



Universidad de Valladolid

ESCUELA DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y DEL TRABAJO DE SORIA

Grado en Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO FIN DE GRADO

Fiscalidad de la vivienda turística vacacional

Presentado por Alissol Carina Tobileri Bielo

Tutelado por: Belén Izquierdo Hernández

Soria, 8 de enero de 2015

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
--------------------------	----------

CAPÍTULO I

EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN ESPAÑA

1.1. Breve introducción metodológica.....	13
1.2. Definición y clasificación de los alojamientos turísticos.....	15
1.3. Oferta de alojamientos turísticos en España.....	16
1.2.1 La oferta de alojamientos turísticos colectivos.....	16
1.2.2 La oferta de alojamientos turísticos privados.....	17
1.4. Demanda de alojamientos turísticos en España.....	21

CAPÍTULO II

LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA VACACIONAL

2.1. Marco legal a nivel estatal.....	33
2.2. Argumentos a favor y en contra de la regulación de las viviendas turísticas vacacionales.....	34
2.3. Modificación del marco normativo sobre la vivienda turística vacacional a nivel estatal.....	37
2.4. Marco legal a nivel autonómico.....	38
2.4.1. Baleares.....	39
2.4.2. País Vasco.....	40
2.4.3. Valencia.....	42
2.4.4. Asturias.....	44
2.4.5. Galicia.....	45
2.4.6. Cataluña.....	47
2.4.7. Madrid.....	48

2.4.8. Otras Comunidades Autónomas con legislación para la vivienda turística vacacional.....49

CAPÍTULO III

ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

3.1. Tributación por adquisición de una vivienda.....53

3.2. Tributación por posesión de una vivienda no habitual.....54

3.2.1. Tributación por posesión de segundas viviendas.....56

3.2.2. Tributación por arrendamiento de vivienda.....58

3.2.2.1. El Impuesto sobre la Renta de las personas físicas.....58

3.2.2.2. El Impuesto sobre Valor Añadido.....62

3.2.3. La tributación de los No residentes.....63

3.3. Calculo estimado de la recaudación fiscal del Impuesto sobre Valor Añadido procedente de la vivienda turística en Cataluña.....65

3.3.1. Metodología.....66

3.3.2. Resultados.....68

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES

4.1. Conclusiones.....73

4.2. Propuesta de recomendaciones.....75

BIBLIOGRAFÍA.....79

SIGLAS Y ABREVIATURAS

CEHAT: Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos

Frontur: Movimientos Turísticos en Frontera

Familiar: Movimientos Turísticos de los Españoles

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

IRNR: Impuesto de la Renta de los no Residentes

IVA: Impuesto sobre Valor Añadido

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

INTRODUCCIÓN

La situación de crisis que se ha vivido en los últimos años en el mundo ha hecho a las personas mucho más consciente del precio de los bienes. Esto ha derivado en el desarrollo de nuevas formas de negocio donde uno de los principales atractivos es el menor precio por el que se ofrecen servicios o bienes.

HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok, Uber, BlaBlaCar, Carpoolings, etc. son nombres de portales webs con los que puede que estemos familiarizados. Ya sea porque en alguna ocasión hemos disfrutado de los servicios que se ofrecen en ellos o porque hemos oído hablar de ellos en la prensa, por un comentario que nos ha hecho un amigo.... Otros puede que ni siquiera hayamos oído hablar de ninguno de ellos y por lo tanto no tengamos ni idea de para qué sirven. Decir a todos, usuarios o no, que lo que tienen en común todos es que son plataformas especializadas que funcionan como intermediarias entre los particulares que ofrecen sus servicios (alojamiento, coches...) y los potenciales viajeros. La mayoría son de reciente creación. Surgen a raíz de la aparición de la conocida como economía colaborativa o fenómeno p2p y tienen en internet la herramienta perfecta para llegar a todas partes del mundo.

A nosotros las que nos suscitan interés para nuestro trabajo son las cinco primeras que son las que operan en el sector del alojamiento. En ellas se publicitan, a cambio de comisiones, viviendas de carácter residencial privado, a precios moderados, para usos turísticos. Esta es una tendencia que ya se venía practicando pero que en los últimos años está experimentando un crecimiento espectacular.

Los hábitos de viaje de los turistas, tanto nacionales como extranjeros, están cambiando y el sector del alojamiento turístico no es inmune a este cambio. Cada vez son más las personas que prefieren alojarse en viviendas de amigos o familiares, y/o en alquileradas. En referencia a éstas últimas, según las proyecciones elaboradas por la Consultora Euromonitor Internacional, la facturación de las webs p2p de alojamiento se incrementará en un 14% en España entre el 2012 y el 2017. Para toda Europa esta misma fuente prevé que la facturación por este tipo de estancia alcance los 11.000 millones de euros en el año 2017.

El boom de la construcción que se vivió durante los años previos a la crisis es otro de los factores que ha impulsado el desarrollo acelerado de alojamientos privados en el turismo. Pero la realidad del sector es que actualmente la información disponible sobre estos establecimientos de «potencial uso turístico» es difusa y escasa. Con lo cual cualquier intento de estudio sobre este segmento del turismo se complica. Lo único que se tiene claro es que las viviendas turísticas vacacionales que es el nombre que reciben las residencias alquileradas con fines turísticos (también se las denomina simplemente vacacionales o turísticas), han realizado su despegue definitivo en el sector del turismo. Según los datos recogidos en el Instituto Nacional de Estadística en los últimos años se ha aumentado en un 44,33% el número de usuarios de este tipo de establecimiento. Durante el pasado año fue la segunda modalidad más demandada, sólo se vio superada por los hoteles. Eso sí, es el líder indiscutible en lo referente a número de pernoctaciones con un porcentaje próximo al 68% del total realizadas en España, según el Anuario Económico de “La Caixa”.

Una de las razones para esta falta de datos es que las viviendas alquiladas con fines turísticos no figuran en los registros de las administraciones, porque no figuran como alojamiento turístico en la normativa vigente de muchas de las Comunidades Autónomas. En otros territorios, vista la importancia que van adquiriendo, se acaban de añadir. Por lo que son establecimientos que en la mayoría de casos operan al margen de la legalidad.

Esta falta de legislación es la que permite que muchos de estos establecimientos operen en situaciones de competencia desleal, de falta de control sobre su calidad y, además, en un entorno en el que las contraprestaciones económicas que se reciben luego no son declaradas.

Esta última cuestión, la que está relacionada con las obligaciones fiscales de los propietarios de estos inmuebles es la que vamos a abordar en este trabajo fin de grado. Concretamente, tenemos como principal objetivo analizar si la falta regulación de la vivienda turística vacacional está suponiendo una pérdida importante de ingresos fiscales. Queremos ver cuáles son las fórmulas de las que se pueden estar aprovechando los particulares para eludir sus responsabilidades tributarias. También nos interesa ver hasta qué punto su regulación ayudaría a que desde Hacienda se tuviera un mayor control de este negocio.

Aparte de estos objetivos, otra cuestión que queremos conocer es la situación en la que se encuentran tanto la demanda como la oferta de la vivienda vacacional en España. Otro de nuestros objetivos es conocer cuál es el marco legislativo tanto a nivel estatal como autonómico por el que se rige este tipo de alquiler.

Para cumplir con estos objetivos hemos estructurado nuestro trabajo en tres capítulos. Tras esta breve introducción, en el primer capítulo hacemos un estudio sobre la oferta y la demanda de los alojamientos turísticos en España. En la oferta analizamos por separado los alojamientos colectivos de los privados. En la demanda estudiamos por un lado a los turistas extranjeros y por el otro a los nacionales. Finalizamos este apartado con un estudio más detallado de la demanda de los colectivos por separado. No incluimos los privados porque sobre éstos no existen datos publicados.

En el segundo capítulo hacemos una revisión de toda la legislación existente en materia de viviendas turísticas como modalidad de alojamiento turístico. En primer lugar, explicamos el marco legal que permitía a los particulares celebrar estos contratos turísticos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. En un segundo punto exponemos los argumentos con los que se ha presionado al Gobierno para que adapte esa legislación a las nuevas circunstancias que se viven en este sector. A continuación explicamos las modificaciones que se han introducido a la Ley de Arrendamientos para impedir que se siga utilizando con fines turísticos. En la última parte explicamos brevemente las siete normativas autonómicas que existen para regular estos establecimientos.

El tercer capítulo lo hemos empleado para abordar los objetivos principales de este trabajo. A lo largo de él hablamos de los aspectos tributarios bajo los que se rige la posesión de una vivienda en España. A partir de este desarrollo lo que pretendemos es reflejar los distintos escenarios tributarios a los que nos pueden conducir, como persona física, ocultar la verdadera actividad para la que destinamos nuestra vivienda. Además explicamos las verdaderas obligaciones fiscales que pasan a tener los propietarios de estos inmuebles, en cuanto son reconocidos como establecimientos turísticos.

Desarrollamos las cuestiones que tienen que ver con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes. Finalizamos el capítulo haciendo un cálculo estimado de lo que sólo por el Impuesto sobre Valor Añadido, se puede haber recaudado en Cataluña a raíz de la regulación de este tipo de alojamiento.

Terminamos este trabajo fin de grado con un apartado en el que exponemos las conclusiones y otro en el que explicamos las diferentes fuentes bibliográficas consultadas para su desarrollo.

Capítulo I

EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO
EN ESPAÑA

En este primer capítulo vamos a hacer un análisis de la situación actual en la que se encuentra el sector del alojamiento turístico en España. Para ello vamos a realizar un estudio desde el lado de la oferta y otro desde el lado de la demanda. Todo ello para ver cómo han ido evolucionando estos dos componentes de mercado y para comprobar cuál es la situación actual que presenta la vivienda turística en este sector.

Comenzaremos explicando las principales fuentes de información que hemos consultado para obtener los datos analizados. Para nuestro análisis hemos visto oportuno hacer una diferencia entre la oferta colectiva y la privada. Sobre la primera, al estar reglada, se dispone de información suficiente para realizar un estudio de la evolución de su oferta y de su demanda entre los años 2007 y 2013. Sobre la segunda, ante la falta de datos, nos hemos visto obligados a realizar una estimación de su oferta potencial en el año 2011.

1.1. Breve introducción metodológica

En el año 1962 se creó el Instituto de Estudios Estadísticos (IET), que actualmente recibe el nombre de Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. Este órgano se encarga de «la investigación de los factores que inciden sobre el turismo, así como de la elaboración, recopilación y valoración de las estadísticas, información y datos relativos al mismo» (Real decreto 1371/2000, de 19 de julio, Artículo 14. 2c).

Entre las múltiples funciones de este organismo están las de recopilar datos sobre las pernoctaciones e ingresos por turismo, analizar sus mercados emisores, hacer proyecciones sobre sus flujos, coordinar a nivel nacional la información que sobre este sector se maneja, etc... En definitiva, se encarga de la difusión del conocimiento turístico existente sobre el territorio español. Por todo esto, nos parece la fuente idónea de la que extraer información sobre la situación en la que se encuentra el mercado del alojamiento turístico en España.

Una de las principales ventajas que nos ofrece el IET es que es un órgano que además de generar información, también se aprovecha de la que procede de fuentes de recopilación externas. Como generadora, se encarga de las operaciones estadísticas de Movimientos Turísticos en Frontera (en adelante Frontur), la Encuesta de Gasto Turístico (Egatur) y de Movimientos Turísticos de los Españoles (en adelante Familitur). También es el responsable de la Encuesta de ocupación turística, de la Encuesta de hábitos turísticos y del Índice de tendencia de competitividad turística.

Para el estudio que nos ocupa, las unidades de análisis que vamos a emplear procederán principalmente de Frontur, Familitur y de la Encuesta de Ocupación turística. Las dos primeras se elaboran desde la óptica de la demanda. La unidad informante en este caso son los turistas o las personas que realizan los viajes. Por ese motivo, son las que emplearemos para realizar el estudio de la demanda de alojamientos turísticos en España. Las encuestas de ocupación las elabora el Instituto Nacional de Estadísticas a partir de las cifras que obtiene directamente de los

establecimientos oferentes. Nosotros las vamos a utilizar para obtener datos sobre la oferta de estos alojamientos en territorio español.

La encuesta de Frontur se realiza en fronteras y en ella se tienen en cuenta todos los tipos de alojamientos. Tiene como propósito cuantificar el número de extranjeros que entran a España. En ella se hace una distinción entre los turistas (que son aquellos que tienen la intención de pernoctar en el país) y los excursionistas (aquellos que únicamente vienen a pasar el día).

Los datos estadísticos recogidos por Familitur se obtienen de los hogares y sirven para cuantificar y analizar el comportamiento turístico de los españoles. Tiene como objetivos principales cuantificar los flujos de viajeros españoles entre las distintas Comunidades Autónomas (turismo interno) y hacia el extranjero (turismo emisor). Además intenta caracterizar algunos aspectos relevantes del viaje (motivo, alojamiento empleado, pernoctaciones, duración, etc.).

1.2. Definición y clasificación de los alojamientos turísticos

Según la Decisión de la Comisión Europea 1999/34 de 9 de diciembre un alojamiento turístico es « toda instalación que regularmente (u ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche».

Esta definición se acepta desde la comunidad internacional y engloba a todos los tipos de inmuebles que se destinan a esta tarea. El debate surge a la hora de establecer una clasificación para los distintos tipos de alojamiento que existen. Las más consultadas son las que ofrecen tanto la Organización Mundial del Turismo como la oficina estadística de la Comisión Europea (Eurostat). Ambas instituciones proponen exhaustivas clasificaciones que van acompañadas de sus respectivas definiciones. Por lo general ambas organizaciones coinciden, aunque existen ciertos puntos en los que discrepan. Los principales problemas se suelen presentar cuando intentamos aplicar las clasificaciones a las peculiaridades que presentan determinados países. En ocasiones lo que sucede es que algunos alojamientos no existen en algunos Estados. Otras veces las definiciones aportadas por los organismos no se ajustan a una realidad en concreto y se plantean problemas de interpretación, en muchos casos derivados, incluso, de las traducciones a otras lenguas.

Desde la comunidad internacional existe un interés especial en delimitar al máximo el ámbito de la oferta de alojamientos turísticos, porque sólo así se podrán comparar los datos del sector a nivel mundial.

En la Unión Europea, desde el Consejo Europeo se vio la necesidad de armonizar los métodos empleados por los países miembros en la recogida de estadísticas sobre el turismo. A tal efecto, se publicó la Directiva 95/57/CE del Consejo de la Unión Europea sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo y, más adelante, la Decisión de la Comisión Europea 1999/34 de 9 de diciembre. En la primera se explica, entre otras cosas, todo lo referente al tipo de información que se recogerá y el tratamiento al que se le someterá. El segundo documento incluye un anexo donde se clasifican y definen los distintos tipos de alojamientos turísticos. Estas definiciones son las que tienen en cuenta el Instituto

Nacional de Estadística y la Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos a la hora de recopilar información sobre este sector.

Así pues, en la clasificación que vamos a manejar, se distinguen dos grandes grupos de alojamientos. Por un lado están los colectivos y por el otro los privados.

Los alojamientos colectivos se definen como cualquier establecimiento en el que regularmente se ofrece a los viajeros, turistas y huéspedes la posibilidad de pernoctar en una habitación o en un espacio correctamente habilitado para esta función. A diferencia de los alojamientos privados, éstos cuentan con un número de plazas superior al que correspondería a un grupo de personas que conforman «una sola unidad familiar». Además, deben tener una unidad administrativa para comercializar en común todas las plazas con la que cuentan, aunque se trate de establecimientos sin ánimo de lucro. Dentro de esta categoría entran principalmente: los hoteles y similares, los apartamentos turísticos, los campings y los alojamientos rurales. Todos ellos componen la oferta turística reglada y a continuación los vamos a describir.

- Hoteles y similares. Dentro de este grupo nos encontramos con hoteles, apartoteles, moteles, posadas de carretera, hoteles de playa. También se incluyen los establecimientos subdivididos en habitaciones donde además se pueden o no prestar servicios propios de esta industria, como el arreglo a diario de la cama, la limpieza de la habitación y de las instalaciones sanitarias.
- Apartamentos Turísticos. Son edificios que presentan un conjunto de apartamentos, chalés, bungalows organizados por unidades como si fueran viviendas individuales, en los que se prestan limitados servicios hoteleros, entre los que no se incluyen ni el arreglo de la cama ni la limpieza de sus instalaciones. La gestión de este conjunto corre a cargo de una sola persona jurídica o física.
- Campings o acampamentos. Son recintos cerrados donde, bajo una misma gestión administrativa, se alquilan emplazamientos para instalar tiendas de campaña, caravanas, remolques y casas móviles. Los visitantes arriendan la plaza por un periodo de tiempo limitado, aunque cabe la posibilidad de realizar un alquiler por más de un año. En los recintos se incluyen también una serie de servicios turísticos como pueden ser las tiendas, información, actividades recreativas, etc.
- Alojamientos rurales. Son inmuebles tradicionales o adecuados a las características arquitectónicas propias de la zona en la que se encuentran. Es importante que estén ubicados a las afueras de los cascos urbanos o que se encuentren en núcleos urbanos que no sobrepasen la cantidad de habitantes que desde cada Comunidad Autónoma se establece. Este límite generalmente se sitúa en cantidades que están por debajo de los 1000 a 2500 habitantes.

Por otro lado, se entiende por alojamiento privado aquél que posee un número limitado de plazas que se ofrecen en alquiler o de forma gratuita. En ellos las unidades de alojamiento son independientes. Sirven para alojar a turistas y también pueden ser empleadas por sus dueños como segunda vivienda o vivienda de vacaciones. Esta categoría engloba a las viviendas en propiedad o de nuestros amigos, los arrendamientos de habitaciones en casas particulares y las viviendas alquiladas a particulares o a otro tipo de intermediario. Este tipo de establecimientos, generalmente, carece de una regulación que se adapte a sus peculiaridades, por lo que también se denominan alojamientos no reglados.

1.3. Oferta de alojamientos turísticos en España

La oferta de alojamientos turísticos está compuesta por todos los establecimientos situados en territorio español que pueden ser utilizados por los turistas o viajeros como lugar de hospedaje durante la noche. Para su estudio hemos visto oportuno separar la oferta de los alojamientos colectivos de la de los privados. El motivo principal es que mientras que la de los primeros se encuentra bien delimitada y existen estudios actualizados y fácilmente comprobables; de la de los segundos apenas existen registros. De la oferta de los privados prácticamente sólo se tienen aproximaciones hechas a partir de estadísticas que no tenían como propósito estudiar este sector.

1.1.1. La oferta de alojamientos turísticos colectivos

En el año 2012 la oferta de alojamientos turísticos colectivos la conformaban 202.328 establecimientos que en su totalidad sumaban 3.377.558 de plazas. Entre el año 2008 y el 2011 el número de inmuebles ha ido creciendo discretamente, salvo en el año 2012 donde la variación interanual fue de un -2,81%. El total de plazas ha ido aumentando año tras año hasta acumular un incremento de un 6,98% en estos cuatro años.

Más de un 80% de los alojamientos son apartamentos turísticos. El porcentaje restante lo ocupan los otros tipos de establecimientos. Pero en número de plazas, los hoteles encabezan la lista con una proporción de casi un 55% de las plazas de hospedaje regladas. Aunque son los alojamientos rurales los que más han crecido tanto en número de inmuebles con un 49,01%, como en número de plazas con un 26,34% más en este intervalo de tiempo. Le siguen las plazas hoteleras con un 9,30% de incremento. Los que menos han crecido son los apartamentos que sólo presentan un aumento de un 0,29% y los campings con un 0,13% más de plazas.

