encuesta de Gasto Turístico [«EGATUR»]² el gasto total de estos turistas internacionales en el mes de enero de 2022 fue de 3.040 millones de euros mientras que en enero de 2023 fue de 5.218 millones de euros lo que indica que

¹ Castello, Vanesa: “Desafíos y oportunidades para el turismo en el marco de la pandemia Covid-19”, *Cuadernos de Política Exterior Argentina*, 131, junio 2020, p. 115.

² Datosmacro: “España-Turismo internacional”, *Expansión*, 2023 Recuperado de: <https://datosmacro.expansion.com/comercio/turismo-internacional/espana> el 18/04/2023.

³ INE: “Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR). Enero 2023”, *FRONTUR nota de prensa*, marzo 2023. Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur0123.pdf> el 18/04/2023.

dicho gasto ha aumentado un 71,7%. El gasto medio diario también crece un 19,3% siendo este de 148 euros. Por contra, la duración media de los viajes se ha reducido 1,3 días respecto a enero de 2022, actualmente la media de días está en 8,5 (INE, 2023)⁴

Con base en los datos mencionados, la ministra de Industria, Comercio y Turismo ha afirmado que en 2023 se recuperará por completo el turismo previo a la pandemia⁵. No obstante los halagüeños datos expuestos, el futuro del sector turístico también podría verse condicionado por la situación económica actual, protagonizada por el encarecimiento de materias primas, por una escalada inflacionista y por una falta de suministros energéticos (Banco de España, 2022)⁶.

Por lo tanto, hay que valorar las dos tendencias presentes en lo que respecta al sector turístico, pues estamos ante una circunstancia incierta. Por un lado, la reapertura de fronteras, la demanda estancada de viajes internacionales y el ahorro de las familias tras la pandemia ha favorecido el movimiento turístico y las cifras demuestran esa recuperación. Pero, por otro lado, el consumo privado se puede ver debilitado por esta tendencia inflacionista reduciéndose el gasto turístico de las familias una vez satisfechas las “ganas” de realizar los viajes turísticos pendientes si la situación económica no mejora (Banco de España, 2023)⁷.

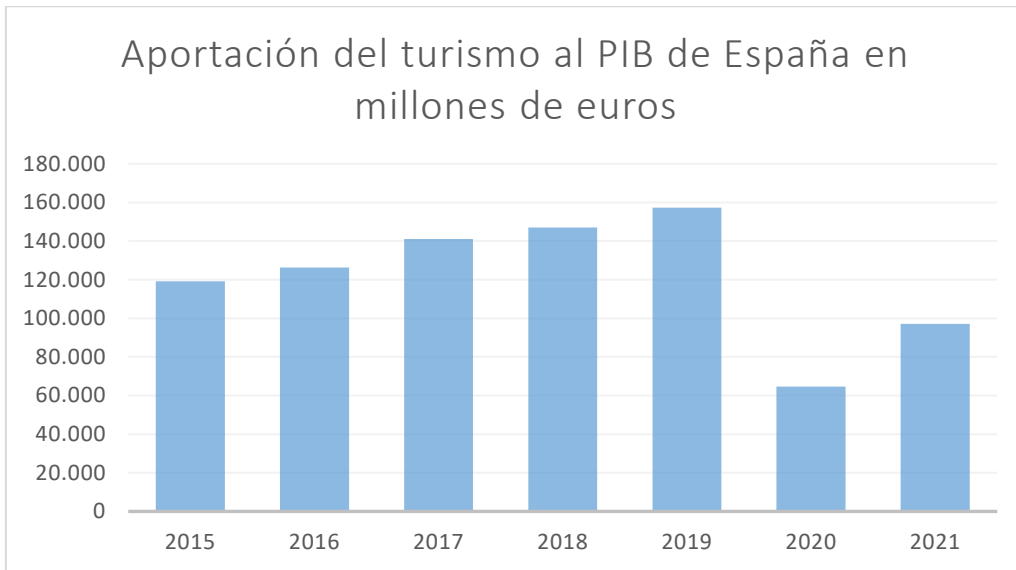
⁴ INE: “Encuesta de Gasto Turístico Enero 2023”, *EGATUR nota de prensa*, marzo 2023, p. 1, Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/egatur/egatur0123.pdf> el 18/04/2023.

⁵ Ministerio de Industria, Comercio y Turismo: “Nota de prensa Reyes Maroto”, *Mincotur.gob.es*, febrero 2023. Recuperado de <https://www.mincotur.gob.es/es-es/gabineteprensa/notasprensa/2022/documents/20230202%20ndp%20frontur%20egatur%202022.pdf> el 18/04/2023.

⁶ Delgado M.: “Análisis de la situación económica actual y perspectivas financieras”, *Banco de España Eurosistema*, 25 octubre 2022. Recuperado de <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Subgobernador/Arc/Fic/IIPP-2022-10-25-delgado.pdf> el 18/04/2023.

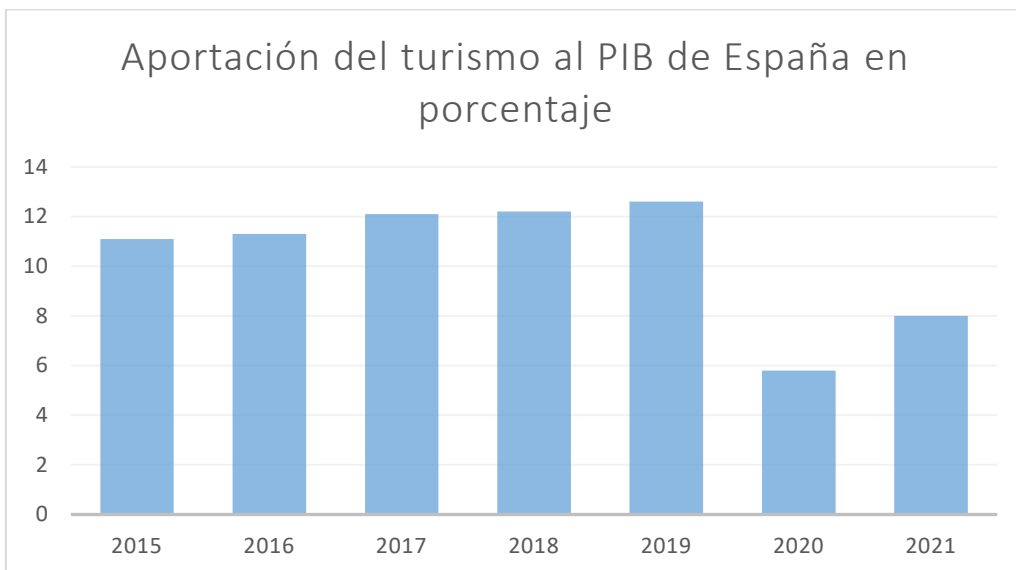
⁷ García C., Gómez A. y Martín C.: “La recuperación del turismo internacional en España tras la pandemia”, *Boletín Económico/ Banco de España*, 2023/T1, 08 Recuperado de <https://doi.org/10.53479/25114> el 18/04/2023.

Gráfico 1: Aportación del turismo al PIB de España en millones de euros



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el INE⁸

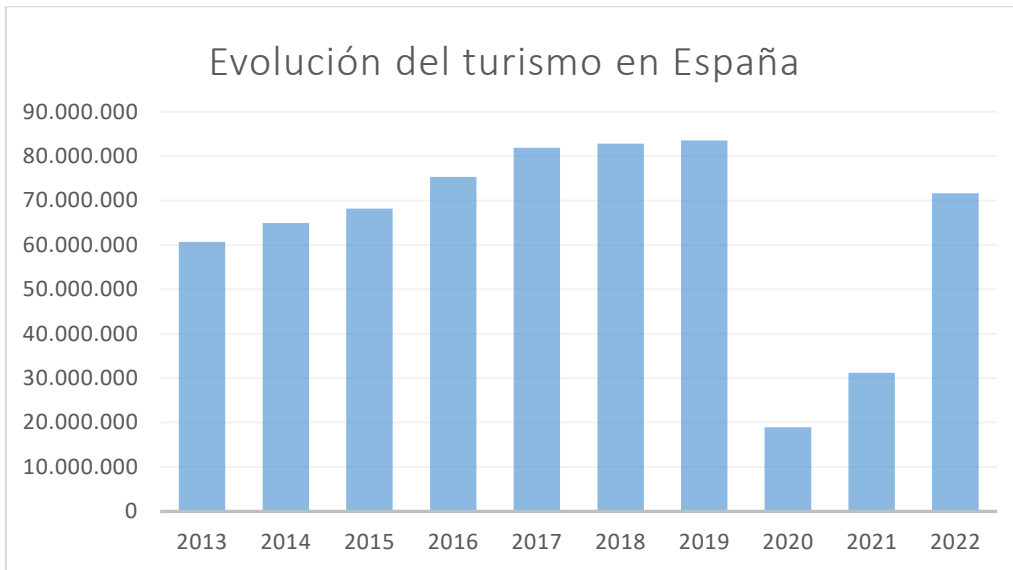
Gráfico 2: Aportación del turismo al PIB de España en porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el INE

⁸ INE: "Aportación del turismo al PIB de la economía española: por PIB y sus componentes, valor absoluto/porcentaje/índice y periodo", *Cuenta satélite del turismo de España*. Serie contable 2016-2020. Revisión estadística 2019. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t35/p011/rev19/serie/10/&file=03001.px> el 19/04/2023.

Gráfico 3: Evolución del turismo en España



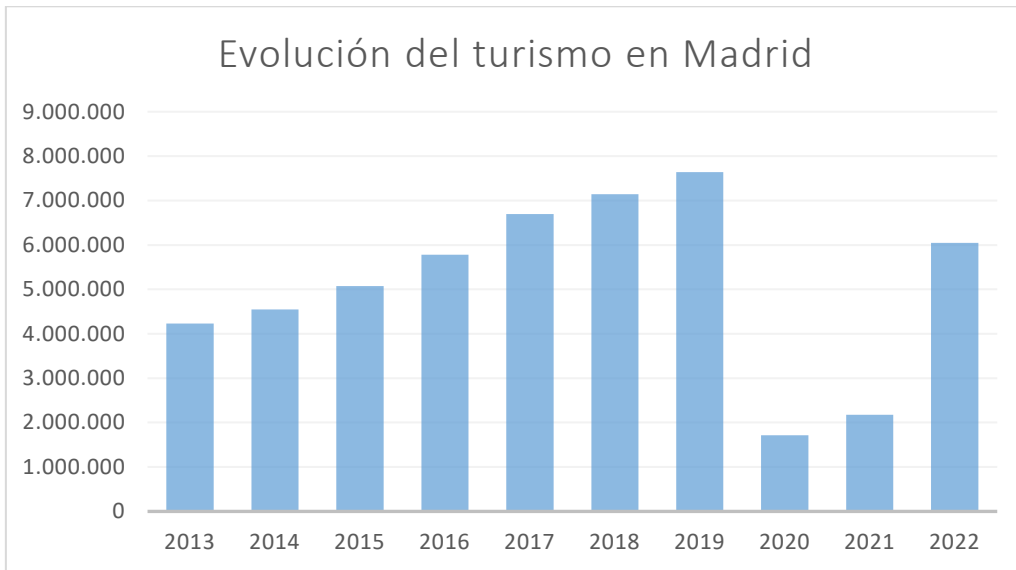
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por /Expansión/Datosmacro.com.

Centrándonos en la Comunidad de Madrid, podemos observar como la evolución de su turismo en los últimos diez años (gráfico 4) presenta una tendencia similar a la evolución del turismo en España (gráfico 3). Hasta la llegada de la pandemia el turismo en la Comunidad de Madrid creció progresivamente, ningún año se estancó. En 2019, Madrid atrajo a 7.640.980 millones de turistas internacionales, lógicamente en 2020 esta cifra descendió significativamente por la pandemia por Covid-19 hasta los 1.718.335 millones de turistas, y no se recuperó significativamente hasta 2022, cuando se ha vuelto a reactivar y recuperar el turismo en la ciudad, puesto que en este último año se alcanzaron un total de 6.048.182 millones de turistas internacionales (Expansión/Datosmacro.com, 2023²)⁹.

Volviendo a los datos de turistas internacionales recibidos en enero de 2023, FRONTUR (2023)² afirma que el número de turistas recibidos en la Comunidad de Madrid se incrementó en un 113,1% respecto al año anterior. Supone el 12,7% respecto al total de turistas internacionales recibidos en España, lo que coloca a la cuarta Comunidad Autónoma como la cuarta de España que más turistas internacionales ha acogido en dicho mes. Los principales países emisores fueron Italia y Francia. En cuanto al gasto total según destino principal, EGATUR (2023)² manifiesta que Madrid es la segunda Comunidad Autónoma con mayor gasto de los turistas en enero de 2023 con el 16,8% del total nacional, a lo que se añade que el gasto de los turistas en Madrid aumenta un 127,6% en tasa anual.

⁹ Datosmacro: "Madrid-Turismo internacional", *Expansión*, 2023. Recuperado de <https://datosmacro.expansion.com/comercio/turismo-internacional/espana-comunidades-autonomas/madrid> el 20/04/2023.

Gráfico 4: Evolución del turismo en Madrid.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Expansión/Datosmacro.com.

La recuperación turística de la Comunidad de Madrid tras la pandemia ha sido extraordinaria, además de ser la única Comunidad Autónoma cuya variación anual excede el 100%, tanto de turistas recibidos como de gasto de los turistas en el inicio de 2023, ya en 2022 eran numerosas las fuentes que posicionan a la Comunidad de Madrid y, en particular a su capital, como destino principal elegido por los turistas internacionales.

En primer lugar, con base en los datos presentados por el INE, durante el mes de julio de 2022 llegaron 625.696 turistas internacionales, lo que supuso una variación anual del 185,6% y un incremento del 3,4% con respecto al mes anterior, durante el que llegaron 605.218 (INE, 2022)¹⁰. Rivera de la Cruz, M. (consejera de Turismo, Cultura y Deportes de Madrid) informó el 1 de septiembre de 2022 en una nota de prensa que “*Es un dato inédito, pues es la primera vez que el número de turistas sube en julio con respecto a junio*” (TeleMadrid,2022)¹¹.

Esta información es interesante debido a que Madrid suele recibir a los turistas mayoritariamente en los meses menos calurosos pues, por norma general, estos escogen ir a zonas costeras en verano. Sin embargo, los datos demuestran que Madrid tiene una gran demanda turística durante todos los meses del año.

¹⁰ INE: “Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR) Julio 2022”, *FRONTUR nota de prensa*, septiembre 2022. Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur0722.pdf> el 20/04/2023.

¹¹ Rivera de la Cruz, M.: “Madrid recupera el 100% del turismo internacional 'prepandemia”, *TeleMadrid*, 1 de septiembre de 2022. Recuperado de <https://www.telemadrid.es/noticias/madrid/Madrid-recupera-el-100-del-turismo-internacional-prepandemia-0-2483451640--20220901102103.html> el 20/04/2023.

En segundo lugar, el informe de La Alianza Europea de Industrias Creativas y Culturales (ECCIA)¹² elaborado por Bain & Company¹³, cuyo título es “Turismo de Alto Impacto: un fuerte impulso para Europa”, sitúa a Madrid como la tercera ciudad europea con mayor recuperación del turismo de alto impacto en el año 2022 quedando por detrás de París y Milán. Europa es la región más visitada del mundo (51% de las llegadas internacionales globales) y España es el cuarto país europeo preferido por los turistas de “alta gama”, generando junto a Francia, Alemania, Italia y Reino Unido el 67% de turismo de Alto Impacto de Europa. Teniendo en cuenta este matiz, es interesante destacar que Madrid es la ciudad española en la que los turistas gastan más, llegando a un total de 272 euros de media por día, en Barcelona esta cifra es de 198 euros diarios y en la Islas Baleares de 153 euros al día. La cultura, el arte y la gastronomía es la razón principal por la que los turistas visitan Madrid (Bain/ECCIA, 2022)¹⁴.

En tercer y último lugar, también se puede ver reflejado en el informe de Euromonitor International¹⁵, con el título “Los 100 principales destinos urbanos del mundo en 2022”, donde Madrid ocupa el cuarto puesto en dicho ranking, siendo el destino español más demandado por los turistas, seguido por Barcelona en novena posición. París vuelve a situarse en primera posición, aunque esta vez seguida por Dubái y Ámsterdam, véase anexo 1 de este trabajo (Euromonitor International, 2022)¹⁶.

La recuperación del turismo en la ciudad de Madrid no solo ha supuesto una mayor demanda turística, también ha traído consigo la problemática que años atrás presentaba: el alto impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro.

Con la llegada de la crisis económica de 2008 las familias tuvieron que disminuir su gasto como consecuencia de su menor poder adquisitivo, lo que las llevó a buscar nuevas alternativas para poder realizar las actividades turísticas que hacían con anterioridad. Esta circunstancia desencadenó la aparición de nuevas formas de alojamiento turístico que ofrecían mejores condiciones que los sistemas de hospedaje tradicionales (De Rivera, J., Gordo, A.J. & Cassidi, P. (2017) pp. 20-31)¹⁷. A lo que se

¹² *The European Cultural and Creative Industries Alliance* está compuesta por las cinco asociaciones europeas de alta gama y lujo: Circulo Fortuny (España), Comité Colbert (Francia), Fondazione Altgamma (Italia), Meisterkreis (Alemania) y Walpole (Reino Unido), entre ellas representan a más de 400 marcas de lujo e instituciones culturales.

¹³ Bain & Company es una empresa de consultoría estratégica de prestigio a nivel mundial. Ofrece sus servicios a empresas, organizaciones sin ánimo de lucro y gobiernos. Cuentan con 58 oficinas en 37 países distintos y más de 5.000 profesionales.

¹⁴ Bain & Company: “*High-end Tourism- a strong driver for Europe*”, ECCIA, junio 2022. Recuperado de https://circulofortuny.com/wp-content/uploads/2022/06/Informe-Bain_ECCIA_14-de-jun-2022_VF.pdf el 21/04/2023.

¹⁵ Euromonitor International es proveedor líder mundial de inteligencia comercial global, análisis de mercado e información del consumidor.

¹⁶ Euromonitor International: “*Top 100 City Destinations Index*”, *Euromonitor International*, diciembre 2022. Recuperado de https://www.euromonitor.com/article/top-100-city-destinations-index-2022-highlights-the-best-performers-of-the-year?utm_source=press_release&utm_medium=PR&utm_campaign=CT_22_11_09_WP_WTM_Report el 21/04/2023.

¹⁷ De Rivera, J., Gordo, A.J. & Cassidi, P: “La economía colaborativa en la era del capitalismo digital”, *Redes.com: revista de estudios para el desarrollo social de la Comunicación*, ISSN 1696-2079, nº. 15, 2017, pp. 20-31.

añade que las nuevas tecnologías y la globalización han causado la aparición de un nuevo consumidor turístico, cuyos principales motivos a la hora de planear un viaje son el cambio de aires, los beneficios para la salud mental o física y la recuperación del tiempo perdido con amigos y familiares (*ExpediaGroup*, 2023¹⁸).

Para que fuera posible la extensión de estas nuevas formas de alojamiento turístico aparecen plataformas que demandan y ofertan dicho servicio. Estos nuevos modelos de negocio turístico están relacionados con el fenómeno conocido como economía colaborativa. Este concepto fue fruto de lo que se conoce como consumo colaborativo, mencionado por primera vez por Marcus Felson y Joe L. Spaeth en el libro titulado *Community Structure and Collaborative Consumption: A routine activity approach*, publicado en 1978. Pero hasta 2010, que fue cuando Rachel Botsman y Roo Rogers publicaron el libro *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, no se hizo popular este concepto. No hay una definición consensuada de la denominada economía colaborativa, pero se puede captar su significado describiendo su perímetro: “modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares” (Comisión Europea¹, 2016)¹⁹.

El crecimiento del uso de plataformas colaborativas y el crecimiento del alquiler de viviendas de uso turístico ha sido sorprendente.

En el siguiente gráfico se refleja la evolución desde el 2010 hasta el 2016 de personas alojadas a través de Airbnb en el distrito centro de Madrid:

¹⁸ ExpediaGroup: “Índice de prioridades de los usuarios”, *ExpediaGroup Media Solutions*, 2023, p.10 Recuperado de https://welcome.expediagroup.com/content/dam/marketing/welcome2eg/published-assets/tvi-2023/report/ES_ES_TVI-2023_Main-Report.pdf?_ga=2.164481343.1286878427.1680027528-1231888203.1680027528 el 21/04/2023.