Tabla 1.1.Oferta de establecimientos turísticos colectivos

	2008	2009	2010	2011	2012
Hoteles y similares	17.988	18.330	18.598	19.210	19.149
Campings	1.228	1.233	1.222	1.253	1.242
Apartamentos turísticos	163.108	168.246	168.971	169.808	163.578
Alojamientos rurales	12.321	15.779	16.579	17.897	18.359
Total	194.645	203.588	205.370	208.168	202.328

Fuente: Balance del Turismo 2008-2012 (Instituto de Estudios Turísticos)

Tabla 1.2. Número de plazas en los establecimientos turísticos colectivos

	2008	2009	2010	2011	2012
Hoteles y similares	1.682.559	1.733.383	1.781.935	1.833.726	1.838.958
Campings	765.140	770.367	763.917	772.433	766.142
Apartamentos turísticos	575.623	586.357	601.485	611.537	603.359
Alojamientos rurales	133.848	144.331	151.769	168.488	169.099
Total	3.157.170	3.234.438	3.299.106	3.386.184	3.377.558

Fuente: Balance del Turismo 2008-2012 Instituto de Estudios Turísticos)

1.1.2. La oferta de alojamientos turísticos privados

En el Instituto Nacional de Estadística no existe un registro detallado sobre el número de alojamientos turísticos privados que funcionan en España. Casi toda la información que se tiene sobre la situación de este sector se obtiene mediante encuestas que se realizan a los usuarios. Por lo tanto, son datos que están limitados a las aportaciones de los consumidores. Esta falta de documentación hace muy complicado un posible análisis de este segmento de mercado.

Las razones del porqué no existe una información rigurosa y actualizada, como sí sucede en el caso de los alojamientos colectivos, son bastante claras. La primera es que las viviendas empleadas con fines turísticos no están registradas oficialmente como tales, ya que en la mayoría de casos son propiedad de sus usuarios y tampoco se está realizando en ellas ningún tipo de actividad económica, por lo que no tienen la necesidad de declararlas. El segundo motivo son los pocos datos que existen sobre las casas en las que los propietarios sí que están recibiendo algún tipo de ingreso por alquilarlas.

Nuestro objetivo en este apartado, no es otro que obtener una información aproximada sobre la situación actual de la oferta de este tipo de establecimientos. Para ello nos vamos a centrar en el estudio de las siguientes variables: número de alojamientos y el número de plazas. Para estimar estas variables, nos vamos a guiar por la metodología empleada por el Instituto Nacional de Estadística¹.

Para conocer los alojamientos privados que se usan con fines turísticos, vamos a partir del número de residencias secundarias que existen en todo el territorio español. Pero como la única manera de conocer el verdadero uso que se da a estos inmuebles es investigando a los ocupantes de las mismas, más que el número de viviendas vacacionales; nosotros lo que vamos a calcular es el número de residencias de potencial uso turístico.

¹ En la publicación, *Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde la perspectiva de la oferta* se hace un planteamiento teórico de cómo se puede llegar a obtener información sobre estos alojamientos a partir de los datos recogidos en el Censo de Población y Viviendas. Vamos a realizar el estudio tomando los datos del último censo realizado en el año 2011.

Cada diez años el Instituto Nacional de Estadística recolecta datos sobre la situación del parque de viviendas en España a través del Censo de Población y Viviendas. En este documento se las agrupan en tres categorías: Principales, secundarias y vacías. Las principales son aquellas que están ocupadas durante la mayor parte del año. Las secundarias, también conocidas como segundas residencias, son aquellas que sólo se ocupan durante una parte del año, de forma estacional, en vacaciones, fines de semana, etc. Las vacías o desocupadas son las que habitualmente están deshabitadas y, por ello, están disponibles para su venta, alquiler o simplemente se encuentran abandonadas. Para nuestro estudio vamos a utilizar los datos disponibles del último censo, el del año 2011.

A continuación mostramos una tabla donde se muestra una información desagregada de la vivienda según su tipo, y se indica el porcentaje que suponen las residencias secundarias sobre el total en cada Comunidad. De este modo vemos que de las 25.208.624 viviendas que habían en todo el territorio nacional, aproximadamente el 14,60% (3.681.566) se usaban como secundarias. Todos esos inmuebles son las que nosotros consideramos residencias de potencial uso turístico.

En la mayoría de Comunidades Autónomas el porcentaje de segundas residencias está por encima del 15%. Destacan Cantabria, las dos Castillas y la Comunidad Valencia donde esta distribución supera el 20%. Ceuta y Melilla son las que presentan los valores más bajos y ni siquiera se sobrepasa el 2% en ninguna de ellas.

Tabla 1.3. Número de viviendas por Comunidades Autónomas según el censo 2011

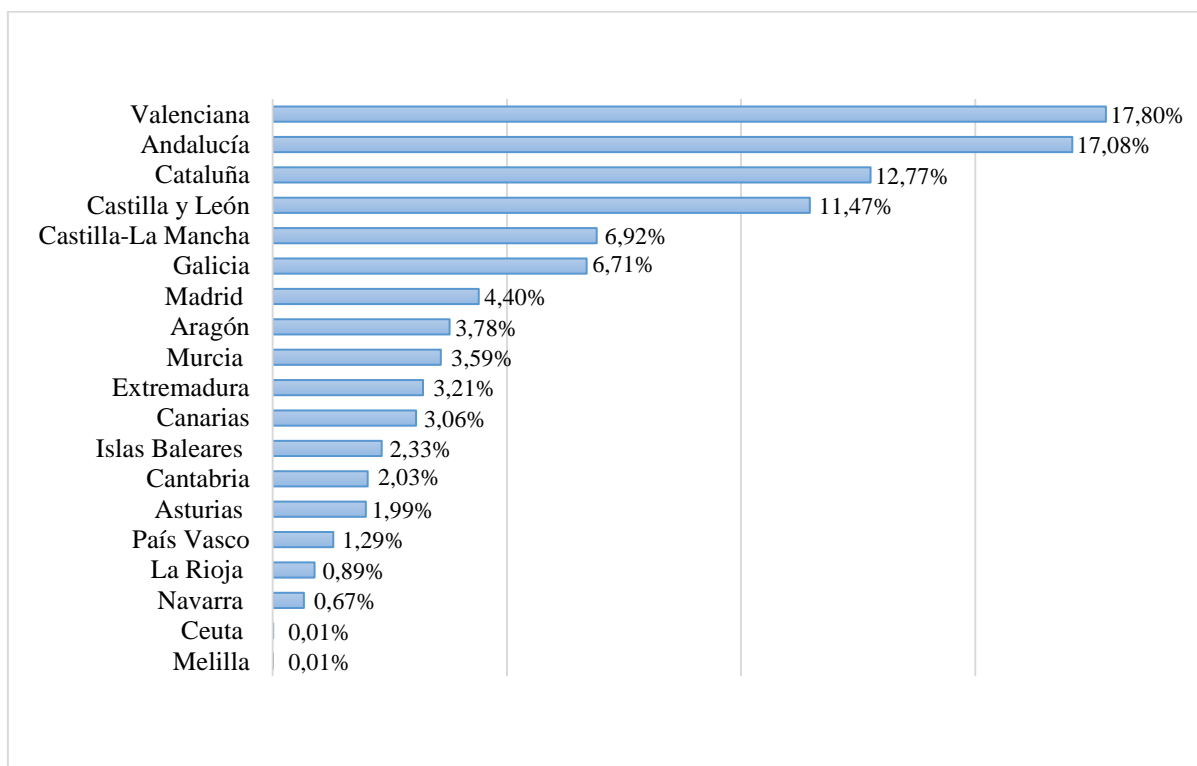
Comunidades Autónomas	Total viviendas	viviendas principales	Viviendas secundarias	% Viviendas secundarias
Andalucía	4.353.146	3.087.222	628.703	14,44%
Aragón	778.316	538.870	139.109	17,87%
Asturias	613.905	457.798	73.250	11,93%
Islas Baleares	586.709	429.737	85.717	14,61%
Canarias	1.040.945	789.953	112.730	10,83%
Cantabria	358.499	236.743	74.697	20,84%
Castilla y León	1.718.752	1.037.966	422.335	24,57%
Castilla-La Mancha	1.244.941	787.516	254.768	20,46%
Cataluña	3.863.381	2.944.944	470.081	12,17%
Valenciana	3.147.062	1.986.896	655.137	20,82%
Extremadura	648.350	424.980	118.197	18,23%
Galicia	1.605.481	1.059.233	246.852	15,38%
Madrid	2.894.679	2.469.378	162.022	5,60%
Murcia	776.700	515.367	132.216	17,02%
Navarra	308.602	248.596	24.540	7,95%
País Vasco	1.017.602	888.940	47.659	4,68%
La Rioja	198.669	129.984	32.940	16,58%
Ceuta	26.652	24.904	413	1,55%
Melilla	26.233	24.666	200	0,76%
Total	25.208.624	18.083.693	3.681.566	14,60%

Fuente: Censo de Población 2011. INE. Resultados provisionales. Elaboración propia

La distribución del parque de viviendas secundarias se concentra sobretodo en las zonas costeras del mediterráneo. Entre la Comunidad Valenciana (17,80%), Andalucía (17,08%) y Cataluña (12,80%) suman entorno al 47,68% de este tipo de residencias en todo el territorio español. La localización de estos inmuebles no es fruto de la casualidad. En su definición, a este tipo de vivienda ya se le asocia con el término vacaciones. Por eso no es de extrañar que casi la mitad de ellas se encuentren en los destinos con mayor afluencia turística de todo el país. Esta es la razón por la que presentan unos porcentajes tan altos de viviendas de potencial uso turístico. Castilla y León es la única sin costas que presenta una proporción superior al 10%.

Si comparamos estos datos con los del censo anterior vemos que el incremento total de viviendas secundarias es de tan solo un 0,78%. En muchas Comunidades se aprecian variaciones negativas en el número total de este tipo de inmuebles. Cabe destacar el descenso de hasta un -13,81% que se observa en Cataluña. Pero en líneas generales, su distribución territorial es prácticamente la misma. En la siguiente ilustración se puede observar el reparto de las segundas viviendas según el Censo de 2011.

Gráfico 1.1. Porcentaje viviendas secundarias en cada Comunidad Autónoma sobre su total nacional



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. INE. Datos provisionales. Elaboración propia

A partir de la estimación de viviendas de potencial uso turístico, vamos a realizar la del número total de plazas ofertadas por este tipo de alojamiento. Para obtener esa cifra vamos a utilizar el número medio de plazas que se obtiene de la Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos del INE. Empleamos esta cifra porque estos inmuebles tienen una organización muy parecida a la de las viviendas típicamente vacacionales.

Según nuestros cálculos, en el año 2011 los alojamientos turísticos privados sumaban un total de 15.252.515 plazas. Recordar que en ese mismo año, los colectivos contaban con un total de 3.386.184 de plazas. Con esto vemos que los reglados representaban tan solo el 18% de la oferta de establecimientos potencialmente turístico, mientras que este porcentaje se elevaba hasta el 82% cuando se trataba de viviendas de potencial uso turístico. Destacaban las dos Castilla, Cataluña, Andalucía y la Comunidad Valenciana. Entre las cinco copaban el 70% del total de plazas estimadas. En ellas entorno al 90% de las plazas de potencial uso turístico eran domicilios privados. En la Comunidad Valenciana destacaban los 3.187.070 millones de plazas privadas estimadas, frente a las 269.674 colectivas.

Tabla 1.4. Plazas de viviendas secundarias por Comunidades Autónomas

Comunidades y ciudades Autónomas	Plazas por apartamento	Plazas estimadas de viviendas secundarias
Andalucía	3,89	2.447.989
Aragón	4,24	589.887
Asturias	3,83	280.286
Baleares	3,12	267.218
Canarias	3,24	365.305
Cantabria	3,77	281.247
Castilla y León	4,38	1.847.998
Castilla - La Mancha	4,22	1.075.380
Cataluña	4,52	2.126.636
Comunidad Valenciana	4,86	3.187.070
Extremadura	4,05	479.197
Galicia	3,71	915.740
Madrid	2,29	370.935
Murcia	4,50	595.501
Navarra	4,05	99.419
País Vasco	3,51	167.046
Rioja, La	4,73	155.662
Ceuta	-	-
Melilla	-	-
Total	3,66	15.252.515

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011. EOAP 2011. INE. Elaboración propia

Aunque no contamos con datos oficiales sobre la oferta total de viviendas turísticas, con los cálculos que hemos realizado queda bien reflejado el volumen importante de plazas de potencial uso turístico que existe en España. En el año 2011 existían 4,5 plazas privadas por cada plaza de alojamiento colectivo. Este es un fenómeno que no ha parado de crecer en los últimos tres años. Por lo que no es una locura pensar que a día de hoy esta relación se nos haya quedado corta. De modo que urge y resultaría muy útil contar con cifras verificables sobre la oferta de este tipo de establecimiento en todo el territorio español.

1.4. La demanda de alojamientos turísticos

La demanda de alojamientos turísticos está compuesta por los turistas que visitan España y por los propios españoles que en sus desplazamientos internos, por trabajo o placer, se ven en la necesidad de utilizar este tipo de instalaciones. En el pasado año 2013 60.661.073 millones de extranjeros visitaron España. Por su parte, los españoles realizaron un total de 144.527.252 viajes.

Analizando los datos recogidos en la encuesta de Movimientos turísticos en Fronteras durante los años 2007 a 2013, nos encontramos con que la mayor parte de turistas que entran a España se alojan en hoteles o en establecimientos similares. En el año 2013, el 64,42% de extranjeros que visitaron el país eligieron este tipo de alojamiento. La segunda opción fueron las viviendas gratuitas con un 19,29%. En tercer lugar se encuentran las alquiladas que captaron al 10,42%. Las modalidades menos empleadas fueron los alojamientos rurales, los campings y los apartamentos turísticos que tan sólo hospedaron al 5,48% de turistas.

En la siguiente tabla aparecen datos de las entradas de turistas en función del tipo de alojamiento durante los años 2007 a 2013. Analizando los valores, nos damos cuenta de que mientras que el número de turistas que se aloja en hoteles y similares tan sólo ha experimentado un crecimiento de un 4,59%, el de los que eligen las casas alquiladas ha aumentado un 44,33%. La modalidad que engloba al resto de alojamientos turísticos se ha incrementado en tan sólo un 1,08%. Otro dato a destacar es la caída de hasta un -9,73% que ha sufrido la vivienda gratuita

Tabla 1.5. Entradas de turistas clasificadas por tipo de alojamiento

	Hoteles y similares	Vivienda gratuita	Vivienda alquilada	Otros alojamientos	Total
2007	37.362.049	12.969.203	4.378.456	3.520.139	58.229.847
2008	36.524.003	12.510.138	4.561.467	3.077.119	56.672.727
2009	31.878.578	12.166.204	4.676.695	3.012.409	51.733.886
2010	33.029.725	11.643.699	4.635.094	3.194.618	40.859.437
2011	36.152.619	11.337.499	5.323.202	3.310.074	56.123.394
2012	37.284.791	11.063.463	5.782.307	3.323.446	57.454.007
2013*	39.076.051	11.707.457	6.319.244	3.558.321	60.661.073
Variación acumulada	4,59%	-9,73%	44,33%	1,08%	4,18%

Fuente: Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. Movimientos turísticos en Fronteras 2007-2013 Elaboración propia

*Datos provisionales

En cuanto al turismo nacional, según los informes sobre Movimientos Turísticos de Españoles, la vivienda de familiares o amigos es el alojamiento preferido. En el año 2013, en el 42,64% de viajes realizados se usó la casa de amigos o familiares. La vivienda propia está en segundo lugar con el 27,35%. En tercer lugar están los hoteles y similares con el 17,55%. El resto tan sólo se usaron en el 6,69% y la vivienda alquilada en el 5,77% de los viajes.

Durante estos años, los españoles han reducido en un -1,54% su número de viajes. Destaca y con mucha diferencia, el descenso de hasta casi la mitad de los viajes en los que se utiliza una vivienda alquilada. Esta tendencia negativa se mantiene de forma general, en todos los alojamientos turísticos colectivos. Por el contrario, los privados gratuitos acumulan datos positivos. El uso de la vivienda de familiares o amigos ha ido aumentando paulatinamente todos los años y acumula un crecimiento de hasta un 19,52%. Por su parte, el uso de la vivienda propia no presenta un comportamiento uniforme. En este periodo se ven datos tanto al alza como a la baja y el incremento total es de tan sólo un 5,64%.

Tabla 1.6. Número de viajes por tipo de alojamiento

	Hoteles y similares	Vivienda propia	Vivienda alquilada	Vivienda familiares	Otros	Total
2007	28.773.259	37.422.303	16.211.095	51.561.548	12.813.500	146.781.703
2008	27.146.152	46.505.056	16.804.501	52.888.438	14.270.398	157.614.545
2009	26.883.764	48.187.312	14.738.248	54.315.633	10.870.349	154.995.306
2010	25.914.629	43.023.587	11.985.725	53.713.427	10.840.053	145.477.420
2011	28.639.004	39.758.385	11.216.941	56.695.952	11.097.354	147.407.636
2012	26.012.243	42.900.323	9.382.044	58.222.877	10.036.669	146.554.158
2013*	25.357.442	39.534.655	8.339.872	61.624.863	9.670.419	144.527.252
Variación acumulada	-11,87%	5,64%	-48,55%	19,52%	-24,53%	-1,54%

Fuente: Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. Movimientos turísticos de españoles 2007-2013. Elaboración propia

*Datos provisionales

En cuanto a las pernoctaciones, en el Anuario Económico de España publicado cada año por el Servicio de Estudios de “La Caixa”, se recogen datos sobre las pernoctaciones en establecimientos reglados² y en los no reglados³ en toda España.

De acuerdo con los datos de esta publicación, las pernoctaciones no regladas superan y con mucha diferencia a las realizadas en alojamientos reglados. En el 2007 llegaron a representar hasta un 71% del total de pernoctaciones calculadas. En los siguientes años ocupan un porcentaje próximo al 68%. Las regladas apenas alcanzan el 34% de pernoctaciones. Entre ellas, más del 70% se realizan en establecimientos hoteleros. En el 2013 sólo el 26,47% de las pernoctaciones regladas fueron extrahoteleras.

² Se calculan tomando datos recogidos por el INE en: la Encuesta de Ocupación Hotelera, la Encuesta de Ocupación en Acampamentos Turísticos, la Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos y la Encuesta de Ocupación en Alojamientos de Turismo Rural.

³ Se estiman mediante dos métodos. Para calcular las de los residentes se emplea un coeficiente que relaciona estas pernoctaciones con las regladas que se obtienen de la encuesta de Familitur. Las de los extranjeros son el resultado de la aplicación de una metodología con tres fases:

1º fase: se estiman las viviendas de potencial uso turístico a partir del Censo de Población y Viviendas del INE.

2º fase: se estiman las viviendas que realmente se alquilan con fines turísticos y el número de plazas, aplicando a las viviendas de potencial uso turístico unos coeficientes.

3º fase: se aplica al total de las plazas con uso turístico, el grado de ocupación de las mismas durante todo el año por los turistas extranjeros.

Los coeficientes de utilización y ocupación y el del número de plazas por vivienda empleados se obtuvieron en los años 1989, 1991 y 1992 mediante estudios y encuestas realizadas por el IET a los propietarios de las viviendas de potencial uso turístico.

En todos estos años, las Comunidades Autónomas con mayor número de pernoctaciones son: Canarias, Cataluña, Andalucía, Comunidad de Madrid, Baleares y Comunidad Valenciana. En conjunto entre las seis recibieron el 79% de las pernoctaciones hechas en establecimientos durante el 2013. Sólo en ellas, se estima que tienen lugar el 75,53% de las pernoctaciones en alojamientos no reglados.