¹⁹ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, de 2 de junio de 2016, “Una Agenda Europea para la economía colaborativa”, COM (2016) 356 final., p.3. Recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0356> el 21/04/2023.

Gráfico 5: Personas alojadas a través de Airbnb en el distrito centro de Madrid



Fuente: Elaboración propia a través de los datos de *Inside Airbnb* presentados por el Ayuntamiento de Madrid (2017)²⁰.

A partir de 2015 la demanda de alquiler vacacional crece notablemente, según los datos aportados por *Vrbo*²¹ en su informe anual. En ese año la demanda aumentó en España un 37% y el 47,81% de los encuestados indicó preferencia por el alquiler de una vivienda respecto al alquiler de un establecimiento hotelero convencional, aun así, el hotel sigue siendo una alternativa para la gran parte de los usuarios que eligieron preferencia por la vivienda turística (*HomeAway*, 2015)²².

En el verano de 2016 la demanda de alquiler vacacional se incrementó en un 52% respecto al verano de 2015 y en 2022 las reservas de alojamientos han alcanzado el nivel más alto de la historia de *Expedia Group*²³, superando en un 8% las reservas que se hicieron en 2019 año previo a la pandemia. Además, según la encuesta realizada por esta agencia de viajes, en julio de 2022 una de cada dos personas afirmó haber planeado reservar o ya haber reservado un viaje internacional con vistas a los próximos 12 meses mientras que en mayo de 2020 solo el 12% planeaba realizar un viaje

²⁰ Red2Red Consultores: "Análisis del Impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro de Madrid", Ayuntamiento de Madrid, mayo 2017, p.30. Recuperado de [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf) el 21/04/2023.

²¹ Vrbo, anteriormente conocido como HomeAway, se fundó en 1995 y ahora forma parte del Grupo Expedia. Ofrece más de 2 millones de alquileres de vacaciones, incluidos conjuntos residenciales, villas, cabañas, chalets de esquí, casas de playa y alquileres en lagos.

²² Universidad de Salamanca: "El Barómetro del Alquiler Vacacional", *HomeAway*, 2015. Recuperado de <https://ticsyformacion.com/2015/11/27/ii-barometro-alquiler-vacacional-espana-2015tourism/> el 21/04/2023.

²³ Expedia Group es una agencia de viajes online con sede en Estados Unidos. Trivago, Vrbo y Hoteles.com entre otras, formas parte de este gran grupo.

internacional. Esto quiere decir que aproximadamente la mitad de la población mundial viajará al extranjero en 2023 (*ExpediaGroup, 2023*)²⁴.

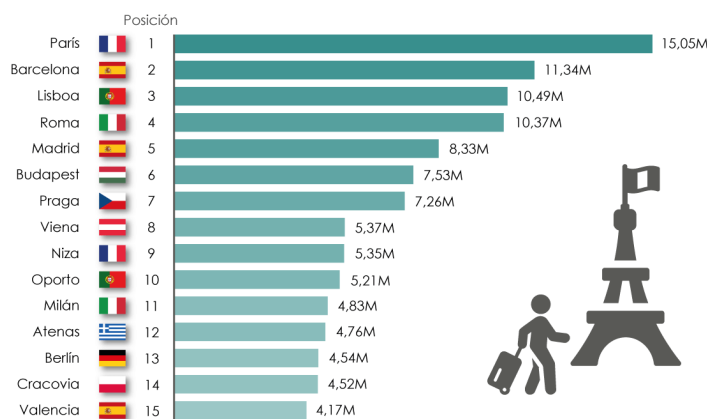
De lo sumariamente expuesto se deduce que estamos ante un escenario en el que crece de forma importante el turismo, el consumidor turístico se interesa por nuevos productos turísticos (turismo deportivo, turismo de naturaleza...) y la demanda de alojamiento turístico se encauza por medios distintos a los tradicionales. La economía colaborativa y el uso de las tecnologías está en pleno auge lo que provoca que la gran mayoría de las reservas se hagan telemáticamente desde algún dispositivo electrónico y a partir de plataformas colaborativas.

Este nuevo panorama del sector turístico provoca que las Comunidades Autónomas se vean obligadas a regular estas plataformas y estos nuevos modelos de negocio, especialmente en las ciudades que mayor número de turistas acogen como es el caso de Madrid. Según los datos aportados por *Expedia Group (2023)*³, en 2019 Madrid se encuentra entre los 10 destinos con mayor número de reservas realizadas por los ciudadanos procedentes de Latinoamérica (LATAM) y según El Orden Mundial (EOM)²⁵ en base a los datos de Eurostat ese mismo año se situaba entre las 15 ciudades más visitadas de Europa siguiendo el criterio de noches reservadas a través de plataformas colaborativas (Gráfico 6).

Gráfico 6: Ciudades más visitadas según noches reservadas a través de plataformas colaborativas

EuroAdvisor: las ciudades más visitadas

Noches reservadas a través de Airbnb, Booking, Expedia y TripAdvisor (2019)



Cartografía:
Álvaro Merino (2021)
Fuente:
Eurostat (2021)



Fuente: Eurostat (2021). Cartografía: Merino, A. (2021)²⁶

²⁴ Mismo informe de ExpediaGroup que el referenciado en el pie de página número 18.

²⁵ El Orden Mundial (EOM) es el medio de análisis internacional de referencia en español. Combinan el lenguaje sencillo con el análisis en profundidad para explicar lo que ocurre en el mundo.

²⁶ Merino, A.: "Las ciudades más visitadas de Europa", EOM, julio 2021. Recuperado de https://elordenmundial.com/mapas-y-graficos/ciudades-mas-visitadas-europa/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F el 21/04/2023.

La Comunidad de Madrid es consciente de que sobre el sector turístico recaen con mayor fuerza las nuevas tendencias propias de la globalización y, en consecuencia, es necesaria su regulación con el objetivo de instaurar unos requisitos básicos que protejan los derechos de los usuarios turísticos de Madrid y de sus ciudadanos (Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid, 2023).

El Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, buscó regular las viviendas de uso turístico en Madrid para mitigar las consecuencias de una sobreoferta, de una competencia desleal, de una falta de cumplimiento de las obligaciones fiscales y de la problemática que generan con las asociaciones del alojamiento madrileño. Dicho Decreto 79/2014 fue modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, y este a su vez corregido por el Decreto 37/2019, de 23 de abril

2. EL CONCEPTO DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Antes de conocer el significado de vivienda de uso turístico es importante responder a la siguiente cuestión: ¿Qué opciones de alojamiento tienen los turistas?

Hay varios criterios y formas de responder a la pregunta formulada, pero siguiendo los datos que ofrece el INE²⁷ podemos dividir los alojamientos en dos bloques: los alojamientos de mercado y los alojamientos no de mercado. Dentro de los alojamientos de mercado los turistas pueden elegir entre establecimientos hoteleros y viviendas en alquiler (apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico). Y, dentro de alojamientos no de mercado, los turistas pueden alojarse en viviendas en propiedad y viviendas de amigos o familiares.

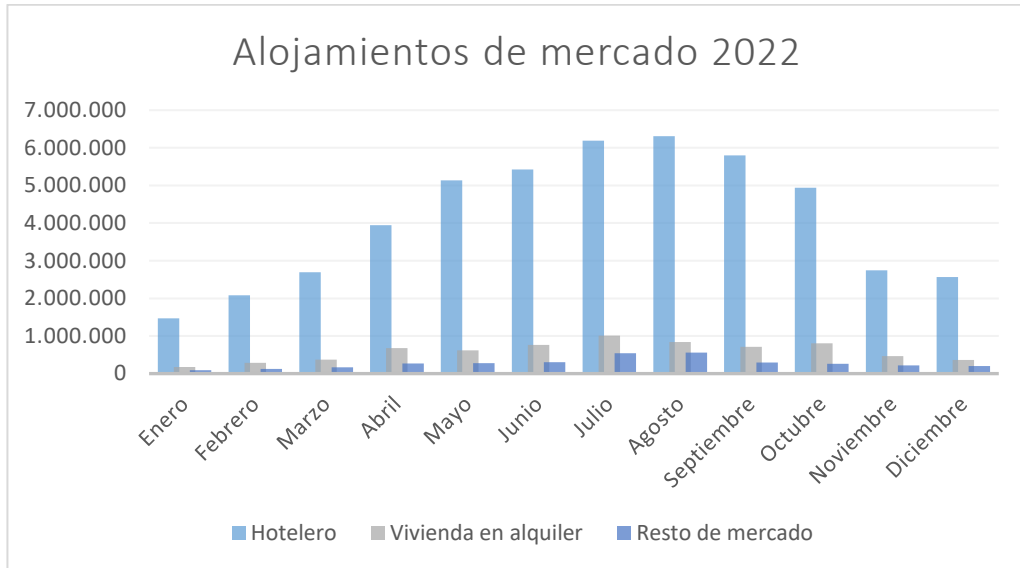
En el gráfico 7 se puede observar que en 2022 el alojamiento hotelero ha sido el más demandado en España, siendo agosto el mes con mayor demanda y enero el mes con menor demanda. En cuanto a las viviendas en alquiler, julio es el mes que más demanda tiene y enero el que tiene menos.

En el gráfico 8 se observa que las viviendas de familiares o amigos tienen mayor número de turistas que las viviendas en propiedad; en ambos casos julio es el mes que más número de turistas acoge.

²⁷ INE: "Número de turistas según tipo de alojamiento principal", *Movimientos Turísticos en Fronteras/INE*, 2022. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10826&L=0> el 21/04/2023.

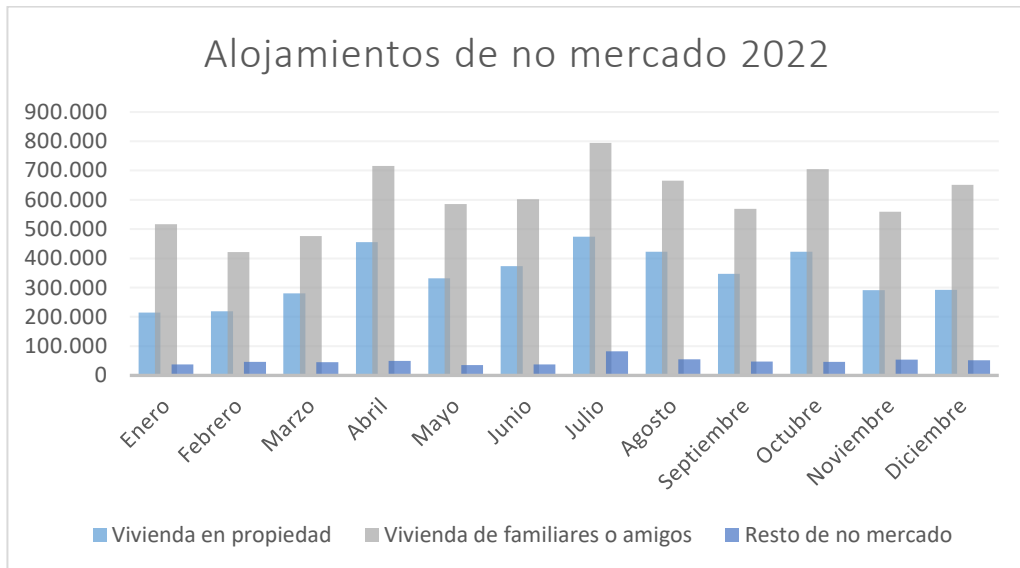
Finalmente, el gráfico 9 ofrece una comparativa entre los alojamientos de mercado y los alojamientos de no mercado, que permite apreciar que los alojamientos de mercado hospedan a más de la mitad de las personas, especialmente los meses de verano.

Gráfico 7: Número de turistas según alojamiento principal: alojamientos de mercado.



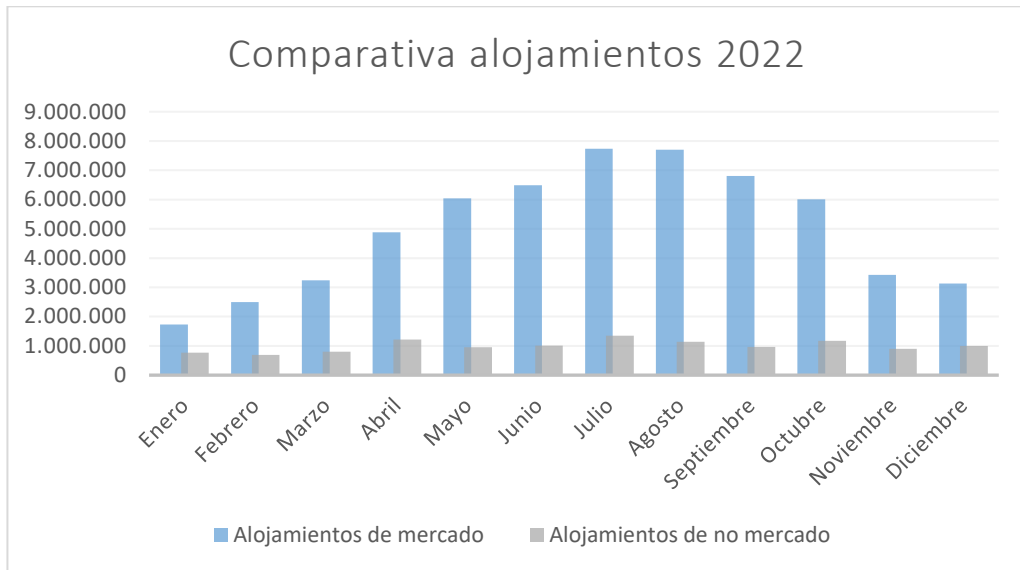
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE (2022).

Gráfico 8: Número de turistas según alojamiento principal: alojamientos de no mercado.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE (2022).

Gráfico 9: Comparativa alojamientos de mercado y de no mercado.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE (2022).

Teniendo clara esta división, ahora sí se puede responder a la pregunta de qué son las viviendas de uso turístico. Las viviendas de uso turístico son una modalidad de lo que se denomina alojamiento turístico y, de acuerdo con la Decisión de la Comisión de 9 de diciembre de 1998 sobre los procedimientos de aplicación de la hoy derogada Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo (DOCE n.º L9, de 15-1-99), un alojamiento turístico es *“toda instalación que regularmente (u ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche”*.

La regulación de estas viviendas turísticas se encuentra en las normas sectoriales turísticas, tal y como deriva del artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos («LAU») ²⁸, por lo que es competencia de las Comunidades Autónomas, pese a que en España haya aspectos comunes en todos los alojamientos turísticos.

El artículo 2.2 del Decreto 79/2014, en su redacción vigente, considera como viviendas de uso turístico [«VUT»] en la Comunidad de Madrid: *«aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio»*.

²⁸ «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) 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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

Para evitar la frecuente confusión entre apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, el artículo 2.1 del Decreto 79/2014 define los que se consideran como apartamentos turísticos [«AT»] en la Comunidad de Madrid: *«los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación».*

El artículo 8 del Decreto 79/2014 dispone por su parte: en su apartado 1, que los apartamentos turísticos estarán ubicados en la totalidad de un edificio, o en una parte independizada del mismo, con accesos y escaleras de uso exclusivo, debiendo cumplir los requisitos mínimos de clasificación contenidos en este Decreto; en su apartado 2, que cada unidad de apartamento turístico estará compuesta, como mínimo, por un salón-comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse "estudios" cuando el dormitorio esté integrado en una pieza común con el salón-comedor-cocina y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles, y, en su apartado 3, que los inmuebles explotados como apartamentos turísticos se compondrán como mínimo de cuatro unidades de alojamiento.

Los artículos 9 y 10 del Decreto 79/2014 establecen la clasificación por categorías de los apartamentos turísticos y los requisitos mínimos para cada una de ellas, respectivamente.

Los artículos 11 a 16 del Decreto 79/2014 contienen otra serie de requisitos exigidos a los apartamentos turísticos, relativos a la declaración responsable e inscripción en el Registro de Empresas Turísticas, a la capacidad máxima, a los precios, a las habitaciones adaptadas, a las dispensas de superficie en habitaciones y cuartos de baño y, en fin, a la placa identificativa.

En cambio, los requisitos mínimos y las condiciones de las viviendas de uso turístico aparecen regulados en el artículo 18 del Decreto 79/2014.

La declaración responsable, el certificado de idoneidad para la vivienda de uso turístico [«CIVUT»], los precios y la placa distintiva están regulados en los artículos 17, 17 bis, 19 y 20 del Decreto 79/2014, respectivamente. El contenido de todos estos preceptos será analizado en detalle en el Capítulo II de este trabajo fin de grado, a donde procede el reenvío.

Conviene dejar aquí constancia, no obstante, de que, a diferencia de los apartamentos turísticos, la vivienda de uso turístico está aislada y no se sitúa en un

edificio o en una parte de este destinado exclusivamente al alojamiento turístico, sino que es una unidad individual dentro de un edificio y, además, no hay una clasificación por categorías. Aclara empero el artículo 17.6 del Decreto 79/2014 que, si el número de viviendas de uso turístico implantadas en un edificio, portal o equivalente, unitario, es del 100% y pertenece al mismo propietario, le será de aplicación la normativa para apartamentos turísticos, para evitar el abuso de Derecho.

En definitiva, quien se aloje en una vivienda de uso turístico en la Comunidad de Madrid tendrá vecinos cuya vivienda habitual estará en el mismo edificio o zona del edificio, mientras que, quien se aloje en un apartamento turístico tendrá como vecinos a personas que se encuentren en su misma situación de estancia a corto plazo, sin perjuicio de lo cual, ambas modalidades de alojamiento comparten la finalidad principal: prestar un servicio de alojamiento turístico temporal.

3. LA INCIDENCIA DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS EN LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Partiendo de lo comentado anteriormente sobre la economía colaborativa y teniendo claro que la idea principal de este fenómeno es dar un doble uso a nuestros recursos, permitiendo que otras personas puedan utilizar también dichos bienes, según la Comisión Europea² (2016)²⁹ la economía colaborativa implica a tres categorías de agentes:

- a. *“Prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias.*
- b. *Usuarios de dichos servicios*
- c. *Intermediarios que a través de una plataforma en línea conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos.”*

La última categoría serían las denominadas plataformas colaborativas que tal como se explica en dicha definición son herramientas facilitadoras cuya misión principal es conectar a la persona que ofrece el servicio con la persona que solicita dicho servicio de manera que la comunicación entre ambos sea más sencilla y rápida.

Son varios los tipos de plataformas colaborativas existentes y pueden ser clasificadas dentro de las siguientes categorías, siguiendo a Guirado, R. (2018)³⁰:

²⁹ Véase misma fuente que la referencia 19.

³⁰ Guirado, R.: “La responsabilidad de las plataformas colaborativas”, *legalsharing.eu*, 2018, pp. 48-50. Recuperado de <https://legalsharing.eu/wp-content/uploads/2018/12/OTROS%C3%8D-Rosa-Guirado-Responsabilidad-de-las-plataformas-colaborativas.pdf> el 21/04/2023.

1. “Puras” o “P2P” (*Peer-to-Peer*): la plataforma sirve de espacio entre particulares, para buscar, comunicar y conocer las ofertas y demandas del mercado. Asimismo, los usuarios pueden conectarse y hablar dentro de la plataforma. Como ejemplo de este tipo de plataforma encontramos Airbnb, Ebay o Blablacar.
2. “Bajo demanda” o “B2C” (*Business to Consumer* o de empresas a consumidores): la plataforma no sólo informa al usuario sino que se hace cargo de todos los servicios que le presta. Dentro de este tipo encontramos plataformas como Uber, Deliveroo o Cabify.
3. “De acceso a determinados bienes”: la plataforma presta al usuario una serie de bienes por periodos de tiempo limitados, como, por ejemplo, el *carsharing* (permite alquilar coches para un uso temporal) o el *coworking* (permite a profesionales compartir un mismo espacio de trabajo y desarrollar proyectos conjuntos).