Tabla 1.7. Pernoctaciones en alojamientos reglados y no reglados

	Pernoctaciones regladas		Total pernoctaciones regladas	Pernoctaciones no regladas	Total pernoctaciones
	Pernoctaciones hoteleras	Pernoctaciones extrahoteleras			
2007	245.366.118	107.755.248	353.121.366	867.389.996	1.220.511.362
2008	266.761.214	111.874.856	378.636.070	740.403.759	1.119.039.829
2009	271.395.766	109.940.830	381.336.596	752.610.790	1.133.947.386
2010	268.287.495	107.161.551	375.449.046	785.640.201	1.161.089.247
2011	250.708.499	97.456.721	348.165.220	734.548.811	1.082.714.031
2012	266.870.431	97.513.410	364.383.841	764.049.245	1.128.433.086
2013	286.464.272	103.142.817	389.607.089	800.289.806	1.189.869.529

Fuente: La Caixa. Anuarios Económicos de España 2007-2013. Elaboración propia

Es difícil conocer el alcance real que está teniendo tanto la oferta como la demanda de viviendas turísticas vacacionales. Por ahora ninguno de los organismos estatales encargados del estudio del sector del turismo ha publicado información suficiente. Pero con los datos que existen se puede intuir que es un mercado con bastante potencial.

Las cifras de pernoctaciones, las de turistas y las de viajes por tipo de alojamiento son una evidencia de la relevancia que ha ido adquiriendo la vivienda turística en el sector alojativo español. No sólo se cuenta con una oferta lo bastante extensa como para absorber a toda la demanda, más del 80% de la oferta estimada de plazas de potencial uso turístico la componen los alojamientos privados, sino que además es una forma de hospedaje cuya demanda aumenta año tras año. Sobretudo lo hace entre los turistas extranjeros, siendo la modalidad de establecimiento que más ha crecido en los últimos seis años. Este dato resulta mucho más preocupante cuando se observa el bajo crecimiento experimentado por la demanda de los que sí están reglados, que son los que salen perdiendo con este cambio de preferencias.

A continuación vamos a hablar de cada tipo de alojamiento turístico colectivo por separado. La información que vamos a dar abarca un intervalo de tiempo que va desde el año 2007 hasta el 2013.

Alojamiento hotelero

Según el directorio de alojamientos turísticos del INE, en el 2012 en España había unos 19.149 establecimientos que sumaban unas 1.838.958 plazas. En las Comunidades de Madrid, Valencia, Cataluña, Andalucía, Baleares y Canarias se concentran más del 70% de las plazas hoteleras

Durante el 2013 se hospedaron en instalaciones hoteleras o similares 83.820.919 millones de viajeros, según los datos facilitados por las Encuestas de Ocupación Hotelera. En el periodo que va del 2007 al 2013, la mayor parte eran residentes en España, aunque el porcentaje que representaban ha ido disminuyendo paulatinamente a lo largo de los años. En cambio, el de los residentes en el extranjero se ha ido incrementando. Como consecuencia de esto, en los últimos años, apenas existen diferencias entre ambos tipos de viajeros.

El descenso de la demanda interna frente al aumento de la externa vuelve a ser patente en el número de pernoctaciones. En total se realizaron 286.030.159 pernoctaciones. Mientras que las de los residentes acumulan tasas negativas de -13,69%, las de los extranjeros presentan datos positivos de hasta un 19,54% de más. La estancia media en hoteles es mayor, y prácticamente no ha variado, entre los no residentes con 4,5 noches frente a las 2,4 del otro grupo.

En los meses de mayo a octubre tienen lugar la mayoría de las pernoctaciones. Todos los años se alcanza un porcentaje entorno al 65% del total de las pernoctaciones.

Las Comunidades Autónomas que hospedaron a un mayor porcentaje de viajeros⁴ fueron Cataluña (19,34%), Andalucía (17,83%), Comunidad de Madrid (10,98%), Baleares (10,22%), Canarias (9,47%) y Comunidad Valenciana (8,57%). En cuanto a las pernoctaciones, las de mayores porcentajes fueron Canarias (20,74%), Baleares (19,02%), Cataluña (17,23%), Andalucía (15,06%), Comunidad Valenciana (8,68%) y Comunidad de Madrid (6,21%).

En Canarias, Cataluña, Baleares y Andalucía se acumularon el 72,05% de las pernoctaciones hoteleras realizadas a lo largo del año. Durante el periodo que va del 2007 al 2013 presentan distintos comportamientos. En las tres primeras hay diferencias positivas de 22,47%, 16,58% y 7,26%, respectivamente, mientras que en Andalucía la variación acumulada es de un -3,62%.

En el caso de los residentes, el 66,12% de las pernoctaciones hoteleras se concentraron en de Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña, Madrid y Canarias. En todas ellas se registraron variaciones acumuladas de -11,24%, -10,15%, -10,88%, -6,54% y -19,09%, respectivamente. El resto también presentan datos negativos, las que más Baleares con un -30,31% y Galicia con un -19,01%.

Entre los extranjeros, los lugares favoritos son Canarias, Baleares, Cataluña y Andalucía. Estas cuatro concentran el 85,04% de las pernoctaciones hoteleras. Sus variaciones acumuladas son de 33,79%, 12,77%, 31,17% y 5,66%, respectivamente.

En los municipios de Madrid, Barcelona y Benidorm se observa el mayor número de viajeros y de pernoctaciones hoteleras. El mayor grado de ocupación hotelera fue el de la Isla de Mallorca donde de media se ocuparon el 75,49% de las plazas ofertadas a lo largo del año. Por lo general, las zonas turísticas con mayor número de pernoctaciones son: la Isla de Mallorca, la Isla de Tenerife, Palma-Calviá, la costa de Barcelona, Costa del Sol, Costa Blanca, Isla de Gran Canaria, Costa Brava,

⁴ Aunque su definición no coincide con la de turista, como lo que nos interesa es conocer el uso que se hace de cada tipo de alojamiento turístico, los datos sobre viajeros nos aportan la misma información que los de los turistas.

Costa Daurada y la Isla de Fuerteventura. En todas ellas se ocupó más del 55% de las plazas.

De media, el grado de ocupación hotelera de España fue de un 53,02%. Entre los años 2007 a 2013 ha descendido en un -5,36%. En todas las Comunidades excepto en Baleares y Canarias esta variación ha sido negativa.

Cada año se evalúa la evolución de los precios de este negocio, a través del Índice de Precios Hoteleros (IPH)⁵. Los datos publicados por el INE, empezando desde el 2010, reflejan el comportamiento de este índice. Durante todos los meses de ese año y en todas las Comunidades Autónomas se documentaron disminuciones de los precios por habitación en los establecimientos hoteleros. De media, la disminución fue de un -1,9%. En el año siguiente, hubo una leve mejoría y la media del IPH fue de un +0,2%. Siendo en el mes de agosto cuando más alto estuvo el índice con una tasa de un 1,8%. El 2012, fue un año de cifras negativas. Los datos registrados, provisionalmente, para el año 2013 siguen la senda del descenso y se sitúan en el -0,2%. De media los precios han descendido un -0,3%. En general, durante estos cuatro años, se repiten tres comportamientos: los precios bajan en la mayoría de las Comunidades, los meses con mejores datos coinciden con la temporada de verano y, en los meses de noviembre y diciembre se dan las tasas más bajas.

Campings

En el directorio del INE consta que en el 2012 en España había 1.242 establecimientos y 766.142 plazas. Más de la mitad de esos alojamientos se encuentran en las Comunidades de Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Valencia.

Durante el 2013 en los campings, también denominados acampamentos, se alojaron unos 6.057.519 viajeros según la Encuesta de Ocupación en Campings. El número de pernoctaciones fue de 31.376.344. En el periodo que analizamos las pernoctaciones no han sufrido variaciones considerables y se han mantenido entorno a unos 30 millones de media durante todos los años. En total se acumula una variación de un 0,13% entre 2007 y 2013.

El porcentaje de viajeros residentes que utilizan los campings es superior al de los extranjeros, aunque con el paso de los años estas cifras se han ido igualando, debido al descenso de las pernoctaciones de los residentes y al aumento de las de los no residentes. En 2013 el 67,26% de los viajeros fueron residentes en España y realizaron el 50,83% de las pernoctaciones. Por su parte los residentes en el extranjero, aunque sólo representan entorno al 33% de los viajeros, ocupan entorno al 49% de las pernoctaciones. Su estancia media es superior a la de los que residen en España.

La actividad en este tipo de instalaciones se mantiene bajo mínimos prácticamente durante todo el año. Sólo en los meses de julio y agosto tienen lugar más de la mitad de las pernoctaciones. En el 2013 el porcentaje fue del 51,79%.

Las Comunidades donde más pernoctaciones se registraron fueron Cataluña (46,19%), la Comunidad valenciana (18,93%) y Andalucía (10,52%). En ellas se

⁵ Medida estadística que representa la evolución del conjunto de precios que aplican los empresarios a los distintos clientes que se hospedan en los hoteles de España. Con ella se mide el progreso de los precios desde la perspectiva de la oferta.

hospedaron el 65% de los viajeros que utilizaron los acampamentos como alojamiento durante el 2013.

En Cataluña se alojaron el 41,24% de los viajeros que utilizaron los acampamentos. Entre los campistas el 62,28% eran residentes. Sin embargo, el 55,61% de las pernoctaciones las realizaron los no residentes. La tasa de variación acumulada en todo este periodo es de -6,39% en lo que se refiere a los viajeros y la de las pernoctaciones es de un 2,84%. Las personas que se hospedan en los campings han aumentado el número de noches que pasan en este tipo de recinto.

Por Andalucía pasó el 12,91% de los viajeros, que acamparon en España. Más de la mitad, el 67,15% eran residentes y realizaron el 57,93% de las pernoctaciones. Las variaciones acumuladas son de -15,44% para la primera variable y de -21,56% para la segunda. La explotación de este tipo de negocios no está pasando por su mejor momento en esta Comunidad, pese a ser el segundo destino preferido entre los campistas en España.

Valencia es el tercer destino favorito. Por la Comunidad pasaron el 10,90% de los viajeros que eligieron este tipo de establecimiento. El 67,36% de los campistas residían en España, mientras que los no residentes, una vez más, volvieron a representar el mayor porcentaje de pernoctaciones con un 63,74%. Desde el año 2007 al 2013 los viajeros sólo han crecido un 4,68%, mientras que las pernoctaciones lo han hecho en un 11,91%.

El grado medio de ocupación de las parcelas de forma general ha ido disminuyendo desde el año 2007. En el 2013 se ocupó el 35,44% de la superficie destinada a esta actividad. Por Comunidades destacaron La Rioja (58,02%), la Comunidad Valenciana (48,47%) y la de Madrid (48,18%).

Las zonas turísticas más elegidas son la Costa Brava y la Costa Daurada, que se van alternando en el primer y segundo puesto por número de viajeros. Destacan los 6,6 millones de pernoctaciones en campings situados en la Costa Brava y la Costa Blanca con un 60,37% de media anual de ocupación de sus parcelas.

Para el análisis de precios se calcula el Índice de Precios en Acampamentos Turísticos⁶ (IPAC). En el 2010, 2011, 2012 y 2013 su crecimiento medio se mantuvo en positivo con valores del 1,1%; 1,8%; 0,5% y 0,93%, respectivamente.

Apartamentos turísticos

En el 2012 el Instituto Nacional de Estadística recogía en su directorio de un total de 163.578 apartamentos y 603.359 plazas. La medición de este tipo de alojamiento, no se puede dar por buena al cien por ciento. Tan sólo se puede considerar como una cifra aproximada de lo que realmente existe, dado que muchos de los edificios que cumplen con la definición de apartamento turístico se escapan del control de las administraciones locales.

La Encuesta de Ocupación en Apartamentos del Instituto Nacional de Estadística recoge que en 2013 un total de 9.285.142 de viajeros se alojaron en apartamentos

⁶ A través de él se mide la evolución mensual del conjunto de las tarifas de precios aplicadas por los campings a sus clientes

turísticos y que se realizaron un total de 64.867.454 pernoctaciones. Desde hace cuatro años, se vienen registrando incrementos en el total de pernoctaciones en estos apartamentos. Su estancia media fue de 6,99 noches y ésta lleva bajando desde el 2007.

El 66,38% de los viajeros que se alojaron en apartamentos, durante el 2013, no residían en España y realizaron el 76,94% de las pernoctaciones. Desde el 2007 hasta el 2013 el número de los residentes ha variado en un 14,15% y el de los no residentes lo ha hecho en 4,88%. Por el lado de las pernoctaciones, las cifras son menores en un -9,69% entre los residentes en España y un -7,76% entre los que lo hacen en el extranjero.

Más de la mitad de las pernoctaciones en estos establecimientos tienen lugar durante los meses que van de junio a septiembre, que son los meses de temporada alta para el sector turístico.

En Canarias se concentraron el 46,35%, casi la mitad, de todas las pernoctaciones. Entre ellas, el 89,40% fueron disfrutadas por foráneos. En el periodo estudiado, descienden las pernoctaciones en un -18,74% en esta Comunidad. Las de los residentes descienden un -32,45% casi el doble de lo que lo hacen las de los no residentes.

El segundo puesto en pernoctaciones es para Baleares con el 15,45% de las mismas y el 15,29% de los viajeros que se hospedaron en apartamentos en España. El número de viajeros aumenta entre esos años. No ocurre lo mismo con las pernoctaciones, que decrecen en un -14,35% entre los residentes y en un -6,39% entre los foráneos.

Valencia está posicionada en tercer puesto con 12,26% de pernoctaciones y el 11,70% de los viajeros. En relación con el 2007, los residentes disminuyeron sus pernoctaciones un -20,81% y los extranjeros las aumentaron un 9,81% más. El número de viajes crece en un 25%. Este dato es positivo en ambos grupos, aunque entre los no residentes el ascenso es mayor.

Andalucía, ocupando el cuarto lugar, tiene el 10,50% de las pernoctaciones y el 14,66% de los viajeros que eligieron esta modalidad de alojamiento se hospedaron en esta Comunidad. De la comparación entre años nos sale que las pernoctaciones tienen un comportamiento negativo con un -4,49% menos, mientras que la cantidad de viajeros aumentan un 25%.

Los últimos datos relevantes se encuentran en Cataluña que acogió al 9,32% de los viajeros y donde tuvieron lugar el 9,23% de las pernoctaciones. Allí también las pernoctaciones bajaron (-1,25%) mientras que el número total de viajeros aumentaba (22,91%).

El grado de ocupación medio del 2013 fue de 38,77% y acumula dos años de caídas. La Isla de Mallorca obtuvo el mayor grado de ocupación de plazas con un 61,68%. Le siguen las Islas de Ibiza y Formentera con 56,12% y la Isla de Tenerife con su 53,53%.

Fijándonos sólo en la estancia media, las zonas turísticas donde más se han usado estos apartamentos son las Islas de Gran Canaria, Lanzarote y Tenerife con 8,92; 8,30 y 8,15 días, respectivamente. Entre los residentes, el mayor número de

pernoctaciones se concentra en Canarias, Valencia y Andalucía. Entre los que residen en el extranjero Canarias, Baleares y Valencia son los destinos preferidos. De media, la Isla de Gran Canarias tuvo 9.565.293 de pernoctaciones. San Bartolomé, Tirajana y Arona vienen a ser las zonas con mayor número de pernoctaciones.

El Índice de Precios en Apartamentos Turísticos⁷ (IPAP), desde que en el 2010 experimentara una caída media anual de -1,1%, viene registrando cifras positivas de 1,4%, 1,5% y 1,05%⁸ en los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Alojamientos rurales

La explotación de los entornos rurales es una de las alternativas que más se intenta potenciar desde las administraciones locales, para diversificar aún más la oferta turística española. La forma de explotación del alojamiento rural puede llegar a suponer un factor de diferenciación y especialización en las localidades donde se empieza a explotar este tipo de turismo. En estos últimos siete años, ha aumentado de forma considerable el número total de establecimientos que se dedica a prestar estos servicios.

En la Encuesta de Ocupación en Alojamientos de Turismo Rural del Instituto Nacional de Estadística, se indica que durante el 2013 un total de 2.509.509 de viajeros se alojaron en estos establecimientos. Por los datos recogidos de años anteriores, se constata que esta cifra acumula una variación de un -5,13% en el periodo estudiado. El total de pernoctaciones realizadas es de 6.938.030, y su descenso acumulado es de hasta el -12,60%. Los principales usuarios de este tipo de instalaciones son viajeros residentes en España y realizan aproximadamente el 80% de las pernoctaciones y casi el 90% de viajes en los que se emplean los alojamientos rurales.

Los principales destinos fueron Castilla y León con 21,94% de viajeros, Cataluña con 10,70% y Andalucía con el 7,40%. El mayor número de las pernoctaciones se registró en Castilla y León con el 17,84%, seguido de Cataluña con un 10,76% y en tercer lugar está Baleares con el 9,74%. En Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria y Castilla La Mancha también se registran porcentajes de pernoctaciones superiores al 5%, en el resto de Comunidades no se llegó a esta proporción.

En cuanto a las tasas acumuladas de pernoctaciones, entre 2007 y 2013, en todas las Comunidades este dato es negativo excepto en Baleares y Andalucía que presentan un incremento de un 47,74% y un 7,12%, respectivamente. Entre las tasas que disminuyen destacan la de Cataluña que pierde hasta un -22,32%, en Castilla y León el descenso es de -14,98% y en Asturias la bajada es del -24,75%. Respecto al número de viajeros, la situación de Murcia es preocupante con un -44,44%. Este dato negativo se mantiene en prácticamente todas las demás Comunidades Autónomas. Se salva Baleares con un 62,36% de personas más que eligen sus alojamientos rurales para hospedarse durante sus viajes. También en Andalucía, Aragón y Canarias los valores son positivos con un 9,97%, un 10,39% y un 19,38%, respectivamente.

⁷ Con él se mide la evolución mensual de las principales tarifas de precios aplicadas a los usuarios de los apartamentos turísticos.

⁸ Datos provisionales del INE.

En los meses de junio a septiembre se concentran en torno al 50% de las pernoctaciones. Los meses en los que se registran, con diferencia, la mayor proporción de éstas son julio y agosto.

El grado de ocupación ha ido cayendo paulatinamente desde el año 2007, hasta alcanzar la cifra del 13,43%. El destino con mayor número de plazas ocupadas fueron las Islas Baleares con, aproximadamente, el 47,92% de las mismas. Le siguen con cierta diferencia Canarias con el 21,82% y El País Vasco con el 19,96% de ocupación.

La evolución del Índice de Precios de Alojamientos de Turismo Rural⁹ (IPTR), lleva registrado dos años consecutivos de disminución de precios. Aunque todavía los datos del 2013 son provisionales, es poco probable que haya cambios sustanciales en la cifra de -1,3% ya publicada. La tarifa de fin de semana, tiene mayor peso en las ponderaciones llevadas a cabo todos los meses y siempre es unas décimas superior a la variación interanual (tanto para cifras positivas, como para las negativas).

⁹ Con él se estudia el progreso mensual de los precios que se aplican a los clientes de este tipo de establecimiento.

Capítulo II

LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA

La vivienda turística vacacional es una modalidad de alojamiento turístico que se reconoce, por primera vez a nivel estatal, en un Decreto publicado en el año 1982. En el apartado anterior hemos visto que una de las dificultades que presenta el estudio de la oferta y la demanda de estos establecimientos es la falta de información. Escasez que relacionan los organismos encargados de recoger los datos, con la falta de regulación de los mismos en gran parte del Estado español.