Aunque el turismo colaborativo trabaja con las tres modalidades de plataformas, el presente trabajo se va a centrar exclusivamente en las colaborativas “puras” o “P2P”, pues son las utilizadas para contratar el servicio de estancia en una vivienda de uso turístico. Dichas plataformas operan como meras intermediarias, pues no se hacen cargo de los servicios de alojamiento prestados, simplemente se limitan a conectar a las partes que contratarán la prestación del servicio de alojamiento, por lo que no recae sobre dichas plataformas obligación o responsabilidad alguna sobre dicho servicio de alojamiento, únicamente asumen las obligaciones relacionadas con la prestación del servicio de información.

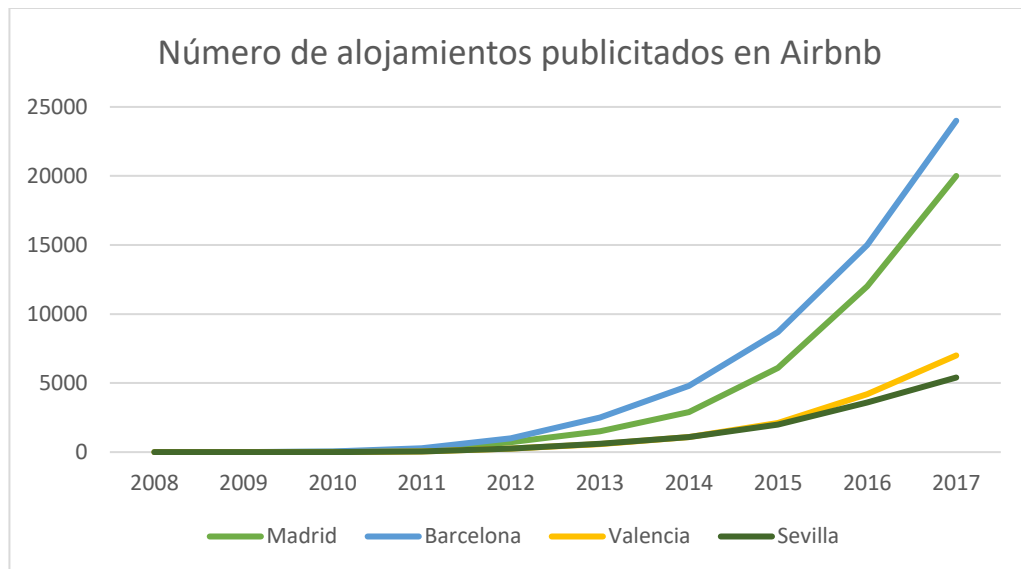
El denominado turismo colaborativo, esto es, aquel que se produce “*cuando un turista está planificando su viaje y reserva a través de plataformas de economía colaborativa su hospedaje, transporte u otros servicios relacionados su viaje*” (Cánovas, F. J. A., & Villanueva, V. N. 2015, p. 49)³¹, utiliza diferentes plataformas, que se pueden clasificar según el tipo de servicio que ofrezcan: alojamiento, transporte, restauración o experiencias, entre otros.

Teniendo en cuenta ambas circunstancias, los distintos tipos de plataformas y los diferentes servicios que ofrecen éstas, este trabajo fin de grado se va a centrar exclusivamente en las plataformas “P2P” que ofrecen el servicio de alojamiento temporal.

³¹ Cánovas, F. J. A., & Villanueva, V. N.: “Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo”, coordinado por Universidad Internacional de Andalucía /Fundación ONCE: *Actas V Congreso Internacional de Turismo para Todos: VI Congreso Internacional de Diseño, Redes de Investigación y Tecnología para todos DRT4ALL*, ISBN 978-84-7993-277-0, 2015, p. 49.

En España, *Airbnb* es la plataforma por excelencia en ese ámbito, seguida de *Vrbo*, con base en los datos presentados por Ostelea³² (2020)³³. En el siguiente gráfico se puede ver la evolución desde 2008 hasta 2017 del número de alojamientos publicitados a través de *Airbnb* de las ciudades con mayor oferta de estos. Madrid y Barcelona son las dos ciudades españolas que mayor incremento han tenido especialmente a partir de 2012.

Gráfico 10: Número de alojamientos publicitados en Airbnb



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de *Airdna Marketminder* publicados por Ostelea² (2020).

Según los datos aportados por *Inside Airbnb*³⁴ (2023)³⁵, en la Comunidad de Madrid hay 21.239 alojamientos ofertados, de los cuales el 64,7% son casas o apartamentos enteros, el 33,3% habitaciones privadas, el 1,4% habitaciones compartidas y el 0,6% habitaciones de hotel. Además aclaran que el 93,2% fueron alquileres a corto plazo y el 6,8% a largo plazo.

Por último, es interesante conocer el tipo de usuario que utiliza estas plataformas. En una entrevista realizada por la Secretaría de Estado de Turismo [«SEGITTUR»] a Such Devesa, M.J.³⁶ (2016)³⁷, sostiene que el perfil que consume las plataformas colaborativas es aquel que está habituado al uso de las Tecnologías de la

³² Escuela de Turismo y Hospitalidad perteneciente a *EAE Business School*.

³³ *The Ostelea School of Tourism & Hospitality*: "Plataformas de economía colaborativa: una mirada global", *ostelea.com*, mayo 2020, pp. 30-33. Recuperado de https://www.ostelea.com/sites/default/files/2020-05/Informe_Econom%C3%ADa_Colaborativa_DEF.pdf el 21/04/2023.

³⁴ *Inside Airbnb* es un sitio web que proporciona información basada en los datos publicados por Airbnb presentando dicha información a través de visualizaciones de datos, mapas e informes que ilustran el impacto de Airbnb en la asequibilidad, disponibilidad y gentrificación de la vivienda en las ciudades donde opera la plataforma.

³⁵ *Inside Airbnb* (2023). Recuperado de <http://insideairbnb.com/madrid/> el 22/04/2023.

³⁶ Coordinadora del grupo de investigación ATURI (Análisis del Sector Turístico e Innovación) de la Universidad de Alcalá y Vicedecana de la Facultad de Ciencias Económicas, Empresariales y Turismo de la Universidad de Alcalá.

³⁷ Such Devesa, M.J.: "El turismo colaborativo y su impacto en el sector", *SEGITTUR turismo e innovación*, entrevistada por: Fernández, A. el 2 de noviembre de 2016. Recuperado de <https://www.segittur.es/blog/entrevistas/turismo-colaborativo-impacto-sector/> el 22/04/2023

Información y la Comunicación [«TIC»] y las redes sociales, que le gusta viajar y sobre todo que busca vivir una experiencia como ciudadano. Es importante puntualizar esto último, pues principalmente las personas que usan estas plataformas además de estar familiarizadas con ellas, quieren disfrutar de la vida cotidiana de la ciudad.

Conforme a los datos presentados por Ostelea³ (2020), entre los motivos de uso de las plataformas el que más se repite es que tienen un precio más ventajoso (52,4%), seguido de que son servicios que se ajustan mejor a sus necesidades y horarios (22,5%). Y, según *Airdna Marketminder*³⁸ (2023)³⁹, las comodidades principales que buscan los usuarios son internet (96%), cocina (90%), calefacción (85%), lavadora (84%) y aire acondicionado (71%).

³⁸ Herramienta analítica para anfitriones de Airbnb.

³⁹ Airdna Marketminder (2023). Recuperado de <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/madrid/madrid/overview> el 22/04/2023.

CAPÍTULO II: LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN MADRID

Antes de examinar específicamente la regulación vigente en Madrid conviene contextualizarla con una visión general sobre las administraciones que pueden adoptar normas con incidencia en esta materia.

En primer lugar se debe atender a las normas emanadas de la Unión Europea y al respecto cabe precisar que, si bien no ha regulado por el momento el alquiler de VUT en los Estados miembros, no es ajena a la problemática de la economía colaborativa, como demuestra el informe “Una Agenda Europea para la economía colaborativa”, mencionado en el capítulo I de este trabajo⁴⁰. Es más, la Comisión Europea adoptó el 7 de noviembre de 2022 una propuesta de Reglamento para incrementar la transparencia en el sector del alquiler a corto plazo y ayudar a las autoridades públicas a asegurar un desarrollo equilibrado del turismo sostenible⁴¹, y aclaró allí que el alquiler de alojamiento de corta duración supone ya una cuarta parte de los alojamientos turísticos de la UE y que es determinante su control para el ecosistema turístico. El nuevo marco propuesto pretende que las plataformas colaborativas ofrezcan un seguimiento de su actividad mediante el intercambio de datos que compartirán con las autoridades. Busca además completar el Reglamento de Servicios Digitales⁴², donde se regulan las plataformas en línea, y las normas de la Directiva 2011/16/UE del Consejo, de 15 de febrero de 2011, relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad y por la que se deroga la Directiva 77/799/CEE, con el objeto de que las plataformas sean consideradas sujetos pasivos.

En segundo lugar se ha de atender a las normas del Estado, para destacar aquí la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que añadió la letra e) al artículo 5 de la LAU, con la que excluye de su ámbito de aplicación el alquiler de VUT y lo somete al régimen que derive de la normativa sectorial turística, lo que supone atribuir su regulación a las Comunidades Autónomas, y el Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican 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, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio («RGGIT»), y el

⁴⁰ Véase referencia 19.

⁴¹ Comisión Europea: Comunicado de prensa del 7 de noviembre de 2022 Recuperado de https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_22_6493 y https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/COM_2022_571_1_EN_ACT_part1_v7.pdf el 11/05/2023.

⁴² Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de octubre de 2022, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales).

Real Decreto 1676/2009, de 13 de noviembre, por el que se regula el Consejo para la Defensa del Contribuyente, que introduce el artículo 54 *ter* en el RGGIT, titulado “Obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos”, con el que se impone a las plataformas colaborativas la obligación de informar periódicamente a la Agencia Estatal de Administración Tributaria de las cesiones de uso en que intermedien⁴³.

En tercer lugar se ha de respetar lo previsto en las normas emanadas de las Comunidades Autónomas, que al ser las competentes en materia de urbanismo, vivienda y, especialmente, turismo, son las que más intervienen en la regulación de este sector. En el concreto caso de la Comunidad de Madrid, el artículo 26 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, le

⁴³ «1. Las personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos situadas en territorio español en los términos establecidos en el apartado siguiente, vendrán obligados a presentar periódicamente una declaración informativa de las cesiones de uso en las que intermedien.

2. A los exclusivos efectos de la declaración informativa prevista en este artículo, se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte 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 gratuita 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.

A estos efectos no tendrán la consideración de excluidos las cesiones temporales de uso de vivienda a que se refiere el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con independencia del cumplimiento o no del régimen específico derivado de su normativa sectorial al que estuviera sometido.

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

d) Los usos y contratos del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo aquellas cesiones a las que se refiere la letra e) de este artículo.

3. A los efectos previstos en el apartado 1, 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 presten o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de que se impongan condiciones a los cedentes o cesionarios tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

4. La declaración informativa contendrá los siguientes datos:

a) Identificación del titular de la vivienda cedida con fines turísticos así como del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, si fueren distintos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos se considerarán como titulares del derecho objeto de cesión quienes lo sean del derecho de la propiedad, contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, arrendamiento o subarrendamiento o cualquier otro derecho de uso o disfrute sobre las viviendas cedidas con fines turísticos, que sean cedentes, en última instancia, de uso de la vivienda citada.

b) Identificación del inmueble con especificación del número de referencia catastral o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

c) Identificación de las personas o entidades cesionarias así como el número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos, los cedentes del uso de la vivienda con fines turísticos deberán conservar una copia del documento de identificación de las personas beneficiarias del servicio, anteriormente señalado.

d) Importe percibido por el titular cedente del uso de la vivienda con fines turísticos o, en su caso, indicar su carácter gratuito.

5. La Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente establecerá el plazo de presentación y contendrá la información a que se refiere el apartado anterior, así como cualquier otro dato relevante al efecto para concretar aquella información».

atribuye la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo, así como también en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda dentro de su ámbito territorial.

En cuarto y último lugar, se debe atender a las ordenanzas aprobadas por las Entidades Locales en el ejercicio de las competencias que les confiere la legislación sobre la materia, especialmente la legislación de su Comunidad Autónoma. El artículo 25.2 de la Ley 7/1985, 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local («LRBRL») enumera las competencias propias de los Municipios encontrándose entre ellas, el urbanismo [apartado a)], y, por lo que aquí importa, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid («LSCM»), recoge, en su artículo 3.2, los fines de la ordenación urbanística⁴⁴.

1. MARCO NORMATIVO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con base en su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid tiene la facultad de promover y regular el turismo en su territorio y, en particular, la de gestionar los establecimientos de las empresas turísticas, determinando su clasificación. Dicho lo cual, resulta interesante iniciar este apartado del trabajo dando la respuesta que la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo la Comunidad de Madrid, ofrece a las siguientes cuestiones:

1ª. ¿A qué se denomina actividad turística?

«Actividad destinada a proporcionar a los usuarios turísticos directa o indirectamente los servicios de alojamiento, restauración, información, asistencia y acompañamiento, transporte y actividades complementarias» (artículo 2.2.a) Ley 1/1999).

⁴⁴ «Son fines de la ordenación urbanística:

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

[...] f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico -artístico, cultural y arquitectónico.

[...] i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo».

2ª. ¿Qué es una empresa turística?

«Aquella que, mediante precio y de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, presta servicios en el ámbito de la actividad turística» (artículo 10 Ley 1/1999).

3ª. ¿Cuáles son las modalidades de empresas turísticas en la Comunidad de Madrid?

Artículo 11 Ley 1/1999:

- Las de alojamiento.
- Las de intermediación.
- Las de restauración.
- Las de información.
- Las actividades turísticas complementarias.

Para el presente trabajo se tendrá en cuenta por consiguiente las empresas turísticas de alojamiento.

4ª. ¿Qué se considera actividad turística de alojamiento?

«Aquella actividad ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público, mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal con o sin prestación de servicios complementarios» (artículo 24 Ley 1/1999).

5ª. ¿Qué es un establecimiento turístico?

«Se consideran establecimientos turísticos los locales o instalaciones abiertos al público y acondicionados de conformidad con la normativa aplicable, en los que se presten servicios turísticos» (artículo 10 Ley 1/1999).

6ª. ¿Cuáles son entonces las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento?

Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades (artículo 25 Ley 1/1999):

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Campamentos de turismo.
- Establecimientos de turismo rural.
- Cualquier otra que reglamentariamente se determine.

Las VUT no aparecen de manera específica en la clasificación expuesta, pero estarían dentro del apartado “cualquier otra que reglamentariamente se determine”, por ello la Comunidad de Madrid ha formalizado mediante decretos la clasificación de nuevos alojamientos que se incorporan a los anteriores, como es el caso de las VUT y de las hosterías. Estos decretos se pueden considerar ligados a la reforma de la LAU realizada a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, reiteradamente mencionada en este trabajo, y a la necesidad de establecer unos requisitos mínimos que protejan los derechos de los consumidores y usuarios turísticos.

Por orden jerárquico, la Comunidad de Madrid cuenta con las siguientes normas reguladoras de las VUT que interfieren en la obtención de la correspondiente licencia turística para estos establecimientos:

1. Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.
2. Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril, y corregido este último por el Decreto 37/2019, de 23 de abril.
3. Orden de 14 de febrero de 2021 de la Consejería de Justicia, Interior y Víctimas, por la que se habilita a los cuerpos de Policía Local de la Comunidad de Madrid como servicio de inspección turística (BOCM de 18 de febrero de 2021).
4. Resolución de 15 de septiembre de 2011, de la Dirección General de Turismo, por la que se publican modelos de impresos correspondientes a los procedimientos “Inicio de Actividad de Establecimientos de Restauración”, “Inicio de Actividad Agencia de Viajes”, “Inicio de Actividad de Apartamentos Turísticos” e “Inicio de Actividad de Hoteles, Pensiones y Turismo Rural” (BOCM de 4 de noviembre de 2011).

Con base en lo previsto en dichas disposiciones autonómicas se detallan seguidamente los aspectos fundamentales a tener en cuenta para alquilar una VUT en la Comunidad de Madrid.

En primer lugar, ¿cuáles son los requisitos legales exigidos para las VUT?

- i. Ser comercializadas y promocionadas en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción (artículo 2.2 Decreto 79/2014).

- ii. Ser cedidas en su totalidad y con fines de alojamiento turístico (artículo 2.2 Decreto 79/2014).
- iii. Desempeñar de forma habitual la actividad turística de alojamiento.

Con la reforma del Decreto 79/2014 arriba reseñada desapareció el plazo mínimo de tres meses que antes se exigía para el ejercicio de la actividad turística. Ahora «*la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista en los artículos 11 y 17*» (artículo 2.3 Decreto 79/2014).

- iv. Prestar el servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios (artículo 3.2 Decreto 79/2014).

El principio de unidad de explotación no es empresarial, a diferencia de los apartamentos turísticos, la finalidad del servicio de alojamiento debe ser lucrativa y la vivienda no puede ser utilizada por los usuarios con fines de residencia permanente por el huésped, pues perdería el uso turístico. Esta última prohibición no implica a los propietarios, porque va referida a los huéspedes.

- v. Cumplir las normas sectoriales aplicables a la materia, esto es, las de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal (artículo 5.1 Decreto 79/2014).

Este punto será desarrollado en el siguiente apartado de este capítulo del trabajo, correspondiente a la regulación vigente del Ayuntamiento de Madrid.

- vi. Disponer del CIVUT. Entendiéndose dicho certificado como: «*El documento emitido por técnico competente en el que, tras efectuar una comprobación in situ, se acredita que una vivienda de uso turístico cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 bis de este Decreto. Serán técnicos competentes para la suscripción de dicho CIVUT quienes están en posesión del título de arquitecto o arquitecto técnico*» (artículo 2.4 Decreto 79/2014).

Por lo tanto, este certificado solo podrá ser emitido por aquellas personas que posean el título de arquitecto o arquitecto técnico, la revisión tendrá que ser *in situ* comprobando que la vivienda cuenta con: calefacción y suministro de agua fría y caliente; al menos una ventilación directa al exterior o a patio no cubierto; un extintor manual en el interior de la vivienda colocado a no más de 15 metros de la puerta de salida de la vivienda; señalización básica de emergencia indicando la puerta de salida

de la vivienda y un plano de evacuación del edificio y de la vivienda en un lugar visible (artículo 17 bis Decreto 79/2014).

En segundo lugar, ¿cuáles son los requisitos técnicos de las VUT?

De acuerdo con los artículos 18, 19 y 20 del Decreto 79/2014, los requisitos mínimos, las condiciones y los servicios que debe cumplir son:

- i. Contar al menos con un salón-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. Se hablará de “estudios” cuando la cocina y el salón estén integrados en el dormitorio siempre y cuando cuente con un máximo de dos plazas.
- ii. Disponer de un número de teléfono de atención permanente para las incidencias o consultas que pueda tener el huésped.
- iii. Tener un rótulo informativo en español e inglés con los teléfonos y direcciones de los servicios de emergencia y sanitarios.
- iv. Estar completamente amueblada y equipada para su uso inmediato y contar con hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios.
- v. Respetar las capacidades máximas de alojamiento presentadas en el artículo 18.4 del Decreto 79/2014⁴⁵.
- vi. Contar con un Registro de Viajeros.

«A los efectos del presente decreto, los propietarios de los establecimientos de ambas modalidades de alojamiento turístico, o sus representantes, deberán remitir a las correspondientes comisarías de Policía o puestos de la Guardia Civil, según el establecimiento en cuestión esté ubicado en demarcación de uno u otro cuerpo, la información relativa a la estancia de las personas que se alojan en ellos, de acuerdo con las normas legales de registro documental e información que se exigen en la normativa vigente en materia de protección de la seguridad ciudadana y demás disposiciones aplicables» (artículo 5.2 Decreto 79/2014).

La regulación vigente en materia de documentación y registros de los establecimientos turísticos está contenida, fundamentalmente, en el Decreto 1513/1959, de 18 de agosto, en relación con los documentos que deben llevar los establecimientos de hostelería referentes a la entrada de viajeros, así como en la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos.

⁴⁵ «Los titulares de viviendas de uso turístico deberán respetar las siguientes capacidades máximas de alojamiento: a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable. b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables. c) Por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más».

Con efectos desde el 2 de enero de 2023 entraron en vigor, no obstante, las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación previstas en el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor, cuyo artículo 2.1.d) incluye expresamente en su ámbito de aplicación, como actividad de hospedaje, a las plataformas digitales que ofrezcan servicios en España presten o no el servicio subyacente objeto de mediación.