En el artículo 148.1.18^a de la constitución española se otorga a las Comunidades Autónomas la posibilidad de asumir la exclusividad de las competencias en materia de turismo en sus territorios. Las Comunidades hacen efectiva esta posibilidad a través de sus respectivos estatutos autonómicos y la materializan con la publicación de una Ley de Turismo y algunas normas reglamentarias propias. Hecho que ha dejado sin aplicación en sus territorios la normativa aprobada a nivel estatal, que tan sólo tiene un carácter supletorio.

En este capítulo vamos a presentar las distintas normativas que se han establecido para la regulación del alquiler de viviendas turísticas vacacionales a nivel estatal. Hablaremos de la última modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que uno de los cambios introducidos afecta directamente a la legislación de este tipo de alojamiento. También expondremos los principales argumentos de los detractores y los partidarios de un marco regulador para estas viviendas. Y finalizaremos el capítulo recogiendo, brevemente, la normativa vigente en cada Comunidad Autónoma para este establecimiento turístico. Para ello prestaremos especial atención a su definición, a las obligaciones administrativas y fiscales a las que están sometidas sus propietarios y a los requisitos que deben cumplir estos inmuebles antes del inicio de su actividad.

2.1. Marco legal a nivel estatal

La figura de « Vivienda Turística Vacacional » se define por primera vez en el año 1982, a través del ya derogado Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.

Este Decreto se promulgó para adaptar la normativa existente¹⁰, en aquél entonces, a las nuevas tendencias que se habían detectado en las preferencias de hospedaje de los turistas. Con él se pretendía regular la oferta de alojamientos extrahoteleros, cuya demanda se había incrementado considerablemente, estableciendo una clara distinción entre los apartamentos turísticos (que ya figuraban en la normativa como un tipo de establecimiento extrahotelero) y las viviendas turísticas vacacionales. La nueva modalidad de alojamiento que se iba a definir para que sus propietarios dejaran de operar en la clandestinidad.

En este decreto se establece que las viviendas turísticas vacacionales son « las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo,

¹⁰ A nivel estatal la normativa referente al turismo se regía mediante el Decreto 231/1965, de 14 de enero, por el que se aprueba el Estatuto ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas y el Decreto 2482/1974, de 9 de agosto, de medidas de ordenación de la oferta turística.

instalaciones y servicios, que se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos» (Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, Artículo 17).

Las obligaciones derivadas por realizar este tipo de actividad se recogen en el artículo decimoctavo, donde se establece que los propietarios de las viviendas turísticas vacacionales antes de su apertura y funcionamiento, sólo deberán notificar al organismo competente su dedicación al tráfico turístico. En caso de no cumplir con este requisito, se pasarían a considerar como clandestinos los servicios ofrecidos.

Cabe destacar que la intención de este Real Decreto no era la garantizar el tipo y la calidad de los servicios que se ofrecían a los usuarios de esta modalidad de alojamientos, como así se recoge en el artículo vigésimo. Tampoco, en ningún momento, se habla de medidas sancionadoras a los propietarios que no tuvieran la notificación debidamente diligenciada.

Con la publicación en el año 1994 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se abre una nueva posibilidad legal para el alquiler de las viviendas particulares con fines turísticos. En el artículo 3 de la ley se recoge la modalidad de «arrendamientos para uso distinto del de vivienda» como el arrendamiento de una edificación habitable en la que arrendatario no va a satisfacer su continua necesidad de vivienda. Estos alquileres tenían la peculiaridad de celebrarse por temporadas. Así que muchos propietarios pasaron a operar bajo el amparo de este marco legal, ante la falta de una normativa autonómica específica donde esta modalidad quedara bien delimitada y regulada.

2.2. Argumentos a favor y en contra de la regulación de las viviendas turísticas vacacionales.

Con una legislación estatal tan permisiva y tan poco adaptada a las peculiaridades de las viviendas vacacionales, no resulta extraño que desde el sector hotelero se lleven años demandando la publicación de normativas específicas para las mismas. La Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos, en adelante CEHAT, es el principal organismo desde el que se presiona para que se ponga fin a la situación de ilegalidad en la que se encuentra la mayor parte de viviendas turísticas. A continuación vamos a exponer los principales argumentos con los que justifican su postura.

Desde un punto de vista meramente turístico, el principal argumento a favor tiene que ver con los niveles de satisfacción de la experiencia turística. La clandestinidad de esta actividad lleva, en numerosas ocasiones, a que los usuarios se sientan defraudados en sus expectativas. Al no existir un referente objetivo con el que comprobar los parámetros de calidad de las residencias que se ofertan, algunos particulares recurren al engaño para hacer más atractivas sus viviendas, describiendo unas características y unos servicios con los que más adelante el usuario no va a poder contar. Una mínima regulación obligaría a los propietarios a tener que cumplir con unos mínimos de calidad. Además la normativa permitiría que a través de las inspecciones turísticas se pudieran localizar aquellas ofertas engañosas, minimizando de esta forma el impacto negativo que sobre la demanda global tiene la defraudación de las expectativas turísticas.

El siguiente argumento tiene que ver con la propia naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento turístico. Si estos alquileres están al margen de cualquier actividad turística, inmediatamente pasan a tener una naturaleza civil. La principal consecuencia de este hecho es que los arrendatarios dejan de ser considerados como turistas y, por lo tanto, tampoco son consumidores. Si los alquileres no dependen de las Consejerías de Turismo, los turistas que los contraten no tendrán más remedio que acudir a la vía ordinaria civil. Utilizar este camino les llevaría a tener que soportar la lentitud y los costes necesarios para la resolución de cualquier supuesto caso que les pueda llevar a tener que emprender acciones legales. Además los turistas cuentan con una serie de derechos que por su condición de consumidores le son aparejados de forma automática. Derechos que no pueden disfrutar en ausencia de una normativa y, con los que sí cuentan los usuarios de los alojamientos regulados (los colectivos). Su exclusión de este régimen jurídico afecta a toda la oferta turística del mercado español. Implica una merma de la seguridad jurídica del turista, que afecta negativamente a su confianza y, por lo tanto, reduce las posibilidades de que éste pueda elegirlo como destino turístico.

A nivel de seguridad ciudadana, existe la necesidad de controlar el flujo de visitantes que se alojan en estos inmuebles. Cualquier usuario para utilizar las instalaciones de los establecimientos regulados está obligado por ley a firmar una ficha de policía en la que facilita sus datos identificativos esenciales. Estos datos han de ser demostrados mediante un documento identificativo válido legalmente y tienen que ponerse a disposición de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado español. En algunas ocasiones este registro ha permitido la localización de delincuentes o personas en busca y captura. Si no se obliga a los propietarios o a los encargados de alquilar los inmuebles a informar sobre los inquilinos a los que acogen, se está disminuyendo la seguridad ciudadana de forma notable. Además no se está facilitando a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad la información sobre los movimientos de los ciudadanos nacionales y extranjeros.

Otro motivo es la situación de opacidad fiscal de la que disfrutan los arrendadores de este tipo de inmueble. Desde la CEHAT se insiste en que estos alquileres se han convertido en una forma de economía sumergida. En un medio para conseguir rentas que más adelante no se declaran a Hacienda. Pero además se quejan de que estas transacciones entre particulares realizadas mediante internet, no reciben el mismo tratamiento fiscal y en muchas ocasiones no soportan las cargas fiscales a las que supuestamente deberían estar obligadas. Insisten en que su regulación como actividad turística puede ayudar a que emerja a la superficie, convirtiéndose en una fuente de ingresos más para el Estado.

También, en este mismo camino, se alega que todos los subsectores turísticos deben tener una fiscalidad similar para así contribuir al sostenimiento de las instalaciones públicas de las que todos disfrutan. Los organismos públicos necesitan de los ingresos que obtienen de los impuestos y tasas para poder mantener en buen estado los servicios públicos que se ofrecen en sus localidades. Resulta muy injusto que unos pocos se encarguen de aportar estas rentas, teniendo que incurrir en mayores gastos que luego repercuten en el precio de venta de sus servicios; mientras que los que no lo hacen, no sólo se benefician de los mismos, sino que además ofrecen unos precios más asequibles a los turistas.

Siguiendo este hilo de argumentación, el sector de alojamientos turísticos colectivos avisa de que la bajada de precios que se han visto obligados a aplicar para poder competir con los privados, les puede obligar a tener que recortar gastos. Y que de este recorte de gastos, lo más probable, es que los más perjudicados sean los trabajadores. Advierten pues, que la pérdida de clientes y la bajada de precios desembocarán en una reducción de sus ingresos. Por lo que el empleo de muchas personas puede estar en peligro y que además la contratación de otros tantos pende de un hilo. Todo esto por culpa de una actividad poco regulada y, que además nunca llegará a generar tantos puestos de trabajo como se hace desde los establecimientos colectivos. Otro aspecto a tener en cuenta es que al dar de baja a los trabajadores, la Hacienda pública perderá las contribuciones a la Seguridad Social que se hacían por los mismos.

Otro de los asuntos que causa polémica está relacionado con las transacciones entre particulares que se realizan en esta actividad. Muchos de los dueños de las viviendas que se ponen a disposición son extranjeros. Éstos a su vez en ocasiones las alquilan a turistas no residentes. Esto quiere decir que la mayor parte de veces esas transacciones se producen por medio de webs extranjeras y se ingresan en las cuentas que el particular, naturalmente, tiene en el extranjero. O sea, el dinero no pasa por España. Cosa que si sucede cuando uno de los dos reside en España. La cuestión es que en algunas ocasiones, turistas que pagan por estos servicios en el extranjero, luego disfrutan y utilizan los servicios públicos españoles. Lo deseable sería que si la renta se genera por una vivienda que se encuentra en España, esta sea pagada en España al propietario del inmueble y que, posteriormente, él la emplee como considere oportuno.

El último argumento que vamos a exponer tiene que ver con la normativa sectorial. A través de ésta se obliga a los establecimientos, que prestan servicios de hospedaje a los turistas, a cumplir con una serie de requisitos en materia de salubridad, seguridad de los edificios, mecanismos contra incendios, etc. todo ello con el fin de proteger a los usuarios de los mismos. Todas esas medidas forman parte de los gastos que contribuyen a encarecer el producto final que se ofrece. En las viviendas turísticas no existe la obligación de cumplir ninguna de estas normativas, lo cual es lógico. Lo que resulta ilógico es que se beneficien de este hecho y a la vez pongan en riesgo la vida de los turistas. Lo ideal sería que a través de una normativa adaptada a las características de este tipo de alojamiento se vele por la protección física del turista.

Desde esta parte se insiste en que con sus presiones al Gobierno no están buscando la prohibición de este tipo de hospedaje. Sino que más bien, lo que quieren es que con su regulación todos salgan ganando. Por un lado los turistas al visitar España podrán elegir entre una amplia gama de establecimientos regulados, donde su seguridad estará garantizada y además disfrutarán de unos niveles de calidad aceptables. Por otra parte, los propietarios de los alojamientos contarán con la seguridad de competir en igualdad de condiciones, por lo menos en lo que a legislación se refiere. Y por último, la regulación propiciará la disminución del número de viviendas que actúan al margen de la ley por lo que los organismos turísticos tendrán un mayor control de esta actividad.

Por otro lado, también existe una inmensa mayoría en contra de la legislación de las viviendas turísticas vacacionales. Este grupo está encabezado por particulares y empresas de intermediación mobiliaria o turística que gestionan este tipo de contratos.

Desde esta parte, la principal basa es que toda iniciativa de regulación estaría auspiciada por el lobby hotelero, por lo que se plantearía con el único fin de defender sus intereses y con la firme intención de reducir la competencia.

Otra alegación es que no se le puede exigir a estas viviendas unos servicios y estándares de calidad parecidos a los que se cumplen desde la actividad alojativa colectiva. La mayor parte de los particulares no cuenta con la capacidad económica y de gestión necesarias para establecerlas.

El último de sus argumentos es que los servicios que se ofrecen desde las viviendas turísticas están orientados a un segmento de mercado muy diferente. Sus usuarios nada tienen que ver con aquellos que optan, por ejemplo, por las comodidades de los establecimientos hoteleros. Por lo tanto, no suponen ningún tipo de amenaza para este sector colectivo y, por ello no ven necesario establecer ningún tipo de diferenciación legal.

2.3. Modificación del marco normativo sobre la vivienda turística vacacional a nivel estatal.

El Gobierno, por su parte, reconoce por primera vez la necesidad de modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos en el Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015. Los motivos que en los que apoya su postura son que la falta de regulación específica para las viviendas turísticas «podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que van en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos» (Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015). Intrusismo porque personas que no forman parte de la industria hotelera han pasado a realizar actividades propias de la misma. Competencia desleal porque a pesar de ofrecer los mismos servicios, no están obligados a cumplir con ninguna normativa turística. Por lo tanto, gozan de ciertas ventajas frente al resto de oferentes del sector.

Para terminar con esta situación y solventar, dentro de lo posible, los problemas que puedan derivar de la misma se publica la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Con ella queda modificada la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994. Entre los cambios introducidos, el único que nos concierne es la incorporación de la letra e) al artículo 5, donde se describen los tipos de arrendamiento que se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley. Se añade este punto para que expresamente se excluya « La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.»

Con este apunte la LAU deja fuera de su ámbito de aplicación cualquier actividad turística. Los indicadores por los que se reconocen a las viviendas turísticas son los siguientes:

- Son inmuebles alquilados en su totalidad. El legislador no considera que el subarrendamiento de habitaciones sea merecedor de la denominación de alquiler turístico. Por lo tanto, siguen bajo el amparo del ámbito civil.

- Están en condiciones de uso inmediato. Es decir, cuentan con el mobiliario y el equipamiento necesario para el desarrollo de la vida cotidiana. Los alquileres donde no se incluyen mobiliario no pueden ser considerados turísticos.
- Se comercializan o promocionan a través de canales de oferta turística. Los más habituales son las agencias de viajes, las agencias inmobiliarias y, más que ninguna de las anteriores, internet. La utilización de cualquiera de estos canales, más que como un mero indicio de la naturaleza turística del arrendamiento se establece como uno de los requisitos. Por esta razón, salvo que ya venga recogido en la normativa autonómica, los alquileres concertados directamente entre propietarios y usuarios turísticos, podrán seguir eludiendo la regulación turística y concertarse como arrendamientos de temporada. Aunque resulte raro que después de su modificación la norma siga dejando abierta esta posibilidad, en el texto consta claramente la obligatoriedad de este requisito.
- Tienen una finalidad lucrativa. Las cesiones temporales gratuitas no se contemplan ni dentro de la LAU ni en las normativas turísticas.
- Dentro de su normativa sectorial existe un régimen específico para ellas. Es necesario que se reconozca el alquiler de viviendas particulares como actividad turística y se regule expresamente. Únicamente se cumple con este requisito cuando en la Comunidad en el reglamento turístico se incluye una categoría para el arrendamiento de residencias particulares y además se cumple con el resto de requisitos de la LAU. En caso contrario, los propietarios podrán continuar utilizando el de temporada, hasta que el legislador autonómico se ocupe del asunto. El propio ministro de Industria, Energía y Turismo, José Manuel Soria, en unas declaraciones recogidas por la agencia de noticias privadas Europa Press, en referencia a los territorios sin normativa, dice textualmente «que si en una Comunidad Autónoma no hubiese regulación entonces prevalece el contrato bilateral entre las partes».

Con declaraciones como la anterior y con otras tantas realizadas desde este ministerio se quiere dejar claro que el Gobierno, en ningún momento pretende privar a los particulares de la posibilidad de alquilar sus casas a los turistas. Simplemente que al considerarlos alquileres turísticos éstos pasan a regirse por el reglamento de este sector. En cierto modo está obligando a las Comunidades Autónomas a tener una normativa específica para estos alojamientos. El único propósito que persiguen es que esta actividad se realice bajo los principios de competencia leal y ofreciendo las mejores garantías para los turistas que optan por este tipo de vivienda. Y Para que no existan diferencias importantes entre las distintas normas autonómicas el Gobierno las invita a dialogar entre ellas.

2.4. Marco legal a nivel autonómico

Al haber asumido las competencias en materia de turismo, las Comunidades Autónomas son las encargadas de regular los servicios turísticos que se ofrecen en sus territorios. Por lo tanto, son las encargadas de establecer una normativa para los servicios de alojamiento para turistas tanto hotelero como extrahotelero.

En año 2013, año en el que se modificó la Ley de arrendamientos Urbanos, en tan sólo seis Comunidades se recogía y regulaba la vivienda turística vacacional como un tipo más de establecimiento turístico. Durante este año 2014 algunas Comunidades

como Canarias, Madrid y Andalucía han comenzado a elaborar los borradores de sus respectivas normativas para las viviendas turísticas. Entre las tres sólo en Madrid se ha logrado el consenso necesario para sacar a delante y publicar 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. Del resto de Comunidades prácticamente no se tienen noticias sobre sus intenciones legislativas hacia este tipo de alojamiento. A continuación vamos a hacer una breve recopilación de los siete reglamentos autonómicos en los que se regula el alquiler de las viviendas turísticas vacacionales.

2.4.1. Baleares

La figura vivienda turística vacacional se recoge principalmente en las siguientes referencias legislativas:

Ley 2/1984, de 12 de abril, sobre Alojamientos Extrahoteleros. En ella aparece la primera referencia a la vivienda turística vacacional.

Decreto 29/1991, de 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas de vacaciones, derogado con la publicación el 7 de noviembre del Decreto 87/1991, de 17 de octubre.

Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que deroga el Decreto 8/1998, de 23 de enero, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Islas Baleares.

Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares, que deroga la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares y la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Para hablar de la comercialización de estancias turísticas en viviendas, vamos a hacer mención tanto a la Ley 8/ 2012, de 19 de julio como al Decreto 55/2005, de 20 de mayo.

Se define esta modalidad de alojamiento diciendo que « son viviendas turísticas de vacaciones las unidades unifamiliares aisladas con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas, que ofrezcan servicio de alojamiento, mediante precio o contraprestación económica por motivos turísticos o de vacaciones, contratadas por las líneas habituales de comercialización, a través de los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones, que tengan los requisitos exigidos en este Decreto y que incluyan la prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de piscina, y en su caso, de jardín y de instalaciones »(Decreto 55/2005, de 20 de mayo, Artículo 2).

En el artículo 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, se detalla el concepto de vivienda unifamiliar aislada, matizando que éstas deberán encontrarse en una única parcela. La presencia de más de una vivienda sólo se permite cuando existen circunstancias que reflejan analogías entre ambas. Se deja claro que queda prohibido el alquiler de en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tampoco están permitidos los alquileres turísticos de habitaciones sueltas. Los contratos de arrendamiento firmados no pueden tener una duración superior a los dos meses.

Todas las viviendas turísticas deben inscribirse en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de las Islas Baleares. En este mismo registro se inscribirán los titulares de los inmuebles, que al arrendarlos se convierten en empresarios. Ambos trámites son gratuitos y se tiene que realizar antes del comienzo de la actividad. En el artículo 10 se recogen los requisitos que se han de cumplir para proceder la inscripción del propietario. En la de la vivienda aparecerá la descripción del inmueble, sus características, su ubicación, los datos del propietario, así como una relación de todos los servicios incluidos u opcionales.