La entrada en vigor de esas nuevas obligaciones de comunicación no implica la derogación de las previamente citadas, porque la disposición derogatoria única del Real Decreto 933/2021 aclara que *«en tanto no se produzca el desarrollo de este real decreto, la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos, mantendrá su vigencia, en lo que no contravengan su contenido»*.

En suma, deberán cumplirse tanto las nuevas como las viejas obligaciones de comunicación para no ser sancionados.

- vii. Disponer de un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad.
- viii. Proporcionar con carácter previo a la contratación, información relacionada con la accesibilidad de la VUT a los usuarios turísticos.
- ix. Exponer los precios de todos los servicios ofertados en un sitio visible a la entrada de la vivienda.
- x. Incluir en el precio del alojamiento los suministros de agua, energía, climatización, uso de ropa de cama y baño y limpieza de habitaciones.
- xi. Exponer en un lugar visible de la puerta de entrada la placa distintiva que corresponde en el modelo que determine el Anexo IV del Decreto 79/2014.

En tercer lugar, ¿cuáles son los deberes, derechos y obligaciones de los usuarios y de las empresas turísticas?

Los derechos de los usuarios turísticos se enumeran en el artículo 8 de la Ley 1/1999⁴⁶ y sus deberes en el artículo 9 de dicha ley⁴⁷.

Las obligaciones de las empresas turísticas se especifican en el artículo 12 de la Ley 1/1999⁴⁸ y sus derechos en el artículo 13 de dicha ley⁴⁹.

En cuarto y último lugar, ¿cuál es la tramitación y documentación necesaria para poder alquilar una VUT?

Para poder alquilar la VUT resulta necesario presentar la declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico⁵⁰. La persona titular de la actividad, que es quien debe realizar dicha declaración, afirmará en la misma: (i) que la vivienda cumple con la normativa vigente y aplicable -deberá comunicar los ceses de actividad, cambios de denominación y cualquier modificación de los datos presentados; (ii) que la vivienda cuenta con los permisos y licencias obligatorias exigidas por otras autoridades y organismos públicos; (iii) que conoce las obligaciones expuestas en el

⁴⁶ «Los usuarios turísticos, con independencia de los derechos que les asisten como consumidores, tendrán, en los términos previstos en esta Ley, los siguientes derechos:

- a) A recibir información útil, precisa y veraz, con carácter previo, sobre todas y cada una de las condiciones de prestación de los servicios.
- b) A que se le faciliten los bienes y servicios turísticos en las condiciones contratadas.
- c) A obtener cuantos documentos acrediten los términos de su contratación, y en cualquier caso, las correspondientes facturas legalmente emitidas.
- d) A recibir de la empresa turística bienes y servicios de calidad acordes en naturaleza y cantidad con la categoría que ostente el establecimiento elegido.
- e) A ser atendidos con el debido respeto.
- f) A formular reclamaciones.
- g) A tener garantizada en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de su persona y la seguridad de sus bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.
- h) A participar en la adopción de decisiones de los poderes públicos en los términos previstos en la legislación vigente, a través de sus asociaciones u órganos de representación».

⁴⁷ «Los usuarios turísticos están obligados a:

- a) Observar las normas usuales de convivencia en los establecimientos turísticos.
- b) Someterse a las prescripciones particulares de los establecimientos y empresas cuyos servicios disfruten o contraten y muy particularmente, a los reglamentos de uso o de régimen interior, siempre que no contravengan lo previsto en las leyes y en los reglamentos de desarrollo de las mismas.
- c) Pagar el precio de los servicios utilizados, en el momento de la presentación de la factura o en el plazo pactado».

⁴⁸ «Son obligaciones de las empresas turísticas:

- a) Destinar sus instalaciones a la prestación de los servicios turísticos objeto de regulación por la presente Ley.
- b) Anunciar o informar a los usuarios, previamente, sobre las condiciones de prestación de los servicios y de su precio.
- c) Facilitar los bienes y servicios con la máxima calidad en los términos contratados, de acuerdo con la categoría del establecimiento, en su caso, y con lo dispuesto en las reglamentaciones correspondientes.
- d) Dar la máxima publicidad a los precios de todos los servicios y notificarlos a la Administración, cuando sea preceptivo.
- e) Facturar los servicios de acuerdo con los precios establecidos.
- f) Cuidar del buen funcionamiento y mantenimiento de todas las instalaciones y servicios del establecimiento.
- g) Garantizar en las instalaciones y servicios turísticos la salud y seguridad de las personas y la seguridad de los bienes en los términos establecidos en la legislación vigente.
- h) Cuidar del buen trato dado a los clientes, por parte del personal de la empresa.
- i) Facilitar al cliente, cuando lo solicite, la documentación preceptiva para formular reclamaciones.
- j) Facilitar a la Administración la información y documentación preceptiva para el correcto ejercicio de las atribuciones que legal y reglamentariamente le correspondan.
- k) Informar a los usuarios de los datos de identificación de la entidad prestadora de los servicios turísticos debiendo hacer constar de forma clara e inequívoca los datos exigidos por la normativa aplicable».

⁴⁹ «Las empresas y entidades turísticas tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar en las actividades de promoción turística realizadas por la Consejería competente en materia de turismo de la Comunidad de Madrid.
- b) Solicitar las ayudas y subvenciones incluidos en los programas de fomento turístico o cualesquiera otros.
- c) Participar en la adopción de decisiones por los poderes públicos en los términos previstos en la legislación vigente, a través de sus asociaciones u órganos de representación».

⁵⁰ Puede verse un ejemplo de esta declaración responsable en el anexo II de este trabajo.

artículo 12 de la Ley 1/1999; (iv) que dispone de la documentación que acredita estas declaraciones, y (v) que se compromete a cumplir la normativa correspondiente. Con esta declaración es necesario adjuntar el CIVUT y la acreditación de la disponibilidad de la vivienda de que se trate.

El artículo 17.2 del Decreto 79/2014 aclara que la citada declaración tendrá que ser presentada en los lugares y formas dispuestos en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, referidos al derecho y la obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas y a los registros administrativamente válidos, respectivamente.

2. MARCO NORMATIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Como se adelantó en el apartado anterior de este trabajo, para poder disponer de una licencia emitida por la Comunidad de Madrid que permite alquilar la VUT es necesario contar con los permisos y licencias exigibles por otros Organismos Públicos (artículo 5.1 Decreto 79/2014).

En el caso del Ayuntamiento de Madrid las normas que inciden en las VUT son las tres siguientes:

- Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid⁵¹
- Plan General de Ordenación Urbana y sus normas urbanísticas de 1997 («PGOUM»)⁵²
- Plan Especial de regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje («PEH»), de 27 de marzo de 2019⁵³.

La medida más importante que ha adoptado este Consistorio por el momento es el PEH, cuyo objeto es conservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, descargando la concentración de actividad de hospedaje de dicha área y extendiendo la misma a otras zonas de la ciudad. Para ello delimita su ámbito territorial a tres anillos concéntricos cuya superficie total es de 52.768.610 metros cuadrados (8,73% de la totalidad del municipio) y lo forman los barrios que se citan a continuación, no sin antes aclarar que las áreas periféricas no citadas, cuya superficie es de 551.531.390 metros cuadrados, no se rigen por el PEH, sin perjuicio de lo cual también deben obtener la licencia municipal de actividad.

⁵¹ ANM 2022\51.

⁵² COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997. Edición anotada a 8 de junio de 2021.

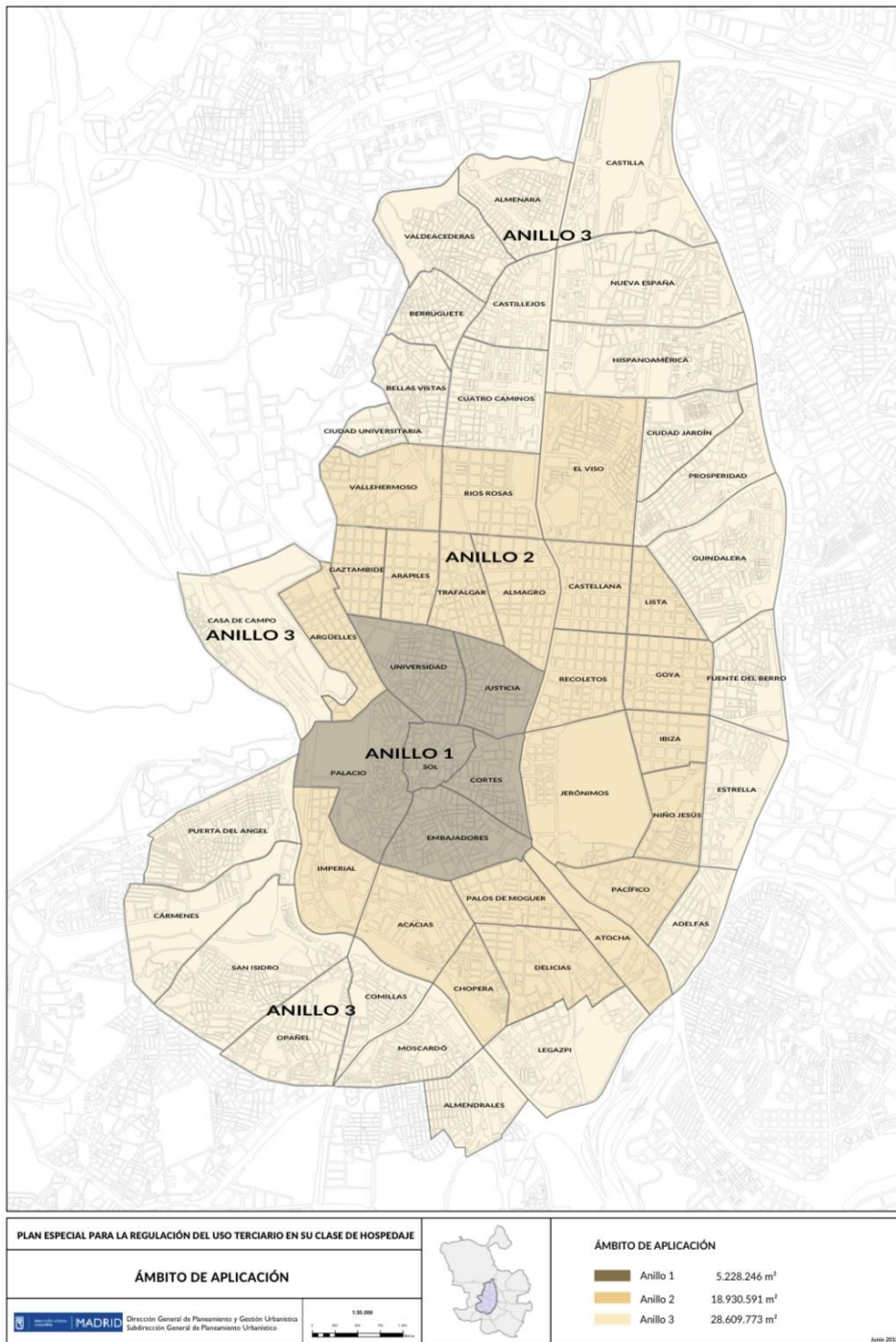
⁵³ BOCM del 23 de abril de 2019. Expediente nº 135/2018/00678.

- **ANILLO 1**
 - **Distrito Centro**
 - Palacio Embajadores
 - Cortes Justicia
 - Universidad Sol
- **ANILLO 2**
 - **Distrito Chamberí**
 - Gaztambide
 - Arapiles
 - Trafalgar
 - Almagro
 - Ríos Rosas
 - Vallehermoso
 - El Viso
 - **Distrito Chamartín**
 - **Distrito Salamanca**
 - Recoletos
 - Goya
 - Lista
 - Castellana
 - **Distrito Retiro**
 - Pacífico
 - Ibiza
 - Jerónimos
 - Niño Jesús
 - **Distrito Arganzuela**
 - Imperial
 - Acacias
 - Chopera
 - Delicias
 - Palos de Moguer
 - Atocha
 - **Distrito Moncloa-Aravaca**
 - Arguelles
- **ANILLO 3**
 - **Distrito Tetuán**
 - Bellas Vistas
 - Cuatro Caminos
 - Castillejos
 - Almenara
 - Valdeacederas
 - Berruquete
 - **Distrito Chamartín**
 - Prosperidad
 - Ciudad Jardín
 - Hispanoamérica
 - Nueva España
 - Castilla
 - **Distrito Salamanca**
 - Guindalera
 - Fuente del Berro
 - **Distrito Retiro**
 - Estrella
 - Adelfas
 - **Distrito Arganzuela**
 - Legazpi
 - **Distrito Usera**
 - Almendrales
 - Moscardó
 - **Distrito Carabanchel**
 - Comillas
 - Opañel
 - San Isidro
 - **Distrito Latina**
 - Los Cármenes
 - Puerta del Ángel
 - **Distrito Moncloa-Aravaca**
 - Parte de Casa de Campo
 - Parte de Ciudad universitaria

Fuente: Comunidad de Madrid (2019) ⁵⁴

⁵⁴ B.O.C.M. núm 95 del 23 de abril de 2019, p. 207. Recuperado el 16/05/2023 de https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2019/04/23/BOCM-20190423-38.PDF

Ilustración 2: Ámbito de aplicación PEH mapa



Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/ov>

Emisor: FNMT-RCM-20072018 09:22:11
Emisor: FNMT-RCM-20072018 10:28:37
Cív. - 0001FFD7811ED784



Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2018)⁵⁵

⁵⁵ Recuperado el 16/05/2023 de https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/contenido_no_modificable/docsExpdte/09024E4E800A058E_Ambitos%20de%20aplicaci%C3%B3n.pdf

Son tres las clasificaciones a tener en cuenta para interpretar el PEH: si la vivienda se encuentra fuera o dentro del ámbito territorial (“anillos”), si el uso de hospedaje afectará a la totalidad de la edificación o a una parte de la misma y si la parcela tiene uso residencial o no residencial.

El Plano de Usos y Actividades del PGOUM, localizable actualmente en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid a través de un servicio de mapas dinámico⁵⁶, permite conocer cuáles son las condiciones urbanísticas específicas de cada edificio (área, zona, nivel de uso, nivel de protección y grados), porque la ubicación, sea dentro o fuera de los anillos, es determinante para obtener la licencia que permite alquilarla como VUT.

Por tanto, ubicada la vivienda y conociendo sus condiciones particulares urbanísticas, acorde a los criterios que preceden, se deberán resolver las siguientes dos cuestiones:

- (i) ¿La VUT se implantará en la totalidad de la edificación o en una parte?
- (ii) ¿La parcela tiene uso cualificado residencial o no residencial?

La respuesta a dichas preguntas da lugar a cuatro posibles combinaciones reguladas en el artículo 6 del PEH, cada una de ellas con su normativa específica a tener en cuenta.

- Primera: Implantación en la totalidad del edificio siendo este cualificado como no residencial.
- Segunda: Implantación en la totalidad del edificio siendo este cualificado como residencial.
- Tercera: Implantación en una parte del edificio siendo este cualificado como no residencial.
- Cuarta: Implantación en una parte del edificio siendo este cualificado como residencial.

En suma, para obtener la licencia municipal y poder alquilar una VUT será necesario realizar un estudio de viabilidad del proyecto con base en la ubicación del inmueble, en su norma zonal, en su superficie total y en su distribución. Una vez realizado dicho estudio, deberán ser contempladas y cumplidas todas las medidas medioambientales recogidas en el artículo 8.1.2 del PEH.

⁵⁶ https://geoportal.madrid.es/IDEAM_WBGEOPORTAL/dataset.iam?id=bab11fb0-cc0e-11ea-82a6-ecb1d759c1b7

CAPÍTULO III: TRIBUTACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS RENTAS DERIVADAS DE LA MISMA

La tributación de la actividad de alquiler turístico y de las rentas derivadas de la misma para el propietario de una VUT situada en Madrid va a depender principalmente de tres factores: (i) su personificación en Derecho, esto es, si es persona física o persona jurídica; (ii) su residencia fiscal, es decir, si esta se encuentra en España o en el extranjero, y, finalmente, (iii) su porcentaje de propiedad, es decir, si es propietario único o copropietario.

Las obligaciones tributarias que surgen varían en función de quienes sean en cada caso los propietarios de una VUT. Sin entrar en los supuestos de copropiedad, con sus distintas combinaciones, ni tampoco en los de atribución de los derechos que comporta la propiedad a diferentes personas (nudo propietario y usufructuario), se pueden diferenciar cuatro situaciones fundamentales:

- i) Propietario persona física residente en territorio español.
- ii) Propietario persona jurídica residente en territorio español.
- iii) Propietario persona física no residente en territorio español.
- iv) Propietario persona jurídica no residente en territorio español.

Los propietarios de una VUT cuya residencia fiscal este en España tributan sobre su renta mundial, mientras que los propietarios de una VUT que residen en el extranjero tributan en España sobre la renta obtenida en territorio español. Serán contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas [«IRPF»] las personas físicas residentes en España, mientras que serán contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes [«IRNR»] las personas físicas y entidades jurídicas no residentes en España. Por su parte, las personas jurídicas residentes en España son contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades [«IS»].

El presente trabajo se va a centrar en los dos supuestos más paradigmáticos: propietario persona física residente en España y propietario persona jurídica residente en España, por lo que el primer paso a realizar será recordar el concepto de residente a efectos tributarios.

La determinación de la residencia fiscal en territorio español se establece: para las personas físicas, fundamentalmente en el artículo 9 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no

Residentes y sobre el Patrimonio [«LIRPF»]⁵⁷, y, para las personas jurídicas, en el artículo 8.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. [«LIS»]⁵⁸.

Ambos impuestos estatales gravan la renta derivada de la actividad de alquiler de una VUT situada en Madrid, pero no cabe olvidar que el mero ejercicio de esa actividad de alquiler turístico en territorio español tributará en el Impuesto sobre Actividades Económicas [«IAE»], si se la considera como una actividad económica.

Descrita la tributación sobre las rentas derivadas del alquiler de una VUT sita en Madrid y sobre el mero ejercicio de esa actividad, procede hacer una breve alusión a la tributación del patrimonio consistente en la propiedad de una VUT sita en Madrid por una persona física o por una persona jurídica residente en España.

De los tres impuestos que gravan la propiedad de ese elemento patrimonial, Impuesto sobre Bienes Inmuebles [«IBI»], Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto sobre las Grandes Fortunas, sólo va a ser analizado el primero para completar el estudio de la tributación directa, porque es el único exigible tanto al propietario persona física como al propietario persona jurídica.

La tributación indirecta sobre la actividad de alquiler de una VUT se centra fundamentalmente en el Impuesto sobre el Valor Añadido [«IVA»].

⁵⁷ «1. Se entenderá que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando se dé cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que permanezca más de 183 días, durante el año natural, en territorio español. Para determinar este período de permanencia en territorio español se computarán las ausencias esporádicas, salvo que el contribuyente acredite su residencia fiscal en otro país. En el supuesto de países o territorios considerados como paraíso fiscal, la Administración tributaria podrá exigir que se pruebe la permanencia en éste durante 183 días en el año natural.

Para determinar el período de permanencia al que se refiere el párrafo anterior, no se computarán las estancias temporales en España que sean consecuencia de las obligaciones contraídas en acuerdos de colaboración cultural o humanitaria, a título gratuito, con las Administraciones públicas españolas.

b) Que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos, de forma directa o indirecta.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español cuando, de acuerdo con los criterios anteriores, resida habitualmente en España el cónyuge no separado legalmente y los hijos menores de edad que dependan de aquél.

2. No se considerarán contribuyentes, a título de reciprocidad, los nacionales extranjeros que tengan su residencia habitual en España, cuando esta circunstancia fuera consecuencia de alguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del artículo 10 de esta Ley y no proceda la aplicación de normas específicas derivadas de los tratados internacionales en los que España sea parte» (Artículo 9 LIRPF).

⁵⁸ «Se considerarán residentes en territorio español las entidades en las que concurra alguno de los siguientes requisitos:

a) Que se hubieran constituido conforme a las leyes españolas.

b) Que tengan su domicilio social en territorio español.

c) Que tengan su sede de dirección efectiva en territorio español.

A estos efectos, se entenderá que una entidad tiene su sede de dirección efectiva en territorio español cuando en él radique la dirección y control del conjunto de sus actividades.