En el Decreto 55/2005, de 20 de mayo, en el artículo 6, se enumeran los documentos que deben acompañar a la solicitud para obtener la autorización previa del alojamiento. El artículo 7 trata sobre la obtención de la autorización de apertura. Ésta debe ser solicitada e ir acompañada de los siguientes documentos allí enumerados:

1. Certificado municipal que acredite la inexistencia de expediente urbanístico abierto contra la vivienda que se tenga que destinar a vivienda turística.
2. Cédula de habitabilidad en vigor.
3. Certificado final de obras, expedido por el facultativo director de estas y visado por el colegio oficial correspondiente, en el que explícitamente se acredite la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado por la administración turística competente.
4. Certificado de final de instalaciones de medidas de seguridad y protección contra incendios, expedido por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.
5. Fotografías de la edificación, en el caso que no se hayan presentado en el procedimiento de autorización previa.
6. Póliza de responsabilidad civil.

Una vez presentada toda la documentación, la administración turística dispone de dos meses para comunicar su resolución. Los proyectos autorizados deben de notificarse al ayuntamiento en el que se ubica la vivienda.

Los empresarios de las viviendas turísticas son los responsables finales por el incumplimiento de la normativa que regula este tipo de alojamiento, tanto ante la Administración como ante los usuarios y/ o terceros. Entre sus obligaciones está la de ofrecer en todo momento al cliente final una información veraz y completa sobre los inmuebles. Además deben actualizar los datos referentes a los cambios que se puedan ir produciendo durante el desarrollo de su actividad. Siendo necesario que conserven los contratos firmados durante los últimos cuatro años de ejercicio.

2.4.2. País Vasco

La regulación de la vivienda turística vacacional en el País Vasco se recoge en:

La Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo.

El Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales.

Vamos a referirnos tan sólo al Decreto 191/1997, de 29 de julio, puesto que en él se detalla toda la normativa aplicable a la vivienda turística vacacional.

En el decreto se establece que «se incluyen en la modalidad de viviendas turísticas vacacionales las casas y construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo que con independencia de sus condiciones, mobiliario, equipo, instalaciones y servicios se ofrezcan como alojamiento por motivos vacacionales o turísticos y no tengan la consideración de apartamentos turísticos o de establecimientos de agroturismo» (Decreto 191/1997, de 29 de julio, Artículo 1.3). La capacidad máxima permitida para ellas es de 10 plazas.

La normativa del País Vasco permite el alojamiento de turistas en habitaciones de casas particulares. En el mismo artículo 1 se deja abierta esta posibilidad, pero sólo en los casos en los que la oferta existente para hospedaje en una situación o en el municipio sea «notoriamente insuficiente». Además se especifica que los propietarios sólo pueden alquilar las habitaciones en su residencia efectiva y que por lo tanto, no pueden ofertar dormitorios en más de una vivienda (Con esta aclaración queda excluido el alquiler de habitaciones sueltas en las viviendas turísticas). En estos casos la capacidad máxima pasa a ser de 12 plazas.

Antes de iniciar con el desarrollo de esta actividad, tanto en viviendas como en habitaciones, se debe presentar en el departamento competente la notificación de dedicación al tráfico de turistas. Poseer un duplicado de esta notificación es lo que diferencia a las viviendas legales de las clandestinas.

Otro tema tratado es la posibilidad de clasificar las residencias y las habitaciones rentadas, si el particular así lo desea. Acceder a la misma garantiza su inclusión en cualquier iniciativa pública de promoción turística. Todos los procedimientos de categorización que hay que cumplir se describen en el artículo 26.

Pero antes de la categorización se debe contar con unas mínimas instalaciones y dimensiones que se citan tanto en el artículo 27, para las viviendas turísticas, como en el 29, para las habitaciones en casas de particulares. Entre las instalaciones están: cocina completa, habitaciones con ventilación directa al exterior, un ajuar completo para baño y dormitorio, etc. Si lo que se alquilan son habitaciones, su limpieza y mantenimiento corre a cargo del propietario. En las viviendas esto no es obligatorio. El artículo 33 trata de los servicios mínimos con los que deben contar todas las habitaciones o viviendas que se pongan en alquiler: energía eléctrica, suministro de agua fría y caliente, recogida de basuras, etc.

Entre los derechos y las obligaciones de aquellas personas que decidan dedicarse a este negocio se encuentran:

- Mantener y asegurarse de que los establecimientos funcionan correctamente.
- Exponer toda la información referente al alojamiento.
- Emitir facturas conforme a lo que legalmente resulta admisible.
- Contratar una póliza de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 60.101,21€.
- Pueden exigir una cantidad para proceder a la realización de las reservas.
- Facilitar las hojas de reclamaciones a los clientes.

El título cuatro de este Decreto recoge el procedimiento a seguir para prestar los servicios de alojamiento turístico. Las viviendas turísticas vacacionales y la estancia en habitaciones de casas particulares deben inscribirse en el Registro de Empresas Turísticas. También se tendrá que darlas de baja cuando se dejen de utilizarse con estos fines. Necesariamente para funcionar como vivienda o habitación turística¹¹ por lo menos se tiene que:

- Estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas.
- Notificar a la Delegación Territorial del Departamento que tenga atribuida la competencia en materia de turismo su dedicación al tráfico turístico.

Esta Comunidad Autónoma es la única donde con la normativa turística se obliga al propietario del alojamiento a estar dado de alta en Impuesto de Actividades Económicas, antes del inicio de su ejercicio.

En cuanto a las sanciones a aplicar a los titulares que incumplan lo establecido en el Decreto, por artículo 48 se establece que se les aplicarán las sanciones recogidas en la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo.

2.4.3. Valencia

La normativa relacionada con las viviendas turísticas vacacionales se recoge en:

Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de Comunidad Valenciana 2009.

Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana. En éste se añade una disposición segunda al Decreto 92/2009, de 3 de julio, para detallar los requisitos técnicos de clasificación que se exigirán a las viviendas turísticas y se añade el reglamento regulador de las mismas.

Para exponer la legislación de las viviendas turísticas vacacionales, tan sólo vamos a hacer referencia al Decreto 92/2009, de 3 de julio.

En esta normativa a las viviendas turísticas se les denomina también apartamentos turísticos. Pero se especifica que no deben confundirse con los que integran bloques o conjuntos de apartamentos, ya que esta categoría queda regulada mediante el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana.

Conceptualmente, en este reglamento, las viviendas turísticas son «los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio» (Decreto 92/2009, de 3 de julio, Artículo 2.1). Se entiende que existe habitualidad cuando:

- El inmueble es ofertado por empresas gestoras de viviendas turísticas.

¹¹ Nos estamos refiriendo a las habitaciones sueltas de casas particulares que se alquilan a los turistas.

- Al ser cedido por sus titulares, independientemente del tiempo por el que se cede, en el inmueble se presten servicios propios de la industria hotelera.
- Se comercialicen a través de operadores turísticos u otros canales de venta turística, Internet o cualquier sistema comprendido dentro de las nuevas tecnologías.

Como se puede observar, el término de habitualidad no recoge el periodo medio a lo largo de un año por el que se cede la vivienda, como cabría esperar. Sino que más bien, a lo que hace referencia, es a la forma de publicitar las viviendas vacacionales y a los servicios que en ella se prestan. Bajo este término (habitualidad) la norma lo que pretende es delimitar su objeto de regulación. Para así diferenciar el alquiler con fines turísticos que se establece en estos inmuebles, del alquiler por temporadas recogido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los artículos 4, 5, 6 y 7 abordan todas las cuestiones relativas a las empresas gestoras de viviendas turísticas. Que son aquellas personas físicas o jurídicas dedicadas a la cesión, mediante un precio fijado, del uso y disfrute de al menos cinco viviendas turísticas, independientemente de que se encuentren en un mismo edificio o complejo y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

La obligación de comunicación de dedicación al uso turístico de una residencia se recoge en el artículo 8. Ésta es de carácter obligatorio para todos los propietarios de viviendas y, se realiza rellenando y depositando el impreso correspondiente en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunidad Valenciana, que corresponda.

No obstante, la normativa deja la decisión de comunicar o no el uso turístico del inmueble a los propietarios que gestionen directamente sólo una vivienda. Esto sí, para proceder a su clasificación, la inscripción en el Registro es necesaria. Todos aspectos referentes a la clasificación de las viviendas vacacionales quedan recogidos en el capítulo cuatro. Se clasifican en tres categorías: superior, primera y estándar. Cada categoría viene determinada por el cumplimiento de una serie de requisitos que se encuentran en el anexo I de la normativa. Todas las clasificadas deberán exhibir, en un lugar visible, el distintivo correspondiente a la categoría a la que pertenecen.

Las viviendas, aunque no estén registradas, deben cumplir como mínimo, con todos los requisitos exigidos en el Decreto a la categoría estándar de apartamento turístico. Además los propietarios deben hacer saber a todos sus clientes la situación particular en la que se encuentra el inmueble.

La responsabilidad por el cumplimiento de las formalidades administrativas recogidas en este Decreto, recaen sobre el gestor del alojamiento o sobre su agente mandatario cuando éstos existiesen. En los casos en los que sea el mismo titular el encargado de la gestión del inmueble, las responsabilidades se le exigirán a él.

En el capítulo cinco, en los artículos 16, 17 y 18, se trata sobre los servicios y los precios de las viviendas. En el artículo 16 se enumeran los servicios mínimos comprendidos en el precio del alquiler. Entre éstos se encuentran: el suministro de agua, energía eléctrica, combustible, piscinas, parques infantiles, etc. Los servicios no incluidos en el precio deben estar perfectamente diferenciados.

Los particulares podrán exigir el depósito de una fianza en el momento de formalización del contrato, la cuál será devuelta posteriormente al quedar desalojada la residencia. Dicha fianza no podrá ser superior a los 250 euros, salvo que se pacte una cantidad distinta.

Los motivos de resolución del contrato se citan en el artículo 18, donde se enumeran una serie de prohibiciones a los clientes cuyo incumplimiento (además del de otras que puedan llegar a pactarse) se considerará como causa probable de resolución del contrato. Además este artículo deja bien claro que no está permitida la cesión de habitaciones que forman parte de una misma vivienda mediante distintos contratos de arrendamiento.

El capítulo seis establece el régimen sancionador aplicable a los infractores del Decreto. Los cuales quedan sometidos a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunidad Valenciana.

2.4.4. Asturias

Las normas aplicables a la vivienda turística vacacional en esta Comunidad Autónoma están recogidas principalmente en:

La Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

El Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales.

En el artículo 42 de la Ley 7/2001, de 22 de junio, se define a este tipo de establecimientos como aquellas viviendas en las que « reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, se prestan únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional». Es en el Decreto 34/2003, de 30 de abril, donde se aborda todo el reglamento que configura esta modalidad de establecimiento turístico. Mediante este decreto lo que se persigue es garantizar al turista la tutela de sus derechos y fomentar el desarrollo de esta actividad sin incumplir en ningún momento el reglamento que rige el sector turístico.

Esta normativa una de las primeras cosas que se deja claro es que el contrato de alquiler se formaliza por la vivienda completa. No se permite el arrendamiento suelto de habitaciones. Además se especifica que no podrán considerarse viviendas vacacionales aquellas que se encuentren en edificios de varias plantas y que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal. Su capacidad máxima será de 14 plazas, distribuibles en un máximo de siete habitaciones.

Para poder dedicarse a esta actividad, los propietarios del inmueble deberán solicitar y obtener de la Administración turística autonómica una autorización. Como signo distintivo, es obligatorio que en la puerta principal de las viviendas se ponga una placa con el formato establecido por este decreto.

El artículo 6 recoge todo las instalaciones y equipamientos mínimos con los que se debe contar en este tipo de viviendas: suministro de agua potable fría y caliente, botiquín de primeros auxilios, teléfono para uso de los clientes, acceso debidamente señalizado, energía eléctrica, recogida de basuras, etc.

Los artículos 7,8, 9 y 10 establecen una serie de requisitos técnicos con los que deben contar las estancias de estos alojamientos. Detallan las especificaciones sobre el mobiliario, la iluminación y la ventilación con la que deben contar en las habitaciones, el salón y la cocina. En cuanto a los servicios higiénicos se dispone que cuando la capacidad de la casa sea superior a 6 plazas, ésta deberá disponer de dos cuartos de baño. En caso contrario, tan sólo se exige un servicio.

El capítulo tres recoge el régimen contractual aplicable a las viviendas vacacionales. Los contratos se harán por semanas, fines de semana y puentes. Salvo pacto de lo contrario, el alquiler entra en vigor a las 17 horas del primer día del periodo contratado y termina a las 12 horas del último día fijado. Se puede exigir que los clientes tengan que hacer una reserva y solicitar un anticipo no superior al 50% del importe acordado. El usuario tendrá la posibilidad de cancelar la reserva en cualquier momento. Cuando el desistimiento tenga lugar con más de siete días de antelación y menos de quince, el propietario podrá retener el 50% de lo depositado. Si la anulación se realiza con menos de siete días de antelación podrá quedarse con la totalidad del anticipo. En los demás casos deberá devolver el importe íntegro de la reserva.

Los titulares están obligados a emitir facturas, cuyos duplicados deberán conservar durante un año que se empieza a contar desde su fecha de emisión. La Administración turística podrá proceder a la comprobación de las mismas en cualquier momento. Estarán debidamente rellenas y en ellas es necesario que aparezca al lado del nombre y la modalidad del establecimiento, el nombre del cliente, el periodo de estancia contratado, así como su fecha de entrada y la de salida.

Los propietarios de las casas vacacionales tendrán contratado un seguro de responsabilidad civil para cubrir los posibles daños y lesiones que puedan sufrir sus usuarios. La cuantía mínima de cobertura es de 150.250 euros, sin que en su caso la franquicia sea superior a 602 euros.

Los artículos 21, 22, 23 y 24 explican todo lo que tienen que ver con la solicitud de la autorización para realizar esta actividad turística. Entre los documentos a presentar para realizar este trámite se encuentran: la documentación acreditativa del titular de la explotación, una copia del título que acredita la disponibilidad de la misma, la licencia municipal de apertura, una copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil y una del recibo del primer pago, los planos de distribución del edificio, etc. El plazo de resolución de la solicitud es de hasta tres meses.

Una vez concedida la autorización, se inscribirán las viviendas turísticas en el Registro de Empresas y Actividades turísticas del Principado de Asturias. En la normativa se recoge que los propietarios deberán, como mínimo, ofrecer servicios de alojamiento durante los meses de julio, agosto y septiembre. Ellos deben comunicar a la Administración turística autonómica sobre sus periodos de apertura y, si se diera el caso, sobre el cese definitivo de la actividad.

2.4.5. Galicia

En esta comunidad la vivienda turística vacacional se regula principalmente mediante:

La Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia.

El Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia.

En la Ley 7/2011, de 27 de octubre, se definen las viviendas turísticas como un tipo de alojamiento turístico y se recoge la normativa aplicable en la fijación de los precios y reservas. Tan sólo vamos a hacer referencia al Decreto 52/2011, de 24 de marzo, ya que en él ya se recoge toda la normativa que afecta a este tipo de establecimiento.

En este decreto « se entiende por viviendas turísticas las unidades aisladas de apartamentos, bungalows o viviendas unifamiliares que, por motivos de vacaciones o turísticos, son objeto de cesión de uso y disfrute en su totalidad mediante contraprestación económica. El alojamiento comprenderá la unidad completa, no permitiéndose la cesión por habitaciones ni la coincidencia dentro de la vivienda de usuarios que formalicen distintos contratos. Se prohíbe expresamente el alojamiento en viviendas particulares» (Decreto 52/2011, de 24 de marzo, Artículo 3.2). Además se especifica, al igual que en la normativa de Baleares y que en la de Asturias, que para considerarlas turísticas; éstas deben constituir una única unidad de alojamiento por finca. Con esta aclaración quedan excluidos los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Todas ellas llevarán la placa distintiva correspondiente en su entrada principal.

El artículo 7 recoge los requisitos mínimos que deben reunir las viviendas turísticas. Se exige que sean edificios en condiciones perfectas para su uso inmediato. En el artículo se detallan las condiciones de las instalaciones y la composición de sus distintas estancias.

El artículo 15 trata sobre su capacidad alojativa, que no podrá ser superior a 10 plazas y vendrá determinada por el número de camas en los dormitorios más el total de plazas convertibles disponibles en el salón-comedor. Las casas con más de seis plazas deberán contar con un segundo cuarto de baño. La limpieza de la vivienda, salvo pacto de lo contrario, correrá a cargo de los usuarios. El titular sólo deberá dejar disponibles los cambios de lencería suficientes para posibilitar su cambio, cada siete días.

El propietario es el encargado de, entre otras funciones, recoger y verificar los datos personales de sus clientes para luego informar a la policía. Emite las facturas y mediante un número de teléfono está a disposición del turista.

El titular está obligado a conservar, durante un año por lo menos, los contratos de arrendamiento debidamente redactados y firmados por los usuarios. Salvo que en ellos se establezcan otros términos, los clientes tienen el derecho de tomar posesión del alojamiento desde las 15.00 horas del primer día del período contratado hasta las 12.00 del día de salida. Como en todo establecimiento turístico, las hojas de reclamaciones deben estar visibles y a disposición de los clientes en todo momento.

Antes de comenzar a prestar los servicios de alojamiento turístico, los particulares deberán presentar, ante el Servicio de Turismo de la jefatura territorial correspondiente, una declaración responsable de inicio de actividad. Todos los documentos que deben ir acompañados de la declaración responsable se recogen en el artículo 27. Entre ellos está el pago de las tasas establecidas. Además las viviendas

turísticas deberán inscribirse en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

La jefatura territorial de la consejería de turismo de la provincia correspondiente, procederá a la comprobación, control e inspección para que en todo momento se cumplan con los servicios mínimos y publicitados. Además verificará que en todo momento las viviendas disponen de la siguiente documentación: título de disponibilidad del inmueble, licencia municipal preceptiva, póliza de seguro de responsabilidad civil, resolución de dispensa excepcional de requisitos. Este último documento se concede a algunos edificios para eximirles de la obligación de cumplir con ciertos requerimientos que tienen que ver con las infraestructuras de los mismos. Cualquier modificación sustancial de la vivienda así como el cese de la actividad, deberá ser comunicada a la jefatura territorial de esta consejería.

2.4.6. Cataluña

La legislación relativa a las viviendas turísticas vacacionales se recoge en las siguientes normativas:

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En ella se hace la primera mención a la vivienda de uso turístico. Se define y se establece que son las autoridades competentes las que deben impulsar una normativa que evite su utilización en la clandestinidad.

Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico, vigente hasta el 12 de diciembre del año 2012.

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

Puesto que es el que está vigente, tan sólo vamos a hacer referencia al Decreto 159/2012, de 20 de noviembre. En cuyo título segundo se describe toda la normativa referente a este tipo de establecimiento.

Las viviendas de uso turístico se definen como «aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto» (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, Artículo 66). La cesión mencionada debe realizarse completamente y no se permiten los alquileres de habitaciones sueltas. En la normativa, se considera estancia por temporada aquella que se realiza de forma continua durante un tiempo igual o inferior a 31 días, y la cesión reiterada es aquella que tiene lugar dos o más veces a lo largo de un año.

En lo referente a los requisitos con los que se debe contar para arrendar estos alojamientos, es obligatoria la disponibilidad de una cédula de habitabilidad y el cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad que se pueden llegar a exigir a cualquier vivienda. Para proceder a su alquiler deben contar muebles, aparatos y enseres necesarios para su uso inmediato. Deben contar con un teléfono para atender y resolver las consultas e incidentes que se puedan relacionadas con la vivienda. El propietario debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la misma.

El artículo 68 tiene que ver con los procedimientos administrativos a seguir para poder utilizar nuestra residencia con fines turísticos. Las viviendas se deben inscribir en el Registro de Turismo de Cataluña. Se debe comunicar al ayuntamiento competente la intención de proceder a su alquiler. El documento de comunicación debe contener la siguiente información: los datos de la vivienda y su capacidad, los datos de su propietario, el número de atención inmediata para cuestiones relacionadas con la vivienda de uso turístico, la denominación de la empresa encargada de la asistencia y mantenimiento de la vivienda y una declaración donde se acredita la posesión de la cédula de habitabilidad. En el caso de existir una persona física o jurídica encargada de la gestión de la actividad ésta debe estar debidamente identificada en el documento.

Como alojamiento turístico, se exige que esté visible: un rótulo informando de la existencia de hojas de reclamaciones, el número de contacto con los encargados de la gestión del establecimiento y el número de registro en el ayuntamiento.

En cuanto a su categorización, el artículo 69 recoge que esta se realizará a través de los sistemas voluntarios de categorización turística existentes.

Por el artículo 70 se obliga tanto al propietario como al gestor a remitir a la Dirección General de Policía la información de las personas que alojan. Esta obligación está recogida en la normativa de seguridad ciudadana y se aplica a todos los que ceden, a cambio de un precio, alojamiento a las personas.

Para verificar el cumplimiento de la normativa, las administraciones competentes (los ayuntamientos) desarrollarán tareas de inspección y control de estos servicios turísticos. Los propietarios y las personas gestoras de las viviendas turísticas son responsables solidarios frente a las faltas y las violaciones de obligaciones que pudieran llegar a darse. Las sanciones que pongan las administraciones se establecerán siguiendo el procedimiento sancionador de la Administración de la Generalidad y los específicos de los propios municipios.

2.4.7. Madrid

La norma por la que se regulan las viviendas turísticas es 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.

En el decreto se definen las viviendas turísticas como « aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.»(Decreto 79/2014, de 10 de julio Artículo 2.2).

Se establece como requisito que estos alquileres sólo se pueden formalizar por un periodo mínimo de cinco días y que únicamente se permite el alquiler del inmueble al completo.

Previamente al inicio de la actividad, los propietarios están obligados a presentar una declaración responsable de inicio de actividad, que debe ir acompañada del plano de la vivienda. El segundo paso es inscribir la vivienda en el Registro de Empresas

turísticas. También es imprescindible que se disponga de cédula de habitabilidad o de la licencia de primera ocupación.

En lo referente a las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas, se establece que deben contar como mínimo con un Salón-comedor, cocina, dormitorio y Baño. No se dice nada de las plazas máximas con las que puede contar. Aunque en el caso de los estudios sólo se permiten un máximo de dos plazas. Aparte de esto, estos inmuebles deben tener el inmobiliario y equipamiento suficiente y estar en condiciones de uso inmediato. También es necesario poner a disposición del usuario un número de teléfono de atención permanente, para cualquier cuestión que se le pueda plantear durante su estancia.

Además es obligatorio que en la entrada de las viviendas, en un lugar visible, se coloque una placa distintiva.

2.4.8. Otras Comunidades Autónomas con legislación para las viviendas turísticas vacacionales.

En la Comunidad de Navarra no existe una normativa específica y única para las viviendas turísticas vacacionales. Éstas se regulan mediante los mismos requisitos y exigencias que se rigen los apartamentos turísticos. En el artículo 3 del Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra, se recoge esta modalidad alojativa y, se definen como apartamentos turísticos tipo casa, villa, chalés, cueva, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo y los adosados o las partes independientes de un edificio que cumplan con los siguientes requisitos mínimos: una superficie útil mínima de 90 m², acceso independiente y una segregación vertical.

Por otro lado, en Cantabria tan sólo existe un reglamento para todos los alojamientos turísticos extrahoteleros y se especifica en el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En la disposición transitoria segunda se establece que los propietarios de viviendas turísticas deben inscribirlas como alojamientos turísticos y proceder al cumplimiento de la norma recogida en el decreto.

No hemos creído oportuno hacer mención a los aspectos recogidos en ninguno de los decretos porque, como ya hemos dicho antes, desde el 2013 en la Ley de Arrendamientos Turísticos se contempla que necesariamente debe existir en la legislación turística de cada Comunidad, una regulación específica y de acuerdo con las características que las diferencian del resto de los alojamientos. Por lo tanto, es lógico pensar que tarde o temprano tanto en Cantabria como en Navarra se van a tener que publicar normativas más adaptadas a las viviendas turísticas vacacionales.

Capítulo III

ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Los bienes inmuebles han sido utilizados tradicionalmente como una materia ideal para configurar tributos, tanto desde las instituciones tributarias estatales como desde las comunitarias. La composición de las obligaciones fiscales de los propietarios de las viviendas varía en función del uso final al que las destinan.

La vivienda en propiedad es un activo con un tratamiento fiscal muy favorable. Precisamente esta situación ventajosa es la que incentiva a los particulares a enmascarar el verdadero uso de sus viviendas. El alquiler turístico vacacional de este tipo de inmuebles es un negocio con un marco legislativo reciente. De hecho, como hemos podido ver en el capítulo anterior, en gran parte de España sigue sin existir una normativa específica para esta actividad. Esta falta de legislación es la que está permitiendo que los particulares sigan ejerciéndola bajo su libre albedrío, tanto en lo referente a las cuestiones administrativas como a las fiscales.

En este capítulo, para verificar hasta qué punto la Agencia Tributaria sale beneficiada de la regulación de la vivienda turística vamos a explicar las distintas obligaciones fiscales que tienen las personas que poseen una vivienda en España. Analizaremos las cuestiones que tienen que ver con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre Valor Añadido, que son los que más afectan a este tipo de inmueble. Estudiaremos por separado cada uno de los usos que se le puede dar a una vivienda y hablaremos del tratamiento tributario que reciben las rentas de los no residentes que poseen bienes inmuebles en España. Finalmente, para dar un enfoque más práctico a nuestro trabajo, haremos una estimación de los ingresos por el Impuesto sobre Valor Añadido procedentes del alquiler de viviendas turísticas que se pueden haber recaudado en Cataluña después de su regulación.

3.1. Tributación por adquisición de una vivienda.

La compra de una vivienda está gravada indirectamente por tres impuestos: el Impuesto Sobre Valor Añadido, en adelante IVA, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados. La tributación de los dos primeros es excluyente. El tener que tributar por uno o por otro depende de si se trata de una “primera entrega¹²” de vivienda o no.

El IVA es un impuesto indirecto al consumo y grava: las importaciones de bienes, las adquisiciones intracomunitarias, así como, las entregas de bienes y prestaciones de servicios ejecutadas por empresarios y profesionales. Las operaciones de compra de bienes, por lo general, están sujetas a este tributo. Las primeras entregas de vivienda no son una excepción.

El porcentaje general establecido para estas operaciones, independientemente del uso que se le va a dar, es del 10% del precio de compra de este inmueble incluyendo los garajes y los anexos situados en ellas y transmitidos conjuntamente, teniendo en cuenta

¹² El término “primera entrega” se utiliza cuando la vivienda se compra directamente al promotor una vez finalizada su construcción o rehabilitación. No obstante, se mantiene esta terminología cuando la vivienda se vende a los mismos arrendatarios que la han estado disfrutando durante un plazo igual o superior a dos años.

que sólo se pueden computar hasta un máximo de dos plazas de garaje por propietario. Si se trata de viviendas de protección oficial o de promoción pública este porcentaje se reduce y pasa a ser del 4%.

En el caso de las viviendas turísticas vacacionales, cabe la posibilidad de plantearse si éstas no deberían de tributar por el tipo normal del 21%. Como en ellas se va a desarrollar una actividad económica, se puede considerar lógico aplicar el mismo gravamen que el de la adquisición de locales de negocios. En la ley tributaria se deja bien claro que, objetivamente, desde el punto de vista jurídico y material, en cuanto un inmueble es susceptible de ser empleado como vivienda el gravamen del Impuesto sobre Valor Añadido es del 10%. Se considera que se cumple esta condición desde el momento en el que al realizar la entrega de la residencia ésta ya dispone de la correspondiente cédula de habitabilidad o de una licencia de primera ocupación.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados es un impuesto indirecto que entre otros grava las operaciones societarias y transmisiones patrimoniales onerosas. Las segundas y posteriores entregas de vivienda (inmuebles de segunda mano) tributan por este impuesto. Está cedido a las Comunidades Autónomas. Por lo tanto, son éstas las encargadas de establecer su cuantía. Estatalmente se ha establecido un gravamen del 6% del precio de compra del inmueble pero éste sólo se aplica cuando no existe una normativa autonómica. La recaudación por la realización de actos jurídicos documentados también está a cargo de las Comunidades. Cuando no hay establecido un tipo de gravamen a nivel autonómico se aplica 0,5% del precio de adquisición.

El sujeto pasivo¹³ de ambos tributos es el comprador que es el que abona las cantidades correspondientes al impuesto. Las obligaciones con Hacienda corren a cargo de la persona que recibe las aportaciones monetarias de la operación, o sea, sobre el vendedor.

3.2. Tributación por posesión de una vivienda no habitual

La tributación por posesión de una vivienda habitual dejó de estar sometida a tributación en el año 1998. A efectos fiscales, y con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente el domicilio que constituye su residencia durante un plazo continuado de al menos tres años. No obstante, se mantiene este carácter, aunque no se haya cumplido este plazo, cuando fallece el contribuyente o cuando se le presentan circunstancias que necesariamente le exigen el cambio de domicilio (traslado laboral, cambio de empleo, matrimonio, separación matrimonial, etc.). Estos motivos deben estar avalados por circunstancias ajenas a la voluntad del contribuyente, aunque es la Administración Tributaria la que finalmente valorará si son aceptables o no las pruebas que se le aportan.

El contribuyente debe habitar la vivienda de manera efectiva y de forma permanente durante 12 meses, contados desde la adquisición o terminación de las obras. Aunque en este caso también se tienen en cuenta las excepciones señaladas en el párrafo anterior. En aquellos casos en los que se posee más de una vivienda en

¹³ Es la persona, física o jurídica, que genera el hecho económico por el que se pasa a pagar un impuesto.

propiedad, sólo contará con el carácter de “habitual” aquella en la que se resida durante más de 183 días al año.

También se entiende que forman parte de la vivienda habitual los anexos que se adquirieren conjuntamente con ella (los jardines, parques, instalaciones deportivas y piscinas). Además, hasta un máximo de dos plazas de garajes entran dentro de lo que se considera vivienda habitual. Para ello es necesario que éstas se encuentren en el mismo edificio o complejo, se entreguen en el mismo momento que la vivienda y sean utilizadas por el adquirente.

En el lado contrario, bajo la denominación de vivienda no habitual se reúnen a todas las viviendas que una persona puede tener en propiedad o sobre la que puede tener derechos de uso o disfrute. Sus propietarios tienen, básicamente, tres opciones. Una de ellas es alquilarlas y cobrar, a cambio de ello, una renta. La otra elección es disfrutar personalmente de ellas a lo largo del año, de forma esporádica (estableciéndolas como su segunda residencia). La tercera opción es mantener el inmueble vacío, es decir, mantenerlo desocupado y no darle ninguna utilidad. La administración de Hacienda considera que la posesión de cualquiera de estos inmuebles es una manifestación de la capacidad económica de las personas y por eso ha hecho que formen parte su renta.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas¹⁴, en adelante IRPF, es el tributo a través del que la administración tributaria grava las rentas o las manifestaciones económicas de los residentes habituales en territorio español y de las personas con nacionalidad española, básicamente.

A efectos de este tributo, se entiende que la renta es la suma total de todos los rendimientos, las imputaciones de rentas que se recogen en la ley y las ganancias y pérdidas patrimoniales, que se le atribuyen al contribuyente con independencia de la nacionalidad del pagador y del lugar en el que se producen. Las imputaciones de renta son un régimen especial de tributación. El legislador lo utiliza para lograr la plena identificación entre la base imponible¹⁵ y la capacidad económica de los sujetos.

Cada uno de los posibles componentes de la renta de un individuo se calcula de una forma diferente. Debido a esto, el valor final de los rendimientos derivados de la posesión de una vivienda no habitual variará en función de la actividad final a la que se destina el inmueble. Como consecuencia de estos distintos tratamientos, además de poder llegar a producirse cambios en los tipos impositivos¹⁶ aplicables en las declaraciones de IRPF, las cantidades finales a ingresar también pueden ser diferentes.

La presentación de este impuesto se realiza con periodicidad anual, mediante la confirmación del borrador de declaración del IRPF solicitado a la Agencia Tributaria o, en caso contrario, cumplimentado el correspondiente modelo de autoliquidación. La

¹⁴ «Es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares».

¹⁵ La base imponible es la cantidad que resulta después de sumar o restar cada uno de los componentes que constituyen la renta general del sujeto pasivo del IRPF.

¹⁶ El tipo impositivo depende de la cuantía de la base liquidable. Ésta no es más que la cantidad que se obtiene después de aplicar sobre la base imponible una serie de reducciones, que nada tienen que ver con la posesión de viviendas en propiedad.

fecha tope de presentación de las autoliquidaciones es el 30 de junio del periodo siguiente de tributación.

3.2.1. Tributación por posesión de una segunda residencia

Las viviendas secundarias son aquellas que, como ya hemos dicho antes, sólo están ocupadas durante los periodos vacacionales, aunque sus dueños pueden hacer uso de ellas en cualquier momento del año.

Toda persona que posee una segunda residencia, o viviendas a las que no les da ningún tipo de uso, está obligado por el Impuesto sobre la Renta de las personas a imputarse una renta inmobiliaria por cada una de ellas. Esto deben hacerlo tanto los propietarios legítimos, como aquellos que gocen de derechos reales de disfrute sobre este tipo de bien. Es condición necesaria que los edificios de los que derivan estas rentas cumplan con los siguientes requisitos:

- Tienen que ser bienes inmuebles urbanos, según la calificación recogida en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Además no deben estar sujetos a ninguna actividad económica.
- No deben generar ningún tipo de rendimiento de capital, ni por su arrendamiento, ni por la cesión de los derechos o facultades de su uso o disfrute.
- No deben constituir la vivienda habitual del contribuyente.
- No puede tratarse de un suelo no edificado, inmuebles en construcción ni aquellos que, por razones urbanísticas, no sean aptos para su uso.
- No pueden ser de inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos a actividades económicas.

La cuantía a imputar por cada uno de los inmuebles que generan esta renta se calcula aplicando un porcentaje sobre su valor catastral:

- Con carácter general, se suele emplear el 2% del valor catastral que aparece en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio correspondiente.
- De forma excepcional, se puede aplicar el 1,1% en estos supuestos:
 1. Cuando los valores catastrales se han revisado, modificado o determinado mediante un procedimiento de valoración colectiva, conforme con la normativa catastral y han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994.
 2. Cuando a la fecha del devengo del impuesto la vivienda carece de valor catastral o éste no se ha notificado al titular. En estos casos, se aplicará el 1,1% sobre el 50% del valor por el que se computan los inmuebles a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

El rendimiento derivado de estas operaciones se incorpora a la renta general del contribuyente y con ello pasa a ser uno de los elementos de la base imponible de este tributo.

Deducción por inversión en segundas residencias.

Las deducciones son desgravaciones fiscales, empleadas por la autoridad tributaria para incentivar el desarrollo de ciertas operaciones. Éstas, en concreto, otorgan al contribuyente la posibilidad de reducir, según se establezca, su cuantía de la cuota íntegra¹⁷ calculada para este impuesto. Influyendo con ello, de una forma más directa, en el resultado final de la declaración de éste.

La compra de una segunda residencia se dejó de gratificar con deducciones en la cuota íntegra del IRPF en el año 1992. En el 2011 se introdujo la deducción por obras de mejora en vivienda. Ésta permite a los contribuyentes desgravarse las cantidades satisfechas por las obras realizadas en sus viviendas (ya sea la habitual, la secundaria o cualquier otra que éste poseyera en propiedad) o en el edificio en el que se encuentran.

Los contribuyentes que realizaron obras en sus viviendas entre el 7 de mayo de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 son los únicos con derecho a aplicarse esta desgravación. Los requisitos fundamentales para emplearla eran dos. Por un lado, no podía tratarse de un inmueble sujeto a alguna actividad económica y, por el otro, la base imponible total del contribuyente (la del ahorro y la general) debía ser inferior a 71.007,20 euros anuales. Además, no se podría aplicar si en el ejercicio de realización de las obras, la base imponible superaba el límite fijado; aunque en los sucesivos periodos impositivos si se mantuviera dentro de los límites legales.

Las obras realizadas en garajes o anexos a la vivienda no daban derecho a esta deducción. Para mayor claridad, el legislador hace una lista de obras por las que sí se puede aplicar este beneficio fiscal. Entre ellas están la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad, la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones tanto para el acceso a internet como a los servicios de la televisión digital.

La base de esta deducción estaba constituida sólo por las cantidades pagadas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito. Existían dos bases a tener en cuenta: la base máxima anual por deducción y la base máxima anual por vivienda.

Base máxima anual por deducción

Cuando el propietario tenía una base imponible igual o inferior a 53.007,20 euros anuales era de 6.750 euros anuales. Cuando esta base se encontraba entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales, el máximo pasaba a ser de 6.750 euros anuales menos lo que resultaba después de haber multiplicado por 0,375 la diferencia entre su base imponible anual y 53.007,20.

¹⁷ La cuota íntegra es el resultado de aplicar sobre la cuota líquida el tipo de gravamen correspondiente. En ausencia de cualquier tipo de ventaja fiscal como deducciones o bonificaciones, es la cantidad que el contribuyente debe ingresar a la administración tributaria en concepto de IRPF.

Base máxima anual por vivienda.

La base acumulada de la deducción durante su periodo de vigencia, no podía ser superior a los 20.000 euros por vivienda. Este límite se distribuía porcentualmente en los casos en los que existía más de un propietario.

La menor de estas dos bases era la cantidad máxima que se podía deducir el contribuyente de su declaración en cada ejercicio. El importe a deducir era del 20% de lo aportado, teniendo siempre en cuenta el margen de aplicación. Su aplicación producía una disminución de la cuantía de la cuota íntegra y, a consecuencia de esto, del resultado final de la declaración. Las cantidades que no se habían podido deducir en un ejercicio por exceder del máximo anual, podían deducirse por orden cronológico y con el mismo límite durante los cuatro ejercicios siguientes. Para el año 2013 la Ley del IRPF mantiene la posibilidad de realizarse esta deducción.

3.2.2. Tributación por arrendamiento de una vivienda

El arrendamiento de una vivienda es una actividad en la que el propietario del inmueble le cede a otra persona su uso temporal, a cambio de una cantidad de dinero. Los arrendadores están obligados a declarar a Hacienda la cuantía total de los ingresos que reciben y a realizar las contribuciones tributarias correspondientes.

Según la LAU sobre este tipo de inmuebles pueden recaer las siguientes modalidades de arrendamiento¹⁸: los de viviendas habituales, los de temporada y, los recientemente incorporados, alquileres turísticos. Los impuestos relacionados con estas actividades son: el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas, El Impuesto sobre Valor Añadido y el Impuesto sobre Actividades Económicas. Lo que vamos a presentar son las implicaciones fiscales derivadas de tener arrendada nuestra vivienda, dependiendo de la modalidad de alquiler. Para ello estudiaremos por separado el tratamiento fiscal de cada uno de los impuestos.

3.2.2.1. El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

En el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas los ingresos procedentes de los arrendamientos de viviendas pueden considerarse rendimientos de capital inmobiliario o rendimientos derivados de actividades económicas. En ambas situaciones las cantidades obtenidas pasarán a formar parte de la base imponible general del impuesto.