La Administración tributaria podrá presumir que una entidad radicada en algún país o territorio de nula tributación, según lo previsto en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, o considerado como paraíso fiscal, tiene su residencia en territorio español cuando sus activos principales, directa o indirectamente, consistan en bienes situados o derechos que se cumplan o ejerciten en territorio español, o cuando su actividad principal se desarrolle en éste, salvo que dicha entidad acredite que su dirección y efectiva gestión tienen lugar en aquel país o territorio, así como que la constitución y operativa de la entidad responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas distintas de la simple gestión de valores u otros activos» (Artículo 8.1 LIS).

Sabido es que quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo y, en particular, los arrendadores de bienes, tienen siempre la consideración de empresarios o profesionales a efectos del IVA, tal y como dispone el artículo 5.Uno.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido [«LIVA»]. Igualmente es sabido que los arrendamientos y las cesiones del uso o disfrute de bienes tienen la consideración de prestaciones de servicios, con arreglo a lo previsto en el artículo 11.Dos, 2º y 3º, de la LIVA.

Es indudable, por tanto, que la prestación del servicio de alquiler de VUT está sujeta al IVA y además no siempre está exenta, porque, como habrá oportunidad de examinar en detalle, el artículo 20.Uno.23º, e'), de la LIVA excluye de la exención que establece para los arrendamientos de viviendas los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

El servicio de intermediación que presta la plataforma es también una prestación de servicios en el IVA, pero no sólo está sujeto a este impuesto estatal, porque existe otro impuesto estatal calificado legalmente como indirecto que incide en estos servicios de intermediación en línea: el Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales, regulado en la Ley 4/2020, de 15 de octubre, del Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales.

Efectuadas estas consideraciones generales, procede examinar con detalle la tributación directa y la tributación indirecta del propietario de una VUT persona física o persona jurídica residente en España.

1. TRIBUTACIÓN DIRECTA PARA EL PROPIETARIO DE UNA VUT RESIDENTE EN ESPAÑA

Entre los distintos prestadores del servicio de alojamiento, tal como se acaba de mencionar, el presente trabajo centra su atención en los propietarios personas físicas residentes en España y los propietarios personas jurídicas residentes en España.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que el alquiler de una VUT puede ser considerado como una actividad económica, pues supone prestar un servicio de alojamiento turístico a cambio de precio, por lo que implica intervenir en el mercado, pero su tratamiento tributario va a ser distinto en función de que se ofrezcan o no servicios de hospedaje con la puesta de la vivienda a disposición del turista.

Los servicios de hospedaje se caracterizan, como tiene dicho reiteradamente la Dirección General de Tributos [«DGT»]⁵⁹, por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo; es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración⁶⁰.

Por tanto, el propietario de una VUT en Madrid deberá decidir qué servicios ofrecerá a sus clientes antes de alquilar, porque con base en esa decisión tributará de una forma u otra y no sólo en la tributación directa sino también en la tributación indirecta. Conviene recordar que, como se ha visto en el anterior capítulo del trabajo, la Comunidad de Madrid considera que se realiza actividad turística de alojamiento tanto si se prestan como si no se prestan «servicios complementarios» en el alquiler de la VUT.

⁵⁹ Véase, por ejemplo, la contestación a la consulta tributaria vinculante V0397-22, de 28 de febrero.

⁶⁰ En la citada consulta tributaria vinculante V0397-22, de 28 de febrero, se aclara:

«En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los siguientes:

-Servicio de limpieza del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal.

-Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado con periodicidad semanal.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).

- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos».

1.1. Propietario persona física

1.1.1. IAE

El artículo 78 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo [«TRLRHL»], dispone que el hecho imponible de este impuesto local de exigencia obligatoria consiste en el *«mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto»*.

El artículo 79 del TRLHL aclara, en su apartado 1, que *«se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios»*, y, en su apartado 2, que *«el contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto»*.

Es patente, por tanto, que el alquiler de VUT es una actividad económica gravada en el IAE, pero falta concretar el exacto contenido de la actividad gravada, para lo que ha de acudirse a las tarifas del impuesto, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas [«RDL 1175/1990»].

En lo que afecta al propietario de una VUT, son tres los distintos supuestos que se contemplan en la sección primera de las tarifas del impuesto:

Primero. Si el propietario de la VUT decide ofrecer servicios propios de la industria hotelera, las tarifas del IAE clasifican dicha actividad económica dentro del Grupo 685. Alojamientos turísticos extrahoteleros en el que se encuadran, conforme al criterio de la DGT, *«aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se presten en establecimientos distintos a los hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles-apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping»*⁶¹.

La cuota de tarifa que corresponde a este grupo dependerá del número de llaves: una llave (2,987€), dos llaves (3,732 €), tres llaves (4,790 €) o cuatro llaves (8,462 €).

⁶¹ Véase la contestación a la consulta tributaria vinculante V0215-18, de 31 de enero.

Añadir que la cuota a pagar será el 70% de la que corresponda, si la VUT permanece abierta menos de ocho meses al año.

Segundo. Si el propietario de la VUT decide no ofrecer servicios propios de la industria hotelera, las tarifas del IAE clasifican dicha actividad económica dentro del Grupo 861. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana e incluida en el Epígrafe 861.1. Alquiler de viviendas. La DGT interpreta que *«la actividad de alquiler de bienes inmuebles consiste, fundamentalmente, en la mera puesta a disposición del inquilino, de un inmueble o parte del mismo, durante períodos de tiempo determinados»*⁶².

La cuota de tarifa que corresponde será del 0,1% del valor catastral asignado a la vivienda en el IBI y aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 € tributarán por cuota cero. La Regla 15.^a de las contempladas en el RDL 1175/1990 establece, en su apartado 1, que *«cuando de la aplicación de las Tarifas resulte cuota cero, los sujetos pasivos no satisfarán cantidad alguna por el impuesto ni estarán obligados a formular declaración alguna»*.

Tercero. Si el propietario de la VUT decide arrendársela a una tercera persona, bien sea jurídica o física, para que ésta sea quien se encargue de alquilar la VUT asumiendo todos los riesgos de la explotación, dicha actividad económica está contemplada en el Epígrafe 861.2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres N.C.O.P., conforme al criterio de la DGT⁶³.

La cuota tarifa que corresponde será del 0,1% del valor catastral asignado a los locales industriales y demás bienes comprendidos en dicho epígrafe a efectos del IBI y aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 € tributarán por cuota cero, por lo que nuevamente será de aplicación la Regla 15.^a del RDL 1175/1990.

Conviene aclarar que este tercer supuesto no será examinado en los demás tributos, debido a que no es el propietario quien alquila directamente la VUT.

Una vez identificada la actividad económica sujeta al IAE, cabe reseñar que el propietario de una VUT persona física estará siempre exento del impuesto, conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1, letra c), del TRLRHL: *«Están exentos del impuesto: c) Los siguientes sujetos pasivos: Las personas físicas, sean o no residentes en territorio español»*.

⁶² Véase, por todas, la contestación a la consulta tributaria vinculante V0931-11, de 7 de abril.

⁶³ Véase la contestación a la consulta tributaria vinculante V2540-08, de 30 de diciembre.

En definitiva, un propietario de una VUT que sea persona física está sujeto, pero está exento del IAE, por lo que ni tributará por este impuesto ni debe darse de alta en la matrícula⁶⁴.

1.1.2. IRPF

Las rentas obtenidas por el alquiler de su VUT por una persona física residente propietaria de una VUT en Madrid están sujetas al IRPF y no están exentas de este impuesto, pero para saber cómo tributan es necesario calificar dichas rentas dentro de las categorías de renta previstas en las normas que regulan este impuesto.

Cabe recordar, nuevamente, que uno de los requisitos legales exigidos para las VUT en la Comunidad de Madrid es el desempeño habitual la actividad turística de alojamiento, con independencia de si se prestan o no se prestan servicios complementarios propios de la industria hotelera, pero, como se ha visto en el anterior subapartado de este trabajo, el régimen tributario no es el mismo en ambos supuestos y será el propietario, en este caso la persona física residente, quien debe valorar que opción le conviene, atendidas las diferencias de las que a continuación se da cuenta para el IRPF.

El artículo 27.1 de la LIRPF establece que *«se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios»*, sin diferencia como se ve con lo dispuesto en el artículo 79.1 del TRLHL. Sin embargo, el artículo 27.2 de la LIRPF preceptúa que *«[a] efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa»*.

Por consiguiente, si no ofrece servicios complementarios propios de la industria hotelera ni cuenta con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, el propietario de una VUT persona física residente deberá declarar los rendimientos que

⁶⁴ La lectura conjunta de los artículos 82 y 90.1 del TRLHL y 5.1 del Real Decreto 243/1995, de 17 de febrero, por el que se dictan normas para la gestión del Impuesto sobre Actividades Económicas y se regula la delegación de competencias en materia de gestión censal de dicho impuesto [«RD 243/1995» en lo sucesivo], no deja lugar a la duda. Basta recordar el tenor literal de los dos primeros incisos del precepto reglamentario mencionado [«Los sujetos pasivos que no estén exentos del impuesto están obligados a presentar declaración de alta en su matrícula. Estarán, asimismo, obligados a presentar declaración de alta en la matrícula los sujetos pasivos que viniesen aplicando alguna de las exenciones establecidas en el impuesto, cuando dejen de cumplir las condiciones exigidas para su aplicación»] y no olvidar que todas las exenciones reguladas en el artículo 82 TRLHL son exenciones totales.

deriven de su alquiler como rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF; mientras que, en otro caso, deberá declararlos como rendimientos de la actividad económica.

1.1.2.1. Rendimientos de capital inmobiliario e imputación de rentas inmobiliarias

El propietario de la VUT que no pueda declarar los rendimientos que deriven de su alquiler como rendimientos de actividad económica, tendrá dos clases de rentas derivadas de la propiedad de la VUT: rentas de capital inmobiliario por el tiempo en los que la VUT ha estado efectivamente alquilada durante el año natural e imputación de rentas inmobiliarias por el tiempo en los que la VUT no ha estado efectivamente alquilada durante el año natural.

El Tribunal Supremo ha interpretado en la sentencia de 25 de febrero de 2021 (recurso de casación 1302/2020, ECLI:ES:TS:2021:910)⁶⁵, que las rentas procedentes de bienes inmuebles, que no se encuentran arrendados ni subarrendados, pero que están destinados a serlo, tributan como rentas inmobiliarias imputadas, conforme al artículo 85 de la LIRPF.

Para declarar las rentas del capital inmobiliario correspondientes a los periodos de tiempo en los que la VUT ha sido alquilada la vivienda habrá que calcular el rendimiento neto obtenido por dicho arrendamiento, que es el resultado de la diferencia de los ingresos íntegros menos los gastos fiscalmente deducibles. Es necesario puntualizar que no será aplicable la reducción del 60% del rendimiento neto positivo establecida en la todavía vigente redacción del artículo 23.2 de la LIRPF, porque el alquiler de una VUT no está destinado a vivienda, pues sólo cubre una necesidad de alojamiento temporal. Pero en cambio, sí que puede ser aplicable la reducción del 30% prevista en el artículo 23.3 de la LIRPF para aquellos rendimientos con periodo de generación superior a dos años u obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo⁶⁶ siempre que se imputen en un único período impositivo. Por ejemplo, si un huésped ocasiona un incendio en la cocina del VUT deberá pagar al propietario una indemnización por el daño causado en el inmueble y ese ingreso recibido será, a efectos tributarios, un rendimiento irregular generado por el capital inmobiliario y contará con la reducción del 30% anteriormente dicha.

⁶⁵ <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/281d8e37ac953df5/20210325>

⁶⁶ Se consideran obtenidos de forma irregular conforme al artículo 15 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero [«RIRPF»] exclusivamente los siguientes:

«a) Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.
b) Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.
c) Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio».

El artículo 22 del LIRPF califica como rendimientos íntegros del capital inmobiliario procedentes de la titularidad de bienes inmuebles o derechos reales que recaigan sobre ellos a «1. [...] todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza. 2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario». Aclarar que conforme al artículo 24 del LIRPF si el arrendatario es el cónyuge o un pariente hasta el tercer grado inclusive del propietario, el rendimiento neto total no puede ser inferior al resultante del artículo 85 del LIRPF correspondiente a imputación de rentas inmobiliarias.

El artículo 23.1 del LIRPF especifica los gastos que se deducirán de los rendimientos íntegros:

«a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes: 1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º. 2.º Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador. 3.º Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente. 4.º Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por ciento sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las condiciones que reglamentariamente se determinen».

Es importante hacer hincapié en que los gastos fiscalmente deducibles no se computan en su totalidad, solamente en la proporción correspondiente a los días en los que la VUT haya estado alquilada, salvo para gastos muy concretos como, por ejemplo, la comisión de la plataforma colaborativa, que sí que será deducible en su integridad al tratarse de un porcentaje que se deduce de lo que ingresa el anfitrión por cada reserva.

En la misma sentencia de 25 de febrero de 2021 (recurso de casación 1302/2020) arriba reseñada, el Tribunal Supremo ha interpretado que los gastos asociados a bienes inmuebles destinados al alquiler se deben admitir como fiscalmente deducibles única y exclusivamente por el tiempo en que los mismos estuvieron arrendados y generaron rentas, en la proporción que corresponda.

Por ejemplo, si una VUT ha estado alquilada efectivamente durante 120 días dentro del año natural, los ingresos íntegros importan 7.200 € y los gastos fiscalmente deducibles en cómputo anual excluido el IVA han sido los siguientes: Impuesto sobre Bienes Inmuebles («IBI») = 1.000 € [prorrrateado = 328,76 €]; gastos de la comunidad = 700 € [prorrrateado = 230,14 €]; seguro de responsabilidad civil (obligatorio en la Comunidad de Madrid) = 130 € [prorrrateado = 42,74 €]; comisiones plataforma colaborativa = 720 € [sin prorrateo]; amortizaciones = 3.000 € [prorrrateado = 986,31 €]; gastos de suministros = 900 € [prorrrateado = 295,89 €]; intereses de la hipoteca = 500 € [prorrrateado = 164,38 €] y gastos de conservación de las paredes de la VUT: 2000 € [prorrrateado = 657,53 €] el rendimiento neto a declarar sería $7.200 - 3.425,75 = 3.774,25$ €.

Para declarar las imputaciones de renta por los periodos de tiempo en los que la VUT no ha sido alquilada el propietario persona física residente ha de atender a lo dispuesto en el artículo 85.1 y 2 de la LIRPF⁶⁷. La renta imputable en dicho periodo

⁶⁷ «1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1 por ciento.

Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el porcentaje será del 1,1 por ciento y se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

corresponde a la cuantía resultante de aplicar los porcentajes del 2% o 1,1%, según los casos, al valor catastral de la VUT y después calcular la parte proporcional que corresponde al periodo de tiempo en la que no ha sido alquilada dentro del año natural.

En el ejemplo anterior, si la VUT tiene un valor catastral de 250.000€, fue alquilada por 120 días y el porcentaje que corresponde aplicar es del 2%, la renta imputada sería:

Paso 1: 365 días -120 días = 245 días sin alquilar.

Paso 2: 250.000 * 2% = 5.000 € rendimiento imputable por los 365 días.

Paso 3: $(5000 / 365) * 245 = 3.356,16€$ rendimiento imputable por días sin alquilar.

En suma, cuando el alquiler de la VUT no tribute en el IRPF como rendimiento de actividad económica, el propietario, atendiendo a la individualización de rentas prevista en el artículo 11.3 de la LIRPF⁶⁸, deberá declarar rentas de capital inmobiliario por el periodo de tiempo en el que haya estado efectivamente alquilada e imputar rentas inmobiliarias por el periodo de tiempo en el que no haya estado alquilada durante el año natural.

1.1.2.2. Rendimientos de actividad económica

En caso de que el rendimiento sea considerado como actividad económica, por ofrecer servicios propios de la industria hotelera o contar con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, la persona física residente propietaria de la VUT tributará como autónomo, por lo que deberá realizar la declaración de la renta propia de su actividad empresarial, presentar el modelo 130 trimestralmente, contabilizar los ingresos y gastos de su ejercicio y determinar el rendimiento neto obtenido con base en lo dispuesto en el IS.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

2. Estas rentas se imputarán a los titulares de los bienes inmuebles de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 de esta Ley.

Cuando existan derechos reales de disfrute, la renta computable a estos efectos en el titular del derecho será la que correspondería al propietario».

⁶⁸ «Los rendimientos del capital se atribuirán a los contribuyentes que sean titulares de los elementos patrimoniales, bienes o derechos, de que provengan dichos rendimientos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquéllos o de las descubiertas por la Administración.

En su caso, serán de aplicación las normas sobre titularidad jurídica de los bienes y derechos contenidas en las disposiciones reguladoras del régimen económico del matrimonio, así como en los preceptos de la legislación civil aplicables en cada caso a las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia.

La titularidad de los bienes y derechos que conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, sean comunes a ambos cónyuges, se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

Cuando no resulte debidamente acreditada la titularidad de los bienes o derechos, la Administración tributaria tendrá derecho a considerar como titular a quien figure como tal en un registro fiscal u otros de carácter público».

Conforme al artículo 16.2 de la LIRPF se determinarán los rendimientos de la actividad económica de acuerdo con las condiciones previstas en el artículo 28 de esta Ley y mediante uno de los siguientes métodos:

- (i) Estimación directa, compuesta por dos modalidades: normal y simplificada.
- (ii) Estimación objetiva.

Para el cálculo de los rendimientos de actividades económicas derivados del alquiler de VUT en el IRPF no está contemplado el método de estimación objetiva pues en la Orden HFP/1172/2022, de 29 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2023 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, sólo aparece los grupos 681. Servicio de hospedaje en hoteles y moteles de una o dos estrellas, 682. Servicio de hospedaje en hostales y pensiones y 683. Servicio de hospedaje en fondas y casas de huéspedes del IAE, pero no el grupo 685 y tampoco el grupo 861 del IAE. Por consiguiente, se determinará el rendimiento de la actividad económica de alquiler de VUT en el IRPF a través del método de estimación directa, siendo la modalidad más común entre los autónomos la estimación directa simplificada.

En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 30.1 de la LIRPF, la modalidad simplificada se aplica a los empresarios o profesionales cuyo importe neto de cifra de negocios para el conjunto de actividades desarrolladas por el contribuyente no supere los 600.000 € en el año inmediato anterior, salvo que renuncie a su aplicación⁶⁹, en cuyo caso se determinará el rendimiento neto de todas sus actividades económicas por la modalidad norma del método de estimación directa durante los tres años siguientes, igualmente será aplicable la estimación directa normal si el empresario o profesional supera dicha cifra.

⁶⁹ Artículo 29 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero -en adelante «RIRPF»-:

«1. La renuncia a la modalidad simplificada del método de estimación directa deberá efectuarse durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en que deba surtir efecto.

La renuncia tendrá efectos para un período mínimo de tres años. Transcurrido este plazo, se entenderá prorrogada tácitamente para cada uno de los años siguientes en que pudiera resultar aplicable la modalidad, salvo que en el plazo previsto en el párrafo anterior se revoque aquélla.

La renuncia así como su revocación se efectuarán de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1041/2003, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan determinados censos tributarios y se modifican otras normas relacionadas con la gestión del Impuesto sobre Actividades Económicas.

En caso de inicio de actividad, la renuncia se efectuará según lo previsto en el párrafo anterior.

2. Será causa determinante de la exclusión de la modalidad simplificada del método de estimación directa haber rebasado el límite establecido en el artículo anterior.

La exclusión producirá efectos desde el inicio del año inmediato posterior a aquel en que se produzca dicha circunstancia.

3. La renuncia o la exclusión de la modalidad simplificada del método de estimación directa supondrá que el contribuyente determinará durante los tres años siguientes el rendimiento neto de todas sus actividades económicas por la modalidad normal de este método».

Cuando en el año inmediato anterior no se hubiese ejercido actividad alguna, se determinará el rendimiento neto por la modalidad simplificada de la estimación directa, salvo que se renuncie a la misma, y cuando en el año inmediato anterior se hubiese iniciado una actividad, el importe neto de la cifra de negocios se elevará al año [artículo 28.2 del RIRPF].