Rendimientos de capital inmobiliario

Una renta es un rendimiento de capital inmobiliario cuando deriva del traspaso de inmuebles rústicos o urbanos, no afectos a ningún tipo de actividad económica, o de la constitución o cesión de derechos reales que recaen sobre estos bienes, cuya titularidad corresponde a un ciudadano. Con carácter especial, las rentas procedentes de arrendamientos por temporada también reciben esta denominación.

Computan como rendimientos de capital inmobiliario la suma total de los importes que se recibe del arrendatario o del adquirente de los derechos, excluyendo el

¹⁸ No incluimos los arrendamientos de locales de negocio porque su estudio excede de los límites marcados en el desarrollo de este trabajo.

IVA e incluyendo, si fuera el caso, los bienes cedidos con el inmueble. El rendimiento neto, por su parte, se obtiene al restar de estos ingresos íntegros los gastos tributariamente deducibles.

Fiscalmente se permite deducir todos los gastos necesarios para la obtención de las rentas procedentes del alquiler de nuestra vivienda. Incluyéndose así los gastos de conservación y reparación del edificio y quedando fuera aquellos en los que se incurre para ampliar o mejorar este bien. También son deducibles los intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora este bien. Ambos gastos, nunca pueden sumar una cantidad superior a los rendimientos íntegros de cada inmueble. Por los demás conceptos deducibles sí que se permite llegar a obtener un rendimiento neto negativo. Entre estos gastos nos encontramos con: los tributos y recargos estatales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, alumbrado, recogida de basura, etc.), los gastos en los que se incurre durante la formalización del contrato, las primas de seguros, etc.

También son gastos deducibles las cantidades destinadas a la amortización del apartamento y de los demás muebles cedidos con él, siempre que se trate de una depreciación efectiva. Para amortizar el inmueble se utiliza el 3% de su valor catastral, excluyendo el suelo, o bien del de su coste de adquisición, cuando este último es mayor. Los muebles se amortizan siguiendo las pautas recogidas en las tablas oficiales. Por su parte, para los derechos reales, generalmente, se utiliza el 3% de su coste de adquisición.

Es en la determinación del rendimiento neto reducido donde el legislador emplea un tratamiento fiscal diferente, en función de la calificación concreta del alquiler realizado por el contribuyente.

Si la vivienda alquilada constituye la residencia habitual del arrendatario, el arrendador tiene derecho a aplicar sobre el rendimiento, sea éste positivo o negativo, las siguientes reducciones:

- En general, se permite una minoración de un 60% del rendimiento neto. Sólo en los casos en los que el inquilino tenga una edad comprendida entre los 18 y los 30 años y presente unos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superior a 7.455,14 euros, la reducción pasa a ser del 100%¹⁹.
- Otra reducción adicional, después de una de las anteriores, del 40% para aquellas rentas generadas durante un periodo superior a dos años o mediante rendimientos irregulares²⁰.

La otra diferencia que se puede apreciar, tiene que ver con los periodos de inactividad de la vivienda. Esta situación, generalmente, sólo se da cuando el inmueble está sujeto a arrendamientos por temporadas y, por lo tanto, es susceptible de permanecer desocupado. Durante este periodo de tiempo, los dueños del edificio están obligados a imputarse una renta, que posteriormente también computará como parte de

¹⁹ Esta reducción no se puede aplicar en aquellos casos en los que el rendimiento neto sale negativo y deja de tener validez a 31 de diciembre de 2014.

²⁰ Tienen esta consideración las siguientes rentas, siempre que estén imputadas en un único periodo impositivo: las que derivan del traspaso o cesión de contratos de arrendamiento de locales de negocio, las indemnizaciones percibidas por los daños causados al inmueble durante su arrendamiento y las cantidades obtenidas por cesión o constitución de derechos de uso o disfrute vitalicios.

su base imponible. El valor de ésta se corresponde con el 2% o el 1,1% del valor catastral del inmueble. Esta imputación es igual a la que se aplican los propietarios que disfrutan personalmente de sus residencias secundarias. En este caso, la renta es proporcional al número de días en los que el bien no tiene ocupación. Sobre estas cantidades no se puede aplicar ninguna de las reducciones, ni deducirse ninguno de los gastos mencionados anteriormente. Los gastos sólo son desgravables cuando tienen lugar durante los días en los que el inmueble está ocupado.

Rendimientos de actividades económicas

Los rendimientos de actividades económicas son aquellos que se obtienen como consecuencia de la existencia de una organización propia de medios de producción o de recursos humanos, que tiene como objetivo invertir en la producción de bienes o servicios. A partir de esta definición, entendemos que los arrendamientos de viviendas pasan a tener la consideración de actividad económica cuando se dispone de, al menos, un local destinado a la gestión de las operaciones; y además se tiene contratada a una persona a jornada completa para el desarrollo de las mismas. El necesario cumplimiento de estos dos requisitos es lo que deja fuera a una parte importante de los arrendamientos que se realizan en suelo español.

Este tipo de rendimientos también están sujetos al Impuesto sobre Actividades Económicas, en adelante IAE²¹. No obstante, en los casos en los que el sujeto pasivo es una persona física o jurídica, por ley, las rentas obtenidas están sujetas y exentas de la presentación de las declaraciones de este tributo. Esto es así salvo en aquellos casos en los que la persona física o jurídica obtiene unas rentas iguales o superiores al millón de euros.

Hasta que no se excluyó expresamente de la LAU los alquileres de viviendas turísticas vacacionales, difícilmente se conseguía demostrar que sus rentas estaban sujetas a este impuesto. Una vez excluidas, en la normativa turística de las Comunidades donde ya se regula este tipo de inmueble, como ya hemos señalado anteriormente, tienen la consideración de alojamientos turísticos; cuyo alquiler sí que tiene la consideración de actividad económica. Debido a esto, las rentas pagadas por el arrendatario pasan a estar sujetas y exentas en la mayoría de casos, porque el propietario es una persona física y tampoco presenta unos ingresos anuales iguales o superiores al millón de euros.

En estos territorios con regulación, para poder desarrollar esta actividad, una de las primeras obligaciones fiscales de los propietarios del inmueble es la de darse de alta en el epígrafe 685 del IAE, que es el que le corresponde a los servicios de alojamiento turístico extrahotelero. Al darse de alta en el IAE adquieren la condición de empresarios, en nuestro caso concreto pasan a ser autónomos, y como tales se les pasa a identificar con el Número de Identificación Fiscal, más conocido como NIF, que coincide con su Documento Nacional de Identidad (DNI).

La única responsabilidad que pasan a tener con la Agencia tributaria, en relación al IAE, es la de presentar el modelo 036 o el 037 para darse de alta, modificar los datos fiscales y darse de baja del mismo cuando proceda.

²¹ El Impuesto sobre Actividades Económicas el tributo municipal por el que se grava «el mero ejercicio de actividades económicas en territorio nacional»

Las rentas que reciben por el arrendamiento sólo tributan en el IRPF. Existen varios métodos para determinar los rendimientos procedentes de actividades económicas. En un lado tenemos los de estimación directa, ya sea la normal o la simplificada, y en el otro están los de estimación objetiva. Ambos regímenes se caracterizan por la rígida incompatibilidad existente entre ellos.

La base liquidable general del impuesto la componen los rendimientos netos obtenidos. Éstos se calculan a partir del método de estimación directa simplificada²². Esto es así porque cumplen con los requisitos necesarios para su uso y porque el arrendamiento de inmuebles no está incluido dentro del ámbito de la estimación objetiva.

El rendimiento neto, que se incorpora en el IRPF, se calcula como la diferencia entre los ingresos computables y los gastos deducibles. Los ingresos los componen las cuantías íntegras derivadas del alquiler del inmueble. Sólo contarán como gasto los producidos durante la duración del contrato. Entre los desgravables nos encontramos con las cuantías por suministros, los consumos de existencias, los gastos del personal, los de reparación y conservación, las amortizaciones en función de unas tablas específicas, etc.

Los dueños de estas viviendas vacacionales deben efectuar pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Las autoliquidaciones y el depósito de los ingresos se realizarán: del 1 al 20 de abril, del 1 al 20 de julio y de octubre y entre el 1 y el 30 de enero del siguiente año. El tipo de gravamen que se imputa a los rendimientos obtenidos del primer día al último del trimestre es el del 20%. La declaración será negativa, si con la operación no se generan cantidades a ingresar.

Por otra parte, anualmente, se procederá a la cumplimentación del modelo 100 en concepto de declaración anual del IRPF. El plazo de presentación del mismo va del 23 de abril al 30 de junio del año posterior al ejercicio que se declara.

Si la declaración es a ingresar, se puede domiciliar el pago hasta en dos plazos. En caso de seleccionar la no domiciliación del segundo pago, de deberá presentar el modelo 102 y realizar el ingreso como máximo el 5 de noviembre del año de presentación de la declaración.

En las Comunidades sin regulación, el arrendamiento de viviendas turísticas vacacionales sin la prestación de servicios propios de la industria hotelera se suelen dar de alta en el epígrafe 861.1, que es el establecido para los alquileres. Entran en esta categoría porque en esos territorios estos alquileres se siguen rigiendo por los acuerdos a los que llegan las partes firmantes. En estos supuestos las rentas obtenidas pasan a ser rendimientos de capital inmobiliario y ya no provienen de actividades económicas.

²² Este método sólo lo pueden aplicar los empresarios que cumplen con las siguientes condiciones:

- Sus actividades no pueden estar acogidas al régimen de estimación objetiva.
- El total del importe neto de su cifra de negocios, del año anterior, por todas las actividades que desarrolla no puede superar los 600.000 euros.
- No debe haber renunciado a su aplicación.
- Ninguna de las actividades que ejerce debe encontrarse en la modalidad normal de este régimen de estimación

3.2.2.2. El Impuesto sobre Valor Añadido

El arrendamiento de bienes inmueble es una actividad gravada por el Impuesto sobre Valor Añadido. Cuando la finalidad del alquiler es la de cubrir la necesidad básica de alojamiento de un sujeto se convierte en una operación exenta²³ de IVA. Por lo tanto, el arrendador no debe repercutir ni ingresar cantidades por este concepto. Esta condición también se aplica con los muebles, los anexos y garajes que figuran en el contrato.

Los arrendamientos de viviendas dejan de estar exentos, y pasan a tener que repercutir un 10% por IVA, en cuanto el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera tales como la limpieza del interior del apartamento, el cambio y lavado de ropa con cierta periodicidad. La limpieza y el cambio de ropa a la salida y a la entrada de cada periodo contratado por usuario no tienen la consideración de servicios hoteleros. Tampoco entran dentro de esta categoría la limpieza de las zonas comunes del edificio, las eventuales reparaciones que se deban hacer para el mantenimiento de la electricidad, los electrodomésticos y demás enseres.

En estos dos casos, la circunstancia que hace tributar o no tributar por IVA es la verificación de prestación de servicios propios de la industria hotelera. Este hecho que en principio puede resultar tan sencillo, no siempre se demuestra con tanta facilidad. Esto es así porque en la Ley de Arrendamientos Urbanos se permite la formalización de los contratos verbales. En estos alquileres, al no constar nada por escrito, resulta muy difícil encontrar pruebas de los servicios a los que contractualmente se compromete el arrendador.

En las Comunidades donde ya está reglado el alquiler de viviendas turísticas vacacionales, la obligación de repercutir el IVA está bastante clara. Al ser establecimientos turísticos reconocidos, su arrendamiento pasa a ser automáticamente una actividad sujeta y no exenta de este tributo. El tipo impositivo que se le aplica es del 21%. En los casos en los que contractualmente y por escrito el propietario se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera el tipo impositivo pasa a ser del 10%. Esto es así tanto si los arrendamientos lo gestionan los propios dueños del edificio como si ceden a un tercero derechos para explotar la propiedad en su nombre.

A raíz de tener que repercutir el IVA, los titulares de las viviendas se convierten en los sujetos pasivos de este tributo. En la Ley de IVA se recoge que la figura de sujeto pasivo sólo puede recaer sobre el empresario o profesional, sea una persona física o jurídica, que proporciona el bien o presta el servicio. Este requisito ya lo cumplen los titulares del inmueble porque, como ya hemos dicho anteriormente, para poder dedicarse al arrendamiento de viviendas turísticas vacacionales están obligados a darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Como sujeto que repercute el IVA en sus arrendamientos, para proceder al ingreso de las cantidades recaudadas debe presentar trimestralmente a la Agencia Tributaria el modelo 303. Para ello dispone de un plazo que va del 1 al 20 de los meses de abril, julio y octubre. La entrega del cuarto trimestre se realiza entre el 1 y el 30 de

²³ Las operaciones exentas de IVA son aquellas por las que el sujeto pasivo no está obligado a someter su actividad a este gravamen.

enero del año siguiente y va acompañada del modelo 390 donde se recoge la Declaración del Resumen Anual de todas las operaciones realizadas.

Con respecto a la liquidación de este impuesto, en la ley se recoge que el IVA soportado en la compra de la vivienda turística se puede deducir del repercutido en sus arrendamientos posteriores. Esta operación sólo se puede llevar a cabo si la transacción estaba sujeta a IVA, es decir si la vivienda se compró directamente al promotor.

3.2.3. Tributación fiscal de los no residentes

Legalmente una persona, nacional o no, adquiere la condición de no residente cuando en él concurren principalmente dos circunstancias. La primera es que sea un individuo que permanece en España menos de 183 días durante el año natural. La segunda es que tenga radicada en otro país la base principal de sus actividades económicas o tenga intereses económicos, de forma directa o indirecta. Adicionalmente, salvo prueba de lo contrario, se dará por hecho la no residencia del contribuyente, cuando su cónyuge no separado legalmente y los hijos menores que dependen de él residen en un país diferente.

Las personas físicas o jurídicas que tengan la consideración de no residente y obtenga rentas en territorio español, están obligadas a tributar por las mismas a través del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, cuyas siglas son IRNR. No obstante, los contribuyentes no están obligados a presentar la declaración de este impuesto cuando sobre las rentas sujetas y no exentas se les han practicado las retenciones correspondientes. Tampoco la deben presentar si las rentas están exentas por convenios de doble imputación aplicables o en virtud de lo dispuesto en la Ley de este tributo.

Entre las rentas declarables nos encontramos con las derivadas de la posesión de bienes inmuebles, situados en territorio español, destinados al uso y disfrute personal, al arrendamiento o a cualquier otra forma de explotación.

Imputaciones de renta sobre bienes inmuebles urbanos

En el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes el contribuyente debe imputarse una renta por el mero hecho de poseer una residencia en territorio español. Ésta no puede estar afectada a ninguna actividad económica. La imputación sólo se establece por aquellas viviendas que él utiliza personalmente o que simplemente permanecen vacías.

La cuantía de la base imponible de esta renta se calcula como el 1,1% del valor catastral del inmueble (el 2% si el valor no se hubiera revisado o modificado con efectos a partir del 1 de enero de 1994). A esta base no se le aplica ninguna deducción y el tipo de gravamen practicado es del 24,75%.

De la cuota tributaria sólo son deducibles aquellas cantidades que tengan la consideración de donativos, según los términos recogidos en Ley de IRPF y en la Ley de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

Rendimientos procedentes de bienes inmuebles arrendados

En caso de que el bien esté arrendado, la cuantía de la base imponible dependerá del país de residencia del arrendador. La de los contribuyentes con permanencia en países que no pertenecen a la Unión Europea se constituye con los rendimientos brutos obtenidos por este concepto, excluyendo el Impuesto sobre Valor Añadido. Si, por el contrario, el arrendador reside en un Estado miembro de la Unión Europea sobre la cuantía de los ingresos percibidos puede deducirse los gastos derivados del inmueble. Para ello es necesario acreditar que están relacionados con los rendimientos que obtiene en España y que además se producen en los periodos en los que la vivienda está ocupada. Los gastos que se pueden descontar están recogidos en la Ley del IRPF y entre ellos se encuentran: las tasas de basuras, gastos de comunidad, gastos de reparación, la amortización, los intereses de préstamos que hayan servido para la adquisición o mejora del inmueble, etc.

En caso de que el inmueble sólo esté arrendado durante una parte del año, el importe de los ingresos se tiene que multiplicar por el número de meses que ha permanecido alquilado y, para los meses en los que ha estado libre se halla la parte proporcional de la renta imputada (el 1% o, si es el caso, el 2% del valor catastral del inmueble). El tipo de gravamen es del 24,75% (24% a partir de 1 de enero de 2015). De la cuota tributaria o íntegra obtenida se podrán deducir las donaciones y las retenciones practicadas.

Por otro lado, Los arrendamientos pasan a ser automáticamente de carácter empresarial, en el mismo momento en el que se tiene un local destinado a gestionarlos y personal contratado a tiempo completo. Al darse esta circunstancia, el contribuyente pasa a regirse por las normas que afectan a los rendimientos de actividades económicas obtenidos por medio de establecimiento permanente. Sus obligaciones pasan a ser las mismas que aparecen en el Impuesto de Sociedades para las empresas de los no residentes. Nosotros no vamos a detenernos en analizar de estas normas ya que se alejan del objeto de nuestro estudio.

Rendimientos procedentes del arrendamiento de viviendas turísticas vacacionales

Si lo que arrienda es una vivienda turística vacacional, el no residente no está obligado a hacer la declaración del Impuesto de los no residentes, si a las rentas obtenidas por el alquiler les practica la retención del 24,75% correspondiente (esto es posible siempre que el contribuyente no realice otras actividades ni tenga otras propiedades en territorio español). Para el cálculo de la retención no se deben tener en cuenta ni los gastos deducibles ni las deducciones por donativos.

En estas situaciones, el retenedor lo que presenta es la declaración y efectúa, si es el caso, el ingreso oportuno a través del modelo 216. Como esta actividad no está obligada por el IRNR a practicar retención alguna, este modelo debe presentarse tanto si sale a ingresar como si sale una declaración negativa. Anualmente el retenedor deberá presentar el modelo 296 a la Agencia Tributaria.

Si el no residente tiene abierta una cuenta en España, está obligado a presentar el modelo 291 de “Declaración informativa de cuentas de no residentes”, con el fin de proporcionar a la Administración tributaria información relativa a las mismas.

En las facturas emitidas por el arrendamiento de este inmueble se debe incluir la cuantía correspondiente al IVA. Con un tipo impositivo de un 21%. El mecanismo de recaudación es el mismo que el que siguen los residentes en territorio español. Necesitarán solicitar el Número de Identificación Fiscal mediante el modelo 036. Trimestralmente presentarán e ingresan las cuantías repercutidas a través del modelo 303 y presentarán anualmente el 349.

Declaración de las rentas inmobiliarias obtenidas sin establecimiento permanente

La declaración del tributo se realiza mediante la presentación de un modelo 210 y no es necesaria si ya se han realizado las retenciones correspondientes a las rentas.

En los casos de imputaciones de renta se debe presentar un modelo 210 por cada uno de los inmuebles que las genera. El periodo de presentación y pago abarca todo el año natural siguiente a la fecha de devengo. En las presentaciones telemáticas, las domiciliaciones del pago del tributo se pueden hacer entre el 1 de enero y el 23 de diciembre de ese año.

Las declaraciones se realizarán trimestralmente si se tratan de autoliquidaciones con resultado positivo. En estos casos, la presentación y el ingreso se harán dentro de los veinte primeros días de los meses de abril, julio, octubre y enero, en relación con las rentas devengadas en el trimestre natural anterior.