En caso de aplicación de la estimación directa simplificada, el rendimiento neto se calcula igual que en la estimación directa normal, según las reglas contenidas en los artículos 28 y 30 de la LIRPF (en sustancia, ingresos computables menos gastos fiscalmente deducibles), pero con dos particularidades [artículo 30 del RIRPF]:

«(i) Las provisiones deducibles y los gastos de difícil justificación se cuantifican aplicando un 5% del rendimiento neto positivo, excluido este concepto sin que la cuantía resultante pueda superar 2.000 €/año. No se aplicará cuando se opte por la reducción por el ejercicio de determinadas actividades económicas.

(ii) Las amortizaciones del inmovilizado material se practican de forma lineal, en función de la tabla específica de amortización simplificada sin perjuicio de que sean de aplicación de los supuestos de libertad de amortización establecidos en el IS» (Agencia Estatal de Administración Tributaria, 2023³)⁷⁰.

En la estimación directa normal son de aplicación las reglas de los artículos 28 y 30 de la LIRPF para determinar el rendimiento neto de la actividad económica, lo que supone, en síntesis:

- i. El rendimiento neto se determinará según las reglas del Impuesto sobre Sociedades, esto es, resultado contable más/menos ajustes fiscales, sin perjuicio de la aplicación de los incentivos fiscales previstos para las entidades de reducida dimensión en dicho impuesto.
- ii. No se incluirán las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de elementos patrimoniales afectos, pues tributarán como ganancias o pérdidas patrimoniales.
- iii. Se atenderá al valor normal en el mercado de los bienes o servicios objeto de la actividad, que el contribuyente ceda o preste a terceros de forma gratuita o destine al uso o consumo propio; asimismo, cuando medie contraprestación y ésta sea notoriamente inferior al valor normal en el mercado de los bienes y servicios, se atenderá a este último.

⁷⁰ Agencia Estatal de Administración Tributaria: "IRPF, Estimación directa simplificada: 3.5.2 Cálculo del rendimiento neto". Recuperado de https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folleto/manuales-practicos/folleto-actividades-economicas/3-impuesto-sobre-renta-personas-fisicas/3_5-estimacion-directa-simplificada/3_5_2-calculo-rendimiento-neto.html el 30/05/2023.

- iv. No tendrán la consideración de gasto fiscalmente deducible las aportaciones a mutualidades de previsión social del propio empresario o profesional.
- v. Cuando resulte debidamente acreditado, con el oportuno contrato laboral y la afiliación al régimen correspondiente de la Seguridad Social, que el cónyuge o los hijos menores del contribuyente que convivan con él, trabajan habitualmente y con continuidad en las actividades económicas desarrolladas por el mismo, se deducirán, para la determinación de los rendimientos, las retribuciones estipuladas con cada uno de ellos, siempre que no sean superiores a las de mercado correspondientes a su cualificación profesional y trabajo desempeñado.
- vi. Cuando el cónyuge o los hijos menores del contribuyente que convivan con él realicen cesiones de bienes o derechos que sirvan al objeto de la actividad económica de que se trate, se deducirá, para la determinación de los rendimientos del titular de la actividad, la contraprestación estipulada, siempre que no exceda del valor de mercado y, a falta de aquella, podrá deducirse la correspondiente a este último.
- vii. Finalmente, tendrán la consideración de gasto fiscalmente deducible: a) Las primas de seguro de enfermedad satisfechas por el contribuyente en la parte correspondiente a su propia cobertura y a la de su cónyuge e hijos menores de veinticinco años que convivan con él. El límite máximo de deducción será de 500 euros por cada una de las personas señaladas anteriormente o de 1.500 euros por cada una de ellas con discapacidad. b) En los casos en que el contribuyente afecte parcialmente su vivienda habitual al desarrollo de la actividad económica, los gastos de suministros de dicha vivienda, tales como agua, gas, electricidad, telefonía e Internet, en el porcentaje resultante de aplicar el 30 por ciento a la proporción existente entre los metros cuadrados de la vivienda destinados a la actividad respecto a su superficie total, salvo que se pruebe un porcentaje superior o inferior. c) Los gastos de manutención del propio contribuyente incurridos en el desarrollo de la actividad económica, siempre que se produzcan en establecimientos de restauración y hostelería y se abonen utilizando cualquier medio electrónico de pago, con los límites cuantitativos establecidos reglamentariamente para las dietas y asignaciones para gastos normales de manutención de los trabajadores.

La Agencia Estatal de Administración Tributaria (2023²)⁷¹ considera ingresos computables los derivados de la prestación del servicio y gastos deducibles «*los que, convenientemente justificados y registrados en la contabilidad o en los libros-registro obligatorios, se producen en el ejercicio de la actividad y son necesarios para la obtención de ingresos: suministros, consumo de existencias, gastos del personal, reparación y conservación, arrendamiento y amortizaciones por la depreciación efectiva de los elementos patrimoniales en funcionamiento*».

A la vista de lo expuesto, cabe destacar que en ambas modalidades de la estimación directa se podrán deducir de los ingresos todos los gastos relacionados con la generación de ese ingreso, siempre que estos se puedan acreditar y sean fiscalmente deducibles; no hay una lista cerrada de gastos ni se tienen que prorratear como ocurría en el caso de la tributación como rendimiento del capital inmobiliario.

El rendimiento neto de la actividad económica calculado en régimen de estimación directa normal o simplificada puede ser objeto de dos reducciones destacables [artículo 32 de la Ley del IRPF]:

Primera. Si el contribuyente inicia el ejercicio de la actividad económica, reducirá el 20% del rendimiento neto positivo en el primer periodo impositivo en que el rendimiento neto sea positivo y en el periodo impositivo siguiente, siempre que la cuantía de los rendimientos netos sobre la que se aplica la citada reducción no supere 100.000 euros anuales.

Segunda. Si los rendimientos netos tienen un periodo de generación superior a dos años o han sido obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo⁷² se les aplicará una reducción del 30% cuando se imputen en un único período impositivo. La cuantía del rendimiento neto a que se refiere este apartado sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 euros anuales.

Destacar, por último, que al tratarse de una actividad económica no procede imputar rentas inmobiliarias por el periodo de tiempo en el que la VUT esté sin alquilar,

⁷¹ Agencia Estatal de Administración Tributaria: "IRPF, Estimación directa normal: 3.4.2 Cálculo del rendimiento neto". Recuperado de https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/folleto-actividades-economicas/3-impuesto-sobre-renta-personas-fisicas/3_4-estimacion-directa-normal/3_4_2-calculo-rendimiento-neto.html el 30/05/2023.

⁷² El artículo 25 del RIRPF establece: «A efectos de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 32.1 de la Ley del Impuesto, se consideran rendimientos de actividades económicas obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en único período impositivo:

a) Subvenciones de capital para la adquisición de elementos del inmovilizado no amortizables.
b) Indemnizaciones y ayudas por cese de actividades económicas.
c) Premios literarios, artísticos o científicos que no gocen de exención en este Impuesto. No se consideran premios, a estos efectos, las contraprestaciones económicas derivadas de la cesión de derechos de propiedad intelectual o industrial o que sustituyan a éstas.
d) Las indemnizaciones percibidas en sustitución de derechos económicos de duración indefinida».

porque el artículo 85.1 de la LIRPF excluye la imputación de rentas inmobiliarias por los bienes inmuebles urbanos afectos a actividades económicas.

1.1.3. IBI

El artículo 61.1 del TRLRHL dispone que constituye el hecho imponible de este impuesto local de exigencia obligatoria la titularidad de alguno de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales: «a) *De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.* b) *De un derecho real de superficie.* c) *De un derecho real de usufructo.* d) *Del derecho de propiedad*».

Por tanto, la propiedad de una VUT en Madrid, que es un inmueble de naturaleza urbana⁷³, constituye el hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles [«IBI» en lo sucesivo] y la realización de este hecho imponible otorgará la condición de contribuyente al propietario persona física, siempre y cuando no se produzca el hecho imponible por la existencia de un derecho de los que le preceden en la mencionada enumeración, puesto que, conforme al artículo 61.2 del TRLHL, la realización del hecho imponible que corresponda por el orden establecido en el artículo 61.1 del TRLHL determinará la no sujeción a las restantes modalidades del mismo.

Aunque no todos los inmuebles están sujetos y hay inmuebles exentos del IBI, ninguno de los supuestos de no sujeción y de los supuestos de exención incluidos en los artículos 61.5 y 62 del TRLRHL, respectivamente, se aplica a la propiedad de una VUT.

Al tratarse de una VUT sita en Madrid, la Ordenanza Fiscal aplicable para la cuantificación del IBI es la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 15 de diciembre de 1989 en su redacción vigente⁷⁴, aprobada por el Ayuntamiento de Madrid.

La base imponible está constituida por el valor catastral de la VUT [artículo 65 del TRLHL], que actualmente responde se tributa con base en lo establecido en el procedimiento de valoración colectiva realizado en Madrid en el año 2011.

⁷³ La definición de los caracteres contemplados en el hecho imponible del impuesto (urbano, rústico o especial) se encuentra en los artículos 7 y 8 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

⁷⁴

https://sede.madrid.es/FrameWork/generacionPDF/ANM2021_341.pdf?idNormativa=cf46ae9295eff710VgnVCM2000001f4a900aRCRD&nombreFichero=ANM2021_341&cacheKey=120

La base liquidable es el resultado de aplicar al valor catastral de la VUT las reducciones que en su caso correspondan, dichas reducciones se encuentran detalladas en el artículo 67 del TRLRHL⁷⁵.

El tipo de gravamen se aplica a la base liquidable y, dentro de los márgenes establecidos por el artículo 72 del TRLHL, corresponde a cada ayuntamiento fijar los que resultan de aplicación en el término municipal. El Ayuntamiento de Madrid ha establecido para los bienes inmuebles de naturaleza urbana el tipo de gravamen general del 0,456% y tipos de gravamen específicos para los bienes inmuebles de naturaleza urbana que no tengan atribuido uso residencial, en particular, para el «uso ocio y hostelería» ha dispuesto un tipo de gravamen del 1,135%, si el valor catastral de la vivienda supera 1.625.000 €.

La cuota íntegra del IBI es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra obtenida en el importe de las bonificaciones previstas legalmente [artículo 71 del TRLHL].

El artículo 73 del TRLHL establece una serie de bonificaciones obligatorias para todos los municipios y el artículo 74 del TRLHL una serie de bonificaciones potestativas para los municipios. Las primeras se aplican en cualquier municipio, debiéndose limitar las ordenanzas fiscales a especificar los aspectos sustantivos y formales, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales. En cambio, las segundas se aplicarán únicamente en aquellos municipios en que lo decida su ayuntamiento en la correspondiente ordenanza fiscal y dentro de los límites legalmente previstos.

Las bonificaciones del IBI aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid se recogen en el capítulo VII de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Artículo 9. Urbanización, construcción y promoción inmobiliaria. Artículo 10. Viviendas de protección oficial. Artículo 11. Cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra. Artículo 12. Familias numerosas. Artículo 13. Sistemas de aprovechamiento de la energía solar. Artículo 14. Centros públicos de investigación.

⁷⁵ «1. La reducción en la base imponible será aplicable a aquellos bienes inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en algunas de estas dos situaciones:

a) Inmuebles cuyo valor catastral se incremente, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general en virtud de: (1) La aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997. (2) La aplicación de sucesivas ponencias totales de valores que se aprueben una vez transcurrido el período de reducción establecido en el artículo 68.1 de esta ley.

b) Inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores que haya dado lugar a la aplicación de la reducción prevista en el párrafo a) anterior y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción, por alguna de las siguientes causas: (1) Procedimientos de valoración colectiva de carácter general. (2) Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial. (3) Procedimientos simplificados de valoración colectiva. (4) Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.

2. Tratándose de bienes inmuebles de características especiales, la reducción en la base imponible únicamente procederá cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que, como inmueble de esa clase, tuviera previamente asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40 por ciento del que resulte de la nueva Ponencia».

Artículo 15. Mercados de titularidad municipal en régimen de concesión. Artículo 16. Sistema especial de pago⁷⁶.

Todas esas bonificaciones tienen carácter rogado, esto es, deberán ser solicitadas por el contribuyente, son compatibles entre sí y se aplicarán por el orden expuesto.

El IBI no es el único impuesto que grava el patrimonio de una persona física residente consistente en la propiedad de una VUT, también se grava en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el Impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, pero se trata de impuestos que recaen sobre todo el patrimonio de una persona física y no específicamente sobre el elemento patrimonial que es objeto de este trabajo, por lo que no van a ser aquí examinados.

1.2. Propietario persona jurídica

1.2.1. IAE

Una entidad jurídica residente en España propietaria de una VUT está sujeta al IAE por el mero ejercicio de una actividad económica y estará exenta en dos casos: si se encuentra dentro de los dos primeros periodos impositivos de ejercicio de la actividad [artículo 82.1.b) del TRLHL] y si el importe neto de su cifra de negocios es inferior a un millón de euros [artículo 82.1.c) del TRLHL].

A efectos de la aplicación de esa última exención, se deben tener en cuenta tres reglas fundamentales, de acuerdo con lo establecido en ese artículo 82.1.c) del TRLHL:

«1.ª El importe neto de la cifra de negocios se determinará de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 35 del Código de Comercio⁷⁷.

2.ª El importe neto de la cifra de negocios será, en el caso de los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o de los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, el del período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones por dichos tributos hubiese finalizado el año anterior al del devengo de este impuesto. [...].

⁷⁶ «Al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se establece una bonificación del 3,25 por ciento de la cuota del impuesto, a favor de aquellos sujetos pasivos que se acojan al Sistema Especial de Pago regulado en el artículo 22, la cual será aplicada en los términos y condiciones previstos en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes. En ningún caso el importe de la bonificación establecida en el párrafo anterior puede superar los 70 euros».

⁷⁷ «La cifra de negocios comprenderá los importes de la venta de los productos y de la prestación de servicios u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la empresa, deducidas las bonificaciones y demás reducciones sobre las ventas así como el Impuesto sobre el Valor Añadido, y otros impuestos directamente relacionados con la mencionada cifra de negocios, que deban ser objeto de repercusión» (Artículo 35.2 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio).

3.^a Para el cálculo del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo, se tendrá en cuenta el conjunto de las actividades económicas ejercidas por él».

Además de tener en cuenta las tres reglas que se acaban de mencionar, una entidad jurídica residente en España propietaria de una VUT debe prestar atención a lo siguiente, en relación con este mismo impuesto [artículos 5 y 7 del Real Decreto 243/1995]:

- (i) No tiene que realizar ningún trámite durante los dos primeros períodos impositivos, porque está exento del impuesto.
- (ii) Tampoco tiene que realizar ningún trámite posteriormente si el importe neto de su cifra de negocios no alcanza 1 millón de euros, porque sigue estando exento del impuesto.
- (iii) Cuando el importe neto de su cifra de negocios alcance o supere 1 millón de euros deberá presentar una declaración de alta en la matrícula, mediante el modelo 840, durante el mes de diciembre inmediato anterior a aquel en que resulte obligado a contribuir por el IAE (el devengo del IAE se produce el primer día del mes de enero⁷⁸).
- (iv) Cuando el importe neto de su cifra de negocios vuelva a ser inferior a 1 millón de euros, volverá a estar exento del impuesto, por lo que si estaba dado de alta en la matrícula deberán darse de baja en la matrícula, de nuevo mediante el modelo 840, durante el mes de diciembre inmediato anterior al año en que quede exonerado de tributar por el IAE.

Para interpretar correctamente lo que acaba de ser expuesto, conviene destacar que el importe neto de la cifra de negocios que ha de tenerse en cuenta, a los efectos del artículo 82.1.c) del TRLHL, será el correspondiente al período impositivo cuyo plazo de presentación de autoliquidación por el Impuesto sobre Sociedades hubiese finalizado el año anterior al de devengo del IAE. Como la fecha de devengo del IAE es el primer día del período impositivo, que coincide normalmente con el año natural, el devengo del IAE correspondiente al ejercicio 2023 se produjo el 1 de enero de 2023, luego el importe neto de la cifra de negocios a considerar será el del ejercicio 2021, cuando el ejercicio económico de la entidad contribuyente del Impuesto sobre Sociedades coincida con el

⁷⁸ El artículo 89 del TRLHL establece por lo que aquí importa: «1. El período impositivo coincide con el año natural, excepto cuando se trate de declaraciones de alta, en cuyo caso abarcará desde la fecha de comienzo de la actividad hasta el final del año natural.

2. El impuesto se devenga el primer día del período impositivo y las cuotas serán irreducibles, salvo cuando, en los casos de declaración de alta, el día de comienzo de la actividad no coincida con el año natural, en cuyo supuesto las cuotas se calcularán proporcionalmente al número de trimestres naturales que restan para finalizar el año, incluido el del comienzo del ejercicio de la actividad.

Asimismo, y en el caso de baja por cese en el ejercicio de la actividad, las cuotas serán prorrateables por trimestres naturales, excluido aquél en el que se produzca dicho cese. A tal fin los sujetos pasivos podrán solicitar la devolución de la parte de la cuota correspondiente a los trimestres naturales en los que no se hubiera ejercido la actividad».

año natural [que será lo habitual], puesto que en tales casos el plazo de presentación de la autoliquidación por ese impuesto correspondiente al ejercicio 2021 se inició el 1 de julio de 2022 y concluyó el 25 de julio de 2022; no puede ser el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022, cuando el ejercicio económico de la entidad contribuyente del Impuesto sobre Sociedades coincida con el año natural [que será lo habitual], porque el plazo de presentación de la autoliquidación por ese impuesto correspondiente al ejercicio 2022 ni siquiera se había iniciado el 1 de enero de 2023.

Para calcular la cuota tributaria de las entidades jurídicas residentes propietarias de VUT habrán de tenerse en cuenta:

- a. La cuota tarifa que corresponda al grupo 685 (cuota municipal) o el epígrafe 861.1 (cuota nacional), en función de los servicios complementarios que se ofrezcan con el alquiler de la VUT, cuota que está en función del número de llaves para el primer caso y del valor catastral asignado a la vivienda en el IBI para el segundo caso.
- b. El coeficiente de ponderación que se determina en función del importe neto de la cifra de negocios. El importe neto de la cifra de negocios a considerar será el que corresponde al conjunto de actividades económicas ejercidas por el sujeto pasivo y se calculará de acuerdo con las reglas del artículo 82.1.c) del TRLH. El cuadro de coeficientes de ponderación está regulado en el artículo 86 del TRLHL, como sigue:

Importe neto de la cifra de negocios (euros)	Coeficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Más de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

- c. El coeficiente de situación que depende de la categoría de la calle en la que esté ubicada la VUT. Dicho coeficiente se aplicará sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación. Para conocer el coeficiente de situación aplicable a cada calle, que debe respetar los límites previstos en el artículo 87 del TRLHL, se debe tomar como referencia lo establecido en el artículo 15 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas, de 10 de diciembre de 1991, y el Índice Fiscal de Calles que

figura como anexo en la Ordenanza Fiscal 13/2021, de 29 de diciembre, General de Gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Madrid.

Categoría de calles	Coefficiente
9.ª	1,34
8.ª	1,55
7.ª	1,79
6.ª	2,17
5.ª	2,49
4.ª	2,86
3.ª	3,28
2.ª	3,70
1.ª	3,80

- d. Las bonificaciones obligatorias en todos los municipios y las potestativas aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 88 del TRLHL y en el artículo 16 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Madrid Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas, de 10 de diciembre de 1991, se aplicarán sobre la cuota calculada para obtener la cuota líquida.

Sabido es que las Comunidades Autónomas uniprovinciales, como es la Comunidad de Madrid, pueden establecer un recargo en las cuotas municipales del IAE, en los términos previstos en el artículo 134 del TRLHL, pero desde 2009, con la entrada en vigor de la Ley autonómica 4/2009, de 20 de julio, de medidas discales contra la crisis económica, hasta el 31 de diciembre de 2021, dicho recargo ha sido del 0%, y, desde el 1 de enero de 2022, fecha de entrada en vigor de la Ley autonómica 3/2021, de 22 de diciembre, de supresión de Impuestos propios de la Comunidad de Madrid y del recargo sobre el Impuesto de Actividades Económicas, el recargo de la Comunidad de Madrid sobre las cuotas municipales del IAE ha sido suprimido, procediéndose a la derogación de la Ley 16/1991, de 18 de diciembre, del recargo de la Comunidad de Madrid en el impuesto sobre actividades económicas.