Si el resultado es negativo las presentaciones pueden hacerse a partir del 1 de febrero del año posterior al devengo de los rendimientos declarados y, dentro de un plazo máximo de hasta cuatro años contados desde el final del periodo de declaración e ingreso de las retenciones. Si la cuantía del impuesto es cero se realiza dentro de los veinte primeros días del mes de enero del año siguiente.

Si el contribuyente tiene derecho a deducirse gastos durante la determinación de su base imponible, debe adjuntar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal del Estado en el que reside. El plazo de validez de este documento es de un año desde su fecha de expedición. También es necesario adjuntar los documentos en los que se justifican las retenciones practicadas que se vayan a deducir de la cuota íntegra.

3.3. Cálculo estimado de la Recaudación fiscal por el Impuesto sobre el Valor Añadido en Cataluña.

Vistas las obligaciones tributarias derivadas del alquiler de viviendas turísticas, nos parece interesante reflejar hasta qué punto su regulación y su control puede aumentar la recaudación de impuestos en una Comunidad. Por eso en este apartado nuestro principal objetivo es estimar las cantidades ingresadas en concepto de Impuesto sobre Valor Añadido en Cataluña, en función del número de turistas extranjeros que se hospedaron en estos inmuebles durante los meses de verano de 2013 y 2014. En Cataluña se regulan específicamente estos alojamientos desde finales de 2012. Aunque tan sólo han transcurrido dos años, pensamos que resulta interesante ver la evolución que está teniendo la recaudación tributaria del IVA.

La elección de Cataluña como objeto de estudio está basada en tres razones. En primer lugar es una Comunidad situada en el litoral mediterráneo. Durante el 2013 fue el principal destino turístico y se quedó con el 25,7% de los turistas que pasaron por España. A esto hay que sumar el hecho de que en el litoral español se concentra una parte importante del total de viviendas turísticas vacacionales. Según las estimaciones que hemos hecho en nuestro primer capítulo entorno al 74% se encuentran en Comunidades que tienen costas.

La segunda razón es que es una de las pocas Comunidades donde existe una normativa específica para este tipo de establecimiento. El tercer motivo tiene que ver con que, durante estos dos últimos años, se han aumentado el número de inspecciones para localizar la oferta ilegal existente en esta Comunidad. En estos controles no sólo se verifica que la vivienda cumple con todos los requisitos administrativos. También sirven para comprobar si los propietarios están declarando los ingresos que reciben e ingresando los impuestos correspondientes. La Agencia Tributaria se ha involucrado de lleno en la persecución de esta actividad porque consideran que se desarrolla en un mercado, con un potencial de crecimiento considerable, donde se pueden estar generando importantes cantidades de rentas e impuestos que no se declaran.

Además en Cataluña la Hacienda recibe un plus en sus ingresos, porque es la única Comunidad donde, desde noviembre de 2012, se recauda el Impuesto sobre Estancias Turísticas. Este gravamen lo abonan los mayores de 16 años cuando se alojan en establecimientos turísticos. No tienen que pagarlo las personas que participan en programas sociales que cubren la estancia en estos alojamientos. El 30% de este tributo se destina a los gobiernos locales y el 70% restante se gestiona desde la Generalitat para invertir en la mejora de los recursos y los productos turísticos, infraestructuras y promoción de Cataluña. El porcentaje destinado a las administraciones locales funciona como incentivo, ya que éstas son las encargadas de realizar las labores de inspección turística. Cuantas más viviendas se registren mayor cantidad de dinero entrará a sus arcas. Por esta tasa la Generalitat estiman que los ingresos totales del 2013 han sido de 41 millones de euros en toda Cataluña y esperan que su recaudación se incremente un 10% en el 2014.

Tan sólo vamos a hacer una estimación de los ingresos que se obtienen durante los meses de julio, agosto y septiembre porque es el periodo de tiempo durante el que se registra mayor actividad en este sector. Con estos tenemos suficiente porque lo que realmente nos interesa es tener una visión del volumen de recaudación que se puede obtener por este negocio.

3.3.1. Metodología

Una de las principales dificultades con la que nos hemos encontrado a lo largo del desarrollo de este trabajo, es la escasa o total ausencia de información sobre las viviendas turísticas vacacionales. De hecho, en primer capítulo, esta situación nos llevó a realizar un cálculo aproximado del número de viviendas de potencial uso turístico para poder hacernos una idea de cuál es la situación actual de la oferta de este tipo de alojamientos en España.

Para el desarrollo del objetivo propuesto hemos necesitado consultar varias fuentes de información, para obtener los datos necesarios para realizar nuestros cálculos. Básicamente nos hemos apoyado, como también ya hicimos en el primer

capítulo, en los resultados estadísticos obtenidos a partir de la Encuesta de movimientos turísticos en fronteras (Frontur). Además hemos obtenido información del Primer Barómetro del Alquiler Vacacional de España 2014 y de la guía oficial de establecimientos de turismo en Cataluña.

El Primer Barómetro del Alquiler Vacacional de España 2014 es un informe presentado por el portal HomeAway²⁴ en colaboración con la Universidad de Salamanca y Sondea (el Instituto de Investigación de Mercados a través de Internet). Como en su nombre se indica es el primer estudio que se realiza en España para aportar información relevante sobre los hábitos y costumbres de los usuarios finales de este tipo de alojamiento. Se ofrecen datos sobre el procedimiento de búsqueda del establecimiento, la utilización que se hace de las viviendas y las valoraciones y comportamientos posteriores al uso de las mismas. Los resultados publicados se recopilaron a través de encuestas que se realizaron a una muestra representativa de ciudadanos residentes en España, que debían haber disfrutado al menos una vez de una vivienda turística durante sus vacaciones o en su tiempo de ocio.

La guía oficial de establecimientos de turismo es un portal web donde aparecen junto al resto de alojamientos turísticos colectivos, las viviendas turísticas vacacionales inscritas en el Registro de Turismo de Cataluña. Esta página funciona como medio de difusión y promoción gratuita y por eso también aparecen los datos de contacto del propietario o la persona encargada de gestionar el inmueble.

El IVA es un impuesto que grava el consumo así que sólo puede ser recaudado durante el periodo de tiempo que se tiene alquilada la vivienda. La cantidad que el usuario paga por este concepto tiene que aparecer por separado en la factura que emite el encargado de gestionar el alquiler o, en su caso, el titular de la propiedad. La emisión de facturas es una de las obligaciones recogidas en la normativa de las viviendas turísticas.

Para realizar nuestra estimación necesitamos conocer:

- El tipo de este gravamen. Éste sólo puede adoptar dos valores: el 21% por norma general y el 10% cuando se prestan servicios adicionales.
- La cifra exacta de viviendas registradas. Este dato se obtiene de la guía oficial de establecimientos de turismo de Cataluña.
- El precio medio del alquiler y la estancia media de los turistas. Estos datos los hemos sacado directamente del Primer Barómetro del Alquiler Vacacional de España 2014. Una de las variables estudiadas en este informe para conocer el comportamiento durante el proceso de búsqueda de estos alojamientos, es el gasto medio en alquiler soportado por persona. Éste se calcula teniendo en cuenta la duración media de estos contratos. Si tenemos el gasto del turista, tenemos el ingreso medio que reciben los titulares de las viviendas.
- El número de turistas que han optado por esta modalidad de alojamiento turístico. Este dato se obtiene de las estadísticas publicadas en Frontur.

²⁴ HomeAway es uno de los portales web dedicados al alquiler de viviendas turísticas más importantes del mundo.

Ya que la cifra que vamos a calcular tan sólo tiene un carácter orientativo, para obtenerla vamos a dar por sentado, desde un primer momento, ciertos aspectos que influyen en el cálculo de las cantidades recaudadas:

- Para nosotros en ninguna de las viviendas vacacionales se han prestado servicios adicionales. Por lo tanto, el tipo impositivo por el que se tributa es del 21%. Teniendo en cuenta que en Cataluña no se obliga a los propietarios a prestar servicios relacionados con la industria hotelera, no es muy descabellado pensar que lo normal es que éstos no se incluyan en el contrato.
- También vamos a aceptar como datos para el 2014 el número de viviendas que aparece en la Guía de establecimientos turísticos a principios de diciembre. Para el 2013 tomaremos las cifras que anunció el Gobierno mediante un comunicado de principios de 2014.
- Ante la imposibilidad de obtener información sobre la estancia media y el gasto medio semanal de los que se hospedaron en estos alojamientos en el 2013, vamos a emplear los mismos valores del 2014.
- La estancia media por turista la vamos a redondear a siete días, o sea, una semana en vez de los 7,4 días publicados en el Barómetro.
- También vamos a dar por sentado que todo el IVA repercutido se ingresa a Hacienda.

3.3.2. Resultados

Teniendo en cuenta todos los aspectos señalados anteriormente, el cálculo de los ingresos por IVA se simplifica mucho. Esto es así porque la cantidad de datos que pasamos a necesitar se reducen de forma considerable. En la siguiente tabla indicamos las cantidades obtenidas de nuestras tres fuentes de información principales.

Tabla 3.1 Datos utilizados en el cálculo

	Nº de viviendas turísticas registradas	Ingreso medio semanal (Euros)	Nº de turistas²⁵
2013	25.691	539,87€	2.963.392
2014	38.570	539,87€	3.670.870

Elaboración propia

Conocidos los datos, la estimación del porcentaje de IVA repercutido pasa a ser una simple multiplicación entre el tipo impositivo del 21% y los ingresos medios que estimamos que se podrían haber obtenido durante los meses de verano de 2013 y 2014. Los ingresos obtenidos en Cataluña por la actividad de alquiler de viviendas turísticas se calculan multiplicando el ingreso medio semanal por el número total de turistas alojados y por el número de viviendas legalizadas.

²⁵ Esta cantidad, como hemos dicho anteriormente, es la suma total de los turistas alojados en viviendas de alquiler durante los meses de julio, agosto y septiembre.

Los resultados obtenidos después de estas dos operaciones aparecen en la siguiente tabla:

Tabla 3.2. Recaudación por el Impuesto sobre Valor Añadido

	Total de ingresos medios estimados (Millones de euros)	Recaudación estimada por IVA (Millones de euros)
2013	40.956€	8.600 €
2014	76.438 €	16.052 €

Elaboración propia

La información que extraemos, a simple vista, de nuestras estimaciones es que las cantidades que salen a ingresar no son nada despreciables. En el 2013 aproximadamente la cantidad total es de 8.600 millones de euros y un año después pasa a ser de 16.052. Prácticamente en el segundo año se dobla la recaudación de Hacienda. Este incremento tan importante se debe tanto al aumento del número de turistas que se alojan en estos edificios, como al descenso del número de alojamientos que opera en la clandestinidad.

Cataluña ha sido de las primeras Comunidades que ha tomado en serio la regulación de estos alojamientos. Desde el Gobierno catalán se ha puesto en marcha una campaña de inspección continua cuyo único objetivo es el afloramiento del máximo número posible de viviendas de uso turístico. Estas labores en muchos de los casos se realizan mediante visitas presenciales aleatorias de los agentes de la Administración catalana. Los resultados obtenidos hablan por sí solos. En los dos años que llevan se han regularizado 38.570 viviendas. Podemos ver en esos 24.652 millones de euros recaudados en concepto de IVA el premio a esta labor tan minuciosa. Esta cantidad tan importante es la evidencia de que detrás de esta campaña por acabar con la competencia desleal, también existen importantes intereses económicos.

De hecho, la Agencia Tributaria catalana es la otra institución con papel activo en las labores de inspección. Entre sus intereses no está sólo acabar con esta economía sumergida. También está el hecho de que localizar las viviendas ilegales les permite localizar a sus titulares e imponerles las sanciones fiscales correspondientes por no cumplir con sus deberes con Hacienda. Los particulares que no declaren el IVA de sus alquileres se arriesgan a recibir sanciones económicas que pueden ir desde un recargo del 5% hasta una sanción del 100% del importe del impuesto, más los intereses de demora.

Capítulo IV
CONCLUSIONES

Para finalizar nuestro trabajo, a continuación vamos a exponer las principales conclusiones a las que hemos llegado. También hemos creído oportuno añadir propuestas de recomendaciones sobre algunas líneas de actuación que pueden ayudar a tener un mayor control sobre el arrendamiento turístico en viviendas particulares.

4.1. Conclusiones

La presión fiscal se suele a aumentar en tiempos de crisis, como los que se están registrando en España estos últimos años, puesto que es cuando más mermadas están las arcas del Estado. Pero para poder realizar su labor Hacienda necesita de un marco legal adecuando en el que poder fundamentar sus exigencias.

La vivienda turística vacacional está adquiriendo una mayor relevancia dentro del sector del alojamiento turístico. Así lo demuestra la información que se dispone tanto sobre su demanda como de su oferta.

La proliferación de este tipo de alquiler ha desembocado en un escenario de descontento en el que los principales afectados, los empresarios del sector hotelero, están presionando al Gobierno estatal y a los autonómicos para que pongan fin a la situación de desprotección y de competencia desleal de la que dicen estar siendo víctimas.

Entre los principales argumentos en los que apoyan sus exigencias destacamos la fiel defensa de que en este negocio se están dando unos niveles altos de economía sumergida, ya que ni se declaran los ingresos obtenidos ni se procede al pago de los impuestos correspondientes. Consideramos que este es un argumento importante, porque nada como un incentivo económico para poner las pilas a un Gobierno que, con la crisis actual, necesita más que nunca de cualquier fuente que le suponga un incremento de sus fondos. Además hay que tener en cuenta que la persecución y el afloramiento de las actividades empresariales ilegales es una de las actividades donde más empeño se está poniendo.

Hasta el año 2013 sólo se podía demostrar que una vivienda estaba siendo alquilada con fines turísticos cuando en el contrato, el arrendador se comprometía a prestar servicios propios de la industria hotelera. Esta situación es la que permitía que muchos de estos alquileres se realizaran bajo la denominación de arrendamientos por temporada. Éste es un concepto con un perfil muy difuso, recogido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que daba cabida, entre otros, a los alquileres turísticos siempre y cuando no existiera, como así sucedía en la inmensa mayoría de Comunidades, una normativa sectorial que lo impidiera.

Para acabar con la posibilidad de que estos arrendamientos turísticos se pudieran definir como temporales, el Gobierno incluye una modificación a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Con ella se excluyen de los alquileres por temporada todos aquellos en los que se cede por un periodo de tiempo corto el uso de la totalidad de una vivienda, debidamente amueblada y en condiciones adecuadas para su uso inmediato, siempre que su comercialización sea con fines lucrativos, se lleve a cabo a través de los

canales propios de oferta turística y estén sometidos a un régimen específico en su normativa sectorial.

Ya que el traspaso de una vivienda turística no estaba expresamente previsto ni excluido del arrendamiento por temporada, quizás no era tan necesaria la introducción de una modificación a la LAU. Con que desde el sector turístico se hubiera regularizado este tipo de alojamiento hubiera sido más que suficiente, ya que existiendo una normativa autonómica la estatal deja de tener validez. No obstante, consideramos que la introducción de su exclusión aporta claridad a esta cuestión. Además entendemos que es la forma que ha encontrado el Gobierno estatal para obligar a los autonómicos a que en la mayor brevedad posible regularicen este tipo de establecimientos.

Sin embargo, al dejar en manos de las Comunidades la regulación de las viviendas turísticas el Gobierno se arriesga a que en el futuro, la posibilidad de que se permita desarrollar esta actividad dependa mucho de la parte de España en la que se encuentra la vivienda. De hecho, en algunas de las normativas ya se recogen algunas condiciones que automáticamente convierten en ilegales una parte importante de estos alquileres. En Galicia, Asturias y Baleares sólo se reconocen como turísticas las viviendas unifamiliares, independientes y pareadas. Excluyendo de esta forma todas aquellas que se encuentran en inmuebles sometidos a un régimen de propiedad horizontal.

Los principales objetivos que persiguen las autoridades autonómicas al regular las viviendas turísticas son: establecer las mínimas garantías de calidad con las que éstas deben contar y determinar todos los aspectos administrativos necesarios para su regulación. Con el primero de ellos se intenta dar fin a las situaciones de competencia desleal, así como garantizar a los usuarios unos servicios mínimos. El segundo tiene que ver más con la necesidad de establecer mecanismos de control que garanticen el cumplimiento del anterior.

No obstante, un gran número de Comunidades sigue sin contar con una legislación específica para este tipo de alojamiento turístico. Por lo tanto, los propietarios, en teoría, pueden seguir ejerciendo esta actividad económica bajo el amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La Agencia tributaria es una de las más interesadas en que se ponga fin a la situación de alegaldad en la que se encuentran una parte importante de las plazas en establecimientos con potencial uso turístico. El interés que tiene es meramente económico. Hacienda es muy consciente de que la falta de control que existe sobre el alquiler de viviendas vacacionales está suponiendo una pérdida importante de ingresos de impuestos a las arcas del Estado. Muchos particulares que ejercen esta actividad económica se siguen aprovechando de la falta de regulación y del escaso conocimiento que se tiene de estos alojamientos turísticos, para eludir todas las obligaciones fiscales relacionadas con este negocio.

Enmascarar viviendas turísticas como inmuebles no afectos a ninguna actividad empresarial puede suponerle al contribuyente un ahorro importante de impuestos y, por lo tanto, a Hacienda una menor recaudación. Al hacerlo se libra de tener que declarar los ingresos que percibe por alquilar la vivienda. Y a lo único a lo que pasa a estar obligado es a imputarse una renta del 2% o 1,1% de su valor catastral en su declaración del IRPF o del IRNR. Esto sólo lo debe hacer cuando se trata de su segunda residencia o

de alguna de la que es propietario, siempre que ésta permanezca vacía. Por las que constituyen su domicilio habitual no tiene que hacer ningún tipo de tributación.

Por otra parte, los alquileres para satisfacer las necesidades de vivienda del arrendatario son mucho más ventajosos que los dedicados a una finalidad turística o vacacional. Cuando se arrienda un inmueble que se considera vivienda habitual, a los rendimientos obtenidos se les puede aplicar una minoración del 60% o del 100% si el inquilino tiene entre 18 y 30 años. Estas reducciones tan importantes afectan a la cuantía total de la renta por la que pasa a tributar el contribuyente. Por lo tanto, influyen en la recaudación en concepto de IRPF que recibe Hacienda.

Al Impuesto sobre Valor Añadido también le toca de cerca la regulación de los arrendamientos de los turísticos. En ausencia de legislación, al ser viviendas, los propietarios pueden acogerse a la exención en el IVA de la disfrutan los alquileres de este tipo de inmuebles. Mientras que en los demás casos están obligados a repercutir un IVA del 21% en cada una de las entregas que realizan. Con lo cual, la recaudación de este tributo es la más perjudicada por la usencia de normativa y las cantidades que se están dejando de obtener no son nada despreciables.

El alquiler de viviendas turísticas vacacionales es un negocio con baste potencial de crecimiento y en el que se pueden estar registrando niveles importantes de evasión fiscal. Por eso debe ser una de las transacciones a las que la Agencia Tributaria preste una atención preferente. Al hacerlo se espera, y hemos visto que es posible, que aumente considerablemente su recaudación tributaria. Ya sea porque el miedo a ser descubiertos lleve a que se regularice la situación de muchos de estos inmuebles o a través de las sanciones económicas que se les impongan a aquellos que no han cumplido con sus deberes con Hacienda. No obstante, debemos mantener bajas las expectativas porque sólo con un esfuerzo importante y constante por parte de las autoridades tributarias y turísticas se conseguirá reducir los niveles de clandestinidad presentes en esta modalidad alojativa.

4.2. Propuesta de recomendaciones

La escasa información que existe sobre la vivienda turística vacacional es una de las trabas con las que nos