1.2.2. IS

Al tratarse de una entidad jurídica residente en territorio español propietaria de una VUT las rentas que obtenga por su alquiler tributarán siempre en el IS.

El artículo 4 de la LIS establece que «*constituirá el hecho imponible la obtención de renta por el contribuyente, cualquiera que fuese su fuente u origen*». Así mismo, en

su artículo 7.2 dispone que *«los contribuyentes serán gravados por la totalidad de la renta que obtengan, con independencia del lugar donde se hubiere producido y cualquiera que sea la residencia del pagador»*.

En lo que respecta al concepto de actividad económica se define en el artículo 5.1 de la LIS y es el mismo que aparece en la LIRPF: *«se entenderá por actividad económica la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios»*. En ese mismo artículo 5.1 se establece que, *«[e]n el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa»*.

Al igual que sucedía en el IRPF, la actividad de alquiler de una VUT sólo será una actividad económica, si se ofrecen servicios complementarios propios de la industria hostelera o, en caso de que no se ofrezcan tales servicios, si se cuenta con una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Pudiera parecer *prima facie* que es irrelevante si el alquiler de una VUT se ejerce o no como actividad económica en el IS, pues todas las rentas tributan del mismo modo en este impuesto, pero esta apreciación es incorrecta, porque si no se entiende que existe una actividad económica en el alquiler de la VUT, se puede entender presente una sociedad patrimonial, si se cumplen los requisitos del artículo 5.2 de la LIS⁷⁹, y esa condición impide disfrutar de los incentivos fiscales previstos en el régimen especial de entidades de reducida dimensión, tal y como se lee en el artículo 101.1 de la LIS⁸⁰.

⁷⁹ «A los efectos de lo previsto en esta Ley, se entenderá por entidad patrimonial y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica.

El valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales no afectos a una actividad económica será el que se deduzca de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad o, en caso de que sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, de los balances consolidados. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas o valores a los que se refiere el párrafo siguiente, que se haya realizado en el período impositivo o en los dos períodos impositivos anteriores.

A estos efectos, no se computarán como valores:

a) Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.

b) Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.

c) Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.

d) Los que otorguen, al menos, el 5 por ciento del capital de una entidad y se posean durante un plazo mínimo de un año, con la finalidad de dirigir y gestionar la participación, siempre que se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en este apartado. Esta condición se determinará teniendo en cuenta a todas las sociedades que formen parte de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas».

⁸⁰ «Los incentivos fiscales establecidos en este capítulo se aplicarán siempre que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a 10 millones de euros.

No obstante, dichos incentivos no resultarán de aplicación cuando la entidad tenga la consideración de entidad patrimonial en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley».

Los incentivos fiscales previstos para esas entidades de reducida dimensión, siempre que no sean entidades patrimoniales y que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a 10 millones de euros son: (i) libertad de amortización vinculada a la creación de empleo [artículo 102 de la LIS], (ii) amortización acelerada de los elementos nuevos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado intangible aplicando un coeficiente multiplicador 2 al coeficiente de amortización lineal máximo de las tablas de amortización oficiales [artículo 103 de la LIS], (iii) deducibilidad a tanto alzado de un porcentaje de las pérdidas por deterioro de los créditos comerciales por posibles insolvencias de deudores [artículo 104 de la LIS] y (iv) reserva de nivelación de bases imponibles aplicable a las posteriores bases imponibles negativas [artículo 105 de la LIS].

Cualquiera que sea la consideración de la entidad jurídica residente propietaria de una VUT, calculará la base imponible en régimen de estimación directa, practicando en el resultado contable los ajustes fiscales que determine la aplicación de lo dispuesto en los artículos 11 a 26 de la LIS.

Una vez determinada la base imponible y practicadas las reducciones que correspondan en la misma, el resultado se multiplicará por el tipo de gravamen que resulte aplicable para obtener la cuota íntegra.

El tipo de gravamen aplicable a estas entidades jurídicas residentes propietarias de una VUT será el general del 25%, salvo para las entidades cuyo importe neto de cifra de negocios del período impositivo inmediato anterior sea inferior a 1 millón de euros, en cuyo caso será del 23%, y para las entidades de nueva creación, que aplicarán un tipo de gravamen reducido del 15% en el primer en el primer período impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente (artículo 29.1 de la LIS). No les resultarán de aplicación los demás tipos de gravamen reducidos e incrementados previstos en los apartados 2 a 7 del artículo 29 de la LIS.

En la cuota íntegra se practicarán aquellas deducciones y bonificaciones, de todas las reguladas en los artículos 31 a 39 de la LIS, a las que se tenga derecho, para obtener la cuota líquida, de la que se restarán los pagos a cuenta (retenciones, ingresos a cuenta y pagos fraccionados) para obtener la cuota diferencial a pagar o a devolver.

Cabe reseñar por último que el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda, regulado en los artículos 48 y 49 de la LIS, no será aplicable, porque, como aclara el segundo inciso del artículo 48.1 de la LIS, a efectos de la aplicación de este régimen especial únicamente se entenderá por arrendamiento de

vivienda el definido en el artículo 2.1 de la LAU y este es el destinado a satisfacer una necesidad permanente de vivienda que claramente no es el caso del alquiler de VUT.

1.2.3. IBI

Al igual que las personas físicas, también las personas jurídicas residentes propietarias de VUT están obligadas al pago del IBI, sin ninguna particularidad con respecto a lo ya expuesto para las personas físicas residentes propietarias, lo que se explica porque se trata de un tributo de naturaleza real, procede por tanto el reenvío al subapartado 1.1.3 de este mismo capítulo del trabajo.

2. TRIBUTACIÓN INDIRECTA DEL PROPIETARIO DE LA VUT

2.1. IVA

En este apartado va a ser analizada la tributación indirecta de la operación subyacente, siendo el IVA el tributo que grava *«las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional»*, tal como dispone el artículo 4 de la LIVA. Conforme al artículo 11.Dos, 2º y 3º, de la LIVA el arrendamiento de bienes y las cesiones del uso o disfrute de bienes se consideran prestaciones de servicios sujetas al IVA. Y, al tratarse del arrendamiento de una VUT sita en Madrid, el servicio se entiende prestado en el territorio de aplicación de este tributo, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.Uno.1º.a) de la LIVA⁸¹.

Recordar además que la LIVA en su artículo 5.Uno.c) considera que los arrendadores de bienes son empresarios o profesionales a efectos del IVA, por lo que no cabe diferenciar al propietario en función de su personificación en Derecho como se ha hecho en el resto de tributos analizados en este trabajo. Lo establecido en la Ley que regula este tributo tendrá los mismos efectos en un propietario persona física y en un propietario persona jurídica, estando en ambos casos sujeto al IVA por la prestación de servicios realizada, sin perjuicio de contemplar la exención prevista en el artículo 20.Uno.23.º de la LIVA, conforme al cual están exentos *«los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley (...) que tengan por objeto los siguientes bienes: (...) b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades*

⁸¹ *«Se entenderán prestados en el territorio de aplicación del Impuesto los servicios relacionados con bienes inmuebles que radiquen en el citado territorio, entre otros, el arrendamiento o cesión de uso por cualquier título de dichos bienes, incluidas las viviendas amuebladas»* (Artículo 70.Uno.1º.a) de la LIVA)

gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos».

De manera que el arrendamiento de una VUT está sujeto, pero está exento del IVA, siempre y cuando no acontezca la excepción a la exención prevista en el mismo artículo 20.Uno.23º, letra b), de la LIVA, para «e) *Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos».*

Ante esto, cabe diferenciar y analizar dos situaciones: por un lado, si no se ofrecen servicios complementarios propios de la industria hotelera y. por otro lado, si se ofrecen servicios complementarios propios de la industria hotelera que, como se detalló al inicio del tercer capítulo de este trabajo, se entienden ofrecidos cuando no se trata de la mera puesta a disposición de la vivienda, sino que también se prestan servicios tales como la recepción y atención permanente y continuada al cliente, la limpieza periódica de la VUT o el cambio periódico de ropa de cama y baño, entre otros⁸².

La DGT ha indicado reiteradamente⁸³ que «*la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo, que atienda al bien que se arrienda, para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo ésta preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato es el de vivienda, pero no en otro caso*». Es decir, a efectos del IVA se tiene en cuenta cual va a ser el uso de la VUT por el arrendatario, por ello también se hará mención en este apartado del trabajo a una tercera situación que aparece en numerosas consultas tributarias, consistente en el arrendamiento por el propietario de la VUT a un arrendatario con personalidad jurídica.

2.1.1. No se ofrecen servicios complementarios propios de la hostelería

Si el propietario en el arrendamiento de su VUT no presta servicios complementarios propios de la industria hotelera, el alquiler estará sujeto pero exento de IVA, conforme al artículo 20.Uno.23º, letra b), de la LIVA, pues se habrá arrendando un edificio o parte del mismo destinado de forma exclusiva a vivienda, sin ofrecer otro

⁸² Véase, por ejemplo, la contestación a la consulta tributaria vinculante V0397-22, de 28 de febrero, mencionada con anterioridad en este trabajo.

⁸³ Véase, por ejemplo, la contestación a la consulta tributaria vinculante V4706-16, de 08 de noviembre.

tipo de servicios más que el mero hecho de poner a disposición del arrendatario la VUT. Ante este supuesto, el propietario no tiene obligación de emitir factura⁸⁴.

En efecto, el artículo 3.1.a) del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación [«RD 1619/2012» en lo sucesivo], dispone que «[n]o existirá obligación de expedir factura, salvo en los supuestos contenidos en el apartado 2 del artículo 2 de este Reglamento⁸⁵, por las operaciones siguientes: a) Las operaciones exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, en virtud de lo establecido en el artículo 20 de su ley reguladora, con excepción de las operaciones a que se refiere el apartado 2 siguiente⁸⁶. No obstante, la expedición de factura será obligatoria en las operaciones exentas de este Impuesto de acuerdo con el artículo 20.Uno.2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 15.º, 20.º, 22.º, 24.º, 25.º y 28.º de la Ley del Impuesto».

El propietario, por tanto, no tendrá que presentar ni ingresar el IVA, sería a tales efectos un consumidor final que no recauda el IVA sino que lo paga en el desarrollo de su actividad convirtiéndose por consiguiente en un gasto, por ejemplo, al pagar los suministros, al comprar un mueble para la VUT, al pagar el recibo de factura de la plataforma colaborativa, etc.

⁸⁴ Véase la contestación a la consulta tributaria vinculante V3023-18, de 23 de noviembre.

⁸⁵ «Deberá expedirse factura y copia de esta en todo caso en las siguientes operaciones:

- a) Aquellas en las que el destinatario sea un empresario o profesional que actúe como tal, con independencia del régimen de tributación al que se encuentre acogido el empresario o profesional que realice la operación, así como cualesquiera otras en las que el destinatario así lo exija para el ejercicio de cualquier derecho de naturaleza tributaria.
- b) Las entregas de bienes destinados a otro Estado miembro a que se refiere el artículo 25 de la Ley del Impuesto.
- c) Las entregas de bienes a que se refiere el artículo 68.Tres.a) y cinco de la Ley del Impuesto cuando, por aplicación de las reglas referidas en dicho precepto, se entiendan realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto. No obstante, cuando a estas entregas les resulte aplicable el régimen especial al que se refiere la sección 3.ª del capítulo XI del título IX de la Ley del Impuesto y el Estado miembro de identificación no sea el Reino de España, será el Estado de identificación quien determine si existe obligación de expedir factura.
- d) Las entregas de bienes expedidos o transportados fuera de la Comunidad Europea a que se refiere el artículo 21.1.º y 2.º de la Ley del Impuesto, excepto las efectuadas en las tiendas libres de impuestos a que se refiere el número 2.º, B, del citado artículo.
- e) Las entregas de bienes que han de ser objeto de instalación o montaje antes de su puesta a disposición a que se refiere el artículo 68.Dos.2.º de la Ley del Impuesto.
- f) Aquellas de las que sean destinatarias personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales, con independencia de que se encuentren establecidas en el territorio de aplicación del Impuesto o no, o las Administraciones Públicas a que se refiere el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

⁸⁶ «No existirá obligación de expedir factura cuando se trate de las prestaciones de servicios definidas en el artículo 20.uno. 16.º y 18.º, apartados a) a n), de la Ley del Impuesto, salvo que:

- a) Conforme a las reglas de localización aplicables a las mismas, se entiendan realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto o en otro Estado miembro de la Unión Europea y estén sujetas y no exentas al mismo.
- b) Conforme a las reglas de localización aplicables a las mismas, se entiendan realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto, Canarias, Ceuta o Melilla, estén sujetas y exentas al mismo y sean realizadas por empresarios o profesionales, distintos de entidades aseguradoras, sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva, entidades gestoras de fondos de pensiones, fondos de titulización y sus sociedades gestoras, entidades de crédito, a través de la sede de su actividad económica o establecimiento permanente situado en el citado territorio. El Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrá eximir a otros empresarios o profesionales de la obligación de expedir factura, previa solicitud de los interesados, cuando quede justificado por las prácticas comerciales o administrativas del sector de actividad de que se trate o por las condiciones técnicas de expedición de estas facturas».

Por otro lado, en lo que respecta a la intervención de la plataforma colaborativa en el alquiler de la VUT aclarar que no supone la pérdida de la exención dado que estás se limitan a prestar un servicio de información poniendo en contacto al arrendador y al arrendatario sin tener responsabilidad alguna sobre el servicio de alojamiento, tal como se explicó en el capítulo I de este trabajo. La plataforma colaborativa como sujeto pasivo del IVA y no exento, cobrará al propietario una comisión que incluirá en la correspondiente factura por los servicios prestados.

Por último, cabe hacer una breve alusión a que el arrendamiento exento de IVA está sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas («ITP»), pero este tributo no será analizado en el presente trabajo al ser el arrendatario y no el arrendador el sujeto pasivo del Impuesto conforme a lo dispuesto en el artículo 8.f) del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

2.1.2. Se ofrecen servicios complementarios propios de la hostelería

Si el propietario de la VUT presta servicios complementarios propios de la industria hotelera cuando la arrienda, el alquiler estará sujeto y no exento de IVA, conforme al artículo 20.Uno.23º, letra a), inciso e´), de la LIVA, y tributará al tipo reducido del 10% tal como establece el artículo 91.Uno.2.2º de la LIVA⁸⁷.

En este caso, en virtud de lo dispuesto en los artículos 88.Uno y Dos⁸⁸, y 164.Uno.3º de la LIVA, el propietario sí que debe emitir factura al huésped al que alquila su VUT, no cabiendo su encuadre dentro de las excepciones recogidas en el artículo 3.1.a) del RD 1619/2012 anteriormente mencionado.

A diferencia del supuesto anterior, el propietario que ofrece estos servicios al no estar exento de IVA deducirá las cuantías soportadas por los servicios recibidos y los gastos realizados en el desarrollo de su actividad.

⁸⁷ Artículo 91 de la LIVA

«Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

(...)

2. Las prestaciones de servicios siguientes:

(...)

2.º Los servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario».

⁸⁸ Artículo 88 de la LIVA:

«Uno. Los sujetos pasivos deberán repercutir íntegramente el importe del impuesto sobre aquel para quien se realice la operación gravada, quedando éste obligado a soportarlo siempre que la repercusión se ajuste a lo dispuesto en esta Ley, cualesquiera que fueran las estipulaciones existentes entre ellos.

(...)

Dos. La repercusión del Impuesto deberá efectuarse mediante factura en las condiciones y con los requisitos que se determinen reglamentariamente».

2.1.3. Arrendamiento de la VUT con mediación de una entidad jurídica

Los servicios prestados en el arrendamiento de la VUT no es el único aspecto a valorar, como se adelantó más arriba, también se debe tener en cuenta cual es el fin del arrendamiento, pues a efectos del IVA no es lo mismo si el fin del arrendamiento es el de vivienda o el de negocio, problemática que se presenta principalmente cuando el contrato de arrendamiento se realiza con una persona jurídica.

La DGT aclara, por ejemplo, en la contestación a la consulta tributaria vinculante V1163-18, de 8 de mayo, que *«[e]l arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, en particular, cuando se alquile a personas jurídicas (dado que no los pueden destinar directamente a viviendas) o se presten por el arrendador los servicios propios de la industria hotelera, o en los arrendamientos de viviendas que sean utilizadas por el arrendatario para otros usos, tales como oficinas o despachos profesionales, etc.»*. Se entiende, por tanto, que si el propietario alquila la VUT a una persona jurídica el fin del arrendamiento será, con carácter general, la realización de una actividad empresarial, lo que implica que el propietario deberá repercutir en la factura el IVA al tipo impositivo general del 21% (artículo 90.Uno de la LIVA).

No obstante, la DGT matiza, por ejemplo, en la consulta tributaria vinculante V1565-18, de 6 de junio, que *«cuando se acredita que no existe un negocio jurídico posterior al contrato de arrendamiento por el que se cede el uso de la vivienda (porque se concreta la persona física o personas físicas que van a ocupar el inmueble destinado a vivienda), y que por ello no puede destinarse a residencia de otra persona, cualquiera que sea su título o el motivo de la cesión, debe incluirse la operación dentro de la exención que ahora examinamos»*. Ante esta matización, se entiende que si se concreta la persona física que ocupará la VUT y se justifica que no se realizará un negocio jurídico posterior, es decir, que el fin no es otro que el de vivienda, el arrendamiento de la VUT estará exento de IVA, aunque la personalidad del arrendatario a través de quien se formaliza el contrato sea jurídica.

3. DECLARACIÓN INFORMATIVA DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS

Para terminar con este capítulo del trabajo dedicado a la tributación, se debe dejar constancia de la existencia de una obligación de suministrar información a la Agencia Estatal de Administración Tributaria desde el año 2018, cuando entró en vigor la Orden HFP/544/2018, de 24 de mayo, actualmente derogada por la Orden HAC/612/2021, de 16 de junio, que a su vez ha sido modificada por la Orden HFP/188/2023, de 27 de febrero.

Esta declaración no supone el pago de un tributo, su objetivo es controlar fiscalmente los alquileres de alojamientos turísticos que se realicen mediante plataformas colaborativas. Por ello, los obligados a presentar este modelo son *«las personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos»* (artículo 2 de la Orden HAC/612/2021, de 16 de junio).

Estos intermediarios deben proporcionar información acerca de los inmuebles anunciados en sus plataformas, de los propietarios de dichos inmuebles, del periodo en el que ha estado alquilados y de los ingresos percibidos por el propietario en el arrendamiento de su vivienda. Con la última modificación de la Orden HAC/612/2021, por la Orden HFP/188/2023, el plazo de presentación del modelo 179 pasa a ser anual, en vez de trimestral como había sido hasta el momento, de manera que las declaraciones informativas del año 2023 se tendrán que presentar en enero de 2024.

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES

Primera. Los términos apartamento turístico y vivienda de uso turístico son frecuentemente confundidos y muchas veces se habla de apartamento turístico en referencia a una VUT⁸⁹, cuando el único punto en común es la finalidad de prestar un servicio de alojamiento temporal. Las diferencias que hay entre ellos son notorias y hacen que sea necesario tener claro estos conceptos pues confundirlos tiene importantes consecuencias jurídicas. El principal rasgo distintivo es el carácter residencial que tienen las VUT y que no tienen los apartamentos turísticos. La VUT es una unidad individual dentro de un edificio residencial, mientras que un apartamento turístico se sitúa en un edificio o en una parte de este destinado exclusivamente al alojamiento turístico. Generalmente, implantar una VUT tiene más ventajas para el propietario que implantar un apartamento turístico por las menores exigencias normativas.

Segunda. La exclusión del alquiler de VUT del ámbito de aplicación de la LAU⁹⁰ somete al propietario al régimen que derive de la normativa sectorial turística, en este caso, a la establecida por la Comunidad de Madrid. Actualmente, los requisitos reglamentarios establecidos no favorecen la implantación de una VUT en Madrid pues la modificación del Decreto 79/2014 exige a los propietarios cumplir con las normas municipales de urbanismo y, en el caso del Ayuntamiento de Madrid, estas normas urbanísticas son bastante complejas tras la aprobación del PEH⁹¹. Dicho plan tiene por objeto reducir el impacto turístico en el distrito centro, algo que a simple vista parece enriquecedor para la ciudadanía, pero que en realidad imposibilita el alquiler de las VUT en estas zonas de la ciudad si no se dispone, salvo casos específicos, de acceso independiente, motivo que ha dado lugar a una importante polémica entre los propietarios de estas viviendas. De todos modos, si el propietario cumple con el PEH y obtiene la Licencia de Actividad de Hospedaje del Ayuntamiento podrá presentar la Declaración Responsable de Inicio de Actividad junto con el CIVUT⁹² para que la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid inscriba de oficio la VUT en el Registro de Empresas turísticas de la Comunidad de Madrid y poder, entonces, iniciar el alquiler de su vivienda bajo esta modalidad de alojamiento.

Tercera. Los servicios ofrecidos en el arrendamiento de la VUT serán determinantes para el tratamiento tributario que tendrá el propietario. Si se ofrecen

⁸⁹ Recordar que VUT corresponde a Vivienda de Uso Turístico.

⁹⁰ Recordar que LAU corresponde a Ley de Arrendamientos Urbanos.

⁹¹ Recordar que PEH corresponde a Plan Especial de Hospedaje.

⁹² Recordar que CIVUT corresponde a Certificado de Idoneidad para Viviendas de Uso Turístico.

servicios complementarios propios de la industria hotelera se entiende que se está realizando una actividad económica con las consecuencias que ello supone. Por lo que, el propietario antes de poner a disposición de los usuarios la vivienda debe valorar si quiere llevar a cabo una actividad de hospedaje o si por el contrario se limita a una actividad de alquiler, siendo esta última la más común entre los propietarios de VUT.

Cuarta. Los propietarios de las VUT deben tributar por los ingresos obtenidos en el desarrollo de su actividad de alojamiento turístico, en el IRPF⁹³ en caso de que el propietario sea persona física y en el IS⁹⁴ en caso de que sea persona jurídica. La tributación en el IRPF va a depender de dos aspectos, el primero, si se ofrecen servicios complementarios propios de la industria hotelera y, el segundo, si se cuenta con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Si se cumple uno de estos dos aspectos los rendimientos obtenidos serán considerados rendimientos de actividad económica y si no se diera ninguno de ellos serán considerados rendimientos del capital inmobiliario. El propietario debe conocer que cuando los rendimientos se deban declarar como rendimientos del capital inmobiliario deberán imputar rentas inmobiliarias por el tiempo en el que la VUT no ha estado efectivamente alquilada durante el año natural.

Quinta. El propietario tiene que atender además de a los tributos estatales a los tributos locales como es el caso del IAE⁹⁵ y del IBI⁹⁶, donde en ambos es sujeto pasivo del impuesto. En lo que respecta al IAE, aunque el propietario sí que está sujeto, en la mayoría de los casos estará exento de este tributo, si se trata de una persona física porque siempre lo está y si se trata de una persona jurídica, porque estará exento si el importe neto de su cifra de negocios es inferior a un millón de euros, algo probable en una entidad dedicada al arrendamiento de VUT. En el IBI, a diferencia del IAE, el propietario está sujeto y no exento al no estar contemplada la propiedad de una VUT entre sus exenciones. El Ayuntamiento de Madrid ha establecido un tipo de gravamen específico del 1,135% para los bienes inmuebles de naturaleza urbana que no tengan atribuido uso residencial y cuyo uso sea el de ocio y hostelería y que, además, superen un valor de catastral de 1.625.000 €; un porcentaje muy elevado comparado con el tipo de gravamen general del 0,456%. Aun así, la probabilidad de que la VUT tenga esas dos características es especialmente baja.

Sexta. El arrendamiento de la VUT es una prestación de servicios sujeta a IVA⁹⁷ y exenta, siempre y cuando no acontezca la excepción a la exención consistente en

⁹³ Recordar que IRPF corresponde a Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

⁹⁴ Recordar que IS corresponde a Impuesto sobre Sociedades.

⁹⁵ Recordar que IAE corresponde a Impuesto sobre Actividades Económicas.

⁹⁶ Recordar que IBI corresponde a Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

⁹⁷ Recordar que IVA corresponde a Impuesto sobre el Valor Añadido.

ofrecer servicios propios de la industria hotelera, en cuyo caso tributará al 10%. No se debe confundir la exención con el no pago del IVA, es decir, el propietario que este exento será un consumidor final del IVA no pudiendo deducir las cuotas soportadas de los gastos realizados en el desarrollo de la actividad. El propietario, independientemente de si se trata de una persona física o jurídica, es considerado empresario a efectos de este tributo sin necesidad de ofrecer servicios propios de la industria hotelera o contar con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, como ocurría en el IRPF. Además, es interesante reseñar que, aun cuando se cuente con una persona contratada con estas características no se aplica la excepción a la exención.

Séptima. Ante la dificultad de identificar a los particulares que ofertan sus VUT a través de plataformas colaborativas, se aprobó el modelo informativo 179, con el que se obliga a las empresas intermediarias, esto es, a las plataformas, a presentar información detallada de los arrendamientos realizados a través de ellas. El propietario, aunque no tenga que presentar dicho modelo, debe mantener actualizados todos los detalles relativos a los alquileres efectuados y autoliquidar los correspondientes impuestos, pues si sus declaraciones no corresponden con las cifras informadas tendrá repercusiones: practica de liquidaciones e imposición de sanciones por la Administración tributaria.

BIBLIOGRAFÍA

Airdna Marketiminder (2023). Recuperado de <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/madrid/madrid/overview> el 22/04/2023.

Bain & Company: "High-end Tourism- a strong driver for Europe", ECCIA, junio 2022. Recuperado de https://circulofortuny.com/wp-content/uploads/2022/06/Informe-Bain_ECCIA_14-de-jun-2022_VF.pdf el 21/04/2023.

Cánovas, F. J. A., & Villanueva, V. N.: "Las plataformas de economía colaborativa como una tendencia que fomenta el turismo colaborativo", coordinado por Universidad Internacional de Andalucía /Fundación ONCE: *Actas V Congreso Internacional de Turismo para Todos: VI Congreso Internacional de Diseño, Redes de Investigación y Tecnología para todos DRT4ALL*, ISBN 978-84-7993-277-0, 2015, p. 49.

Castello, Vanesa: "Desafíos y oportunidades para el turismo en el marco de la pandemia Covid-19", *Cuadernos de Política Exterior Argentina*, 131, junio 2020, p. 115.

Comisión Europea: Comunicado de prensa del 7 de noviembre de 2022. Recuperado de https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_22_6493 y https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2022-11/COM_2022_571_1_EN_ACT_part1_v7.pdf el 11/05/2023.

Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, de 2 de junio de 2016, "Una Agenda Europea para la economía colaborativa", COM (2016) 356 final., p.3. Recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0356> el 21/04/2023.

Datosmacro: "España-Turismo internacional", *Expansión*, 2023 Recuperado de: <https://datosmacro.expansion.com/comercio/turismo-internacional/espana> el 18/04/2023.

Datosmacro: "Madrid-Turismo internacional", *Expansión*, 2023. Recuperado de <https://datosmacro.expansion.com/comercio/turismo-internacional/espana-comunidades-autonomas/madrid> el 20/04/2023

Delgado M.: "Análisis de la situación económica actual y perspectivas financieras", *Banco de España Eurosistema*, 25 octubre 2022 Recuperado de <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Subgobernador/Arc/Fic/IIPP-2022-10-25-delgado.pdf> el 18/04/2023.

De Rivera, J., Gordo, A.J. & Cassidi, P: “La economía colaborativa en la era del capitalismo digital”, *Redes.com: revista de estudios para el desarrollo social de la Comunicación*, ISSN 1696-2079, nº. 15, 2017, pp. 20-31.

Euromonitor International: “Top 100 City Destinations Index”, Euromonitor International, diciembre 2022. Recuperado de https://www.euromonitor.com/article/top-100-city-destinations-index-2022-highlights-the-best-performers-of-the-year?utm_source=press_release&utm_medium=PR&utm_campaign=CT_22_11_09_WP_WTM_Report el 21/04/2023.

ExpediaGroup: “Índice de prioridades de los usuarios”, ExpediaGroup Media Solutions, 2023, p.10 Recuperado de https://welcome.expediagroup.com/content/dam/marketing/welcome2eg/published-assets/tvi-2023/report/ES_ES_TVI-2023_Main_Report.pdf?_ga=2.164481343.1286878427.1680027528-1231888203.1680027528 el 21/04/2023.

García C., Gómez A. y Martín C.: “La recuperación del turismo internacional en España tras la pandemia”, *Boletín Económico/ Banco de España*, 2023/T1, 08 Recuperado de <https://doi.org/10.53479/2511> el 18/04/2023.

Guirado, R.: “La responsabilidad de las plataformas colaborativas”, *legalsharing.eu*, 2018, pp. 48-50. Recuperado de <https://legalsharing.eu/wp-content/uploads/2018/12/OTROS%C3%8D-Rosa-Guirado-Responsabilidad-de-las-plataformas-colaborativas.pdf> el 21/04/2023.

INE: “Aportación del turismo al PIB de la economía española: por PIB y sus componentes, valor absoluto/porcentaje/índice y periodo”, *Cuenta satélite del turismo de España*. Serie contable 2016-2020. Revisión estadística 2019. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t35/p011/rev19/serie/I0/&file=03001.px> el 19/04/2023

INE: “Número de turistas según tipo de alojamiento principal”, *Movimientos Turísticos en Fronteras/INE*, 2022. Recuperado de <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10826&L=0> el 21/04/2023.

INE: “Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR) Julio 2022”, *FRONTUR nota de prensa*, septiembre 2022. Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur0722.pdf> el 20/04/2023.

INE: “Estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR). Enero 2023”, *FRONTUR nota de prensa*, marzo 2023. Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur0123.pdf> el 18/04/2023.

INE: “Encuesta de Gasto Turístico Enero 2023”, *EGATUR nota de prensa*, marzo 2023, p. 1, Recuperado de <https://www.ine.es/daco/daco42/egatur/egatur0123.pdf> el 18/04/2023.

Inside Airbnb (2023). Recuperado de <http://insideairbnb.com/madrid/> el 22/04/2023

Merino, A.: “Las ciudades más visitadas de Europa”, *EOM*, julio 2021. Recuperado de https://elordenmundial.com/mapas-y-graficos/ciudades-mas-visitadas-europa/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F el 21/04/2023.

Ministerio de Industria, Comercio y Turismo: “Nota de prensa Reyes Maroto”, *Mincotur.gob.es*, febrero 2023. Recuperado de <https://www.mincotur.gob.es/es-es/gabineteprensa/notasprensa/2022/documents/20230202%20ndp%20frontur%20egatur%202022.pdf> el 18/04/2023.

Red2Red Consultores: “Análisis del Impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro de Madrid”, *Ayuntamiento de Madrid*, mayo 2017, p.30. Recuperado de [https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05_Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20vivendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05_Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20vivendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf) el 21/04/2023.

Rivera de la Cruz, M.: “Madrid recupera el 100% del turismo internacional 'prepandemia”, *TeleMadrid*, 1 de septiembre de 2022. Recuperado de <https://www.telemadrid.es/noticias/madrid/Madrid-recupera-el-100-del-turismo-internacional-prepandemia-0-2483451640--20220901102103.html> el 20/04/2023

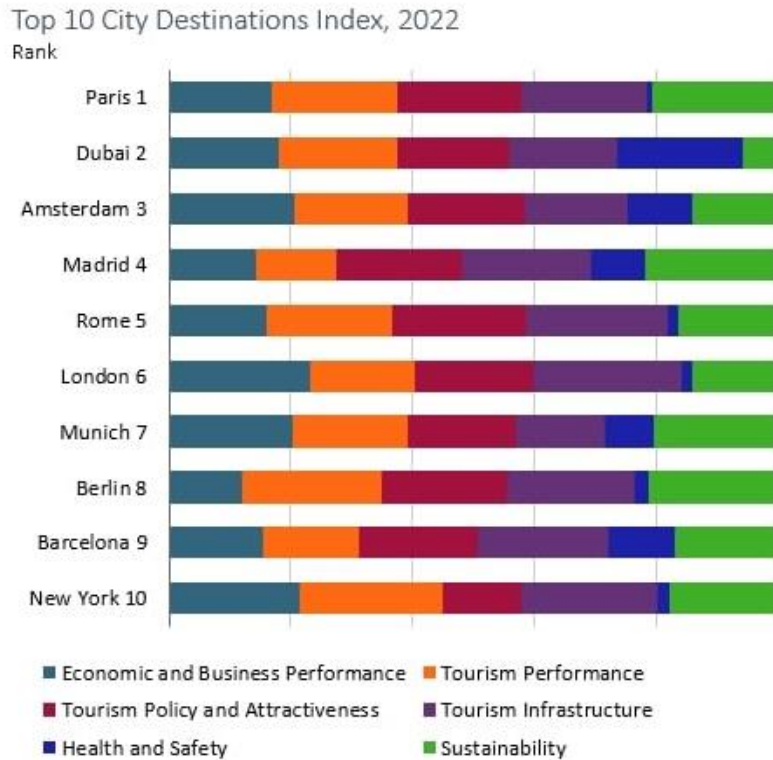
Such Devesa, M.J.: “El turismo colaborativo y su impacto en el sector”, *SEGITTUR turismo e innovación*, entrevistada por: Fernández, A. el 2 de noviembre de 2016. Recuperado de <https://www.segittur.es/blog/entrevistas/turismo-colaborativo-impacto-sector/> el 22/04/2023

The Ostelea School of Tourism & Hospitality: “Plataformas de economía colaborativa: una mirada global”, *ostelea.com*, mayo 2020, pp. 30-33. Recuperado de https://www.ostelea.com/sites/default/files/2020-05/Informe_Econom%C3%ADa_Colaborativa_DEF.pdf el 21/04/2023.

Universidad de Salamanca: “II Barómetro del Alquiler Vacacional”, *HomeAway*, 2015.
Recuperado de <https://ticsyformacion.com/2015/11/27/ii-barometro-alquiler-vacacional-espana-2015tourism/> el 21/04/2023.

ANEXOS

Anexo 1: índice de los 10 principales destinos del mundo en 2022




Source: Euromonitor International



Fuente: Euromonitor International (2022)⁹⁸

⁹⁸ Euromonitor International: "Top 100 City Destinations Index", Euromonitor International, diciembre 2022. Recuperado de https://www.euromonitor.com/article/top-100-city-destinations-index-2022-highlights-the-best-performers-of-the-year?utm_source=press_release&utm_medium=PR&utm_campaign=CT_22_11_09_WP_WTM_Report el 21/04/2023.

Anexo 2: Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Viviendas de uso Turístico

 Dirección General de Turismo CONSEJERÍA DE CULTURA y TURISMO		Etiqueta del Registro																											
Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Viviendas de uso Turístico																													
1.- Tipo de Opción:																													
<input type="radio"/> Apertura Nuevo Establecimiento <input type="radio"/> Cambio de Titular <input type="radio"/> Baja <input type="radio"/> Dispensas																													
2.- Datos del Declarante:																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">NIF/NIE</td> <td style="width: 30%;">Primer Apellido</td> <td style="width: 30%;">Segundo Apellido</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nombre/Razón Social</td> </tr> </table>			NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido		Nombre/Razón Social																						
NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido																											
Nombre/Razón Social																													
3.- Datos de el/la Representante:																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">NIF/NIE</td> <td style="width: 30%;">Primer Apellido</td> <td style="width: 30%;">Segundo Apellido</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nombre/Razón Social</td> </tr> </table>			NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido		Nombre/Razón Social																						
NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido																											
Nombre/Razón Social																													
4.- Medio de notificación:																													
<input type="radio"/> Deseo ser notificado/a de forma telemática (sólo para usuarios dados de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid)																													
<input type="radio"/> Deseo ser notificado/a por correo certificado																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Tipo de vía</td> <td style="width: 45%;">Nombre vía</td> <td style="width: 10%;">Nº</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>Piso</td> <td>Puerta</td> <td>CP</td> <td>Localidad</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Provincia</td> <td></td> </tr> </table>			Tipo de vía	Nombre vía	Nº		Piso	Puerta	CP	Localidad			Provincia																
Tipo de vía	Nombre vía	Nº																											
Piso	Puerta	CP	Localidad																										
		Provincia																											
5.- Datos del Establecimiento:																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Nº Dormitorios</td> <td style="width: 20%;">NºPlazas total</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>Dirección</td> <td>Tipo vía</td> <td>Nombre vía</td> </tr> <tr> <td>Portal</td> <td>Piso</td> <td>Esc.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Puerta</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>CP</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>e-mail</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Web</td> </tr> <tr> <td>Localidad</td> <td>Provincia</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>Fax</td> <td>Teléfono fijo</td> <td>Teléfono móvil</td> </tr> </table>			Nº Dormitorios	NºPlazas total		Dirección	Tipo vía	Nombre vía	Portal	Piso	Esc.			Puerta			CP			e-mail	Web			Localidad	Provincia	Madrid	Fax	Teléfono fijo	Teléfono móvil
Nº Dormitorios	NºPlazas total																												
Dirección	Tipo vía	Nombre vía																											
Portal	Piso	Esc.																											
		Puerta																											
		CP																											
		e-mail																											
Web																													
Localidad	Provincia	Madrid																											
Fax	Teléfono fijo	Teléfono móvil																											
6.- Datos para información estadística:																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">REGISTRO DE EMPRESAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> A efectos de promoción y confección de datos estadísticos: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No presto mi conformidad a ser incluido en el Registro de Empresas Turísticas. </td> </tr> </table>			REGISTRO DE EMPRESAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID			A efectos de promoción y confección de datos estadísticos: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No presto mi conformidad a ser incluido en el Registro de Empresas Turísticas.																							
REGISTRO DE EMPRESAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID																													
A efectos de promoción y confección de datos estadísticos: <input type="radio"/> SI <input type="radio"/> No presto mi conformidad a ser incluido en el Registro de Empresas Turísticas.																													
Página 1 de 2	Modelo: 2784F 1																												



Dirección General de Turismo
CONSEJERÍA DE CULTURA y TURISMO

7.- Declaraciones Responsables a las que se ajusta la Empresa (Establecimiento)

Declaro bajo su responsabilidad:	
<ul style="list-style-type: none"> • Que el Establecimiento cumple con los requisitos establecidos en el Decreto vigente regulador de la actividad y demás normas aplicables. • Que comunicará los ceses de actividad, cambios de denominación o cualquier otra modificación de los datos contenidos en la Declaración inicial a la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid. • Que cuenta con los preceptivos permisos y licencias exigibles por otras Administraciones y Organismos Públicos. • Que conozco las obligaciones que se corresponden con las empresas turísticas, contenidas en el artículo 12 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid. • Que el establecimiento cumple los requisitos obligatorios establecidos en el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 29/2019, de 9 de abril. 	
La presentación de la Declaración Responsable implica la posesión de los siguientes documentos que podrán ser aportados voluntariamente por el declarante o en su caso, ser requeridos posteriormente mediante inspección:	
Escritura de constitución de la sociedad, en su caso.	<input type="checkbox"/>
Documento que acredite la disponibilidad del local (Escritura de Compra-Venta, Contrato de Arrendamiento o de cesión, u otros).	<input type="checkbox"/>
Seguro de Responsabilidad Civil.	<input type="checkbox"/>
La Comunidad de Madrid consultará, por medios electrónicos, los datos de los siguientes documentos. Si el interesado se opone, deberá presentar la correspondiente documentación.	Marcar sólo si se opone a la consulta y aporta documento (*)
Consulta y verificación de identidad (DNI) del titular o administrador de la sociedad.	<input type="checkbox"/>

(*) La posibilidad de hacer la consulta telemática o de oponerse a la misma y presentar el documento es en aplicación del artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9.- Certificado de Idoneidad

Esta Declaración Responsable se acompaña de un Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT), emitido por arquitecto o arquitecto técnico.

En a 03 de mayo de 2023

FIRMA del DECLARANTE

Puede consultar la información referida al deber de información de protección de datos personales en las páginas siguientes.

DESTINATARIO	Consejería de Cultura y Turismo Dirección General de Turismo
--------------	---

Limpiar campos

Imprimir

Guardar

Fuente: Comunidad de Madrid (2023)⁹⁹

⁹⁹Recuperado de: https://gestiona7.madrid.org/i012_impresos/run/j/VerImpreso.icm?CDIMPRESO=2784F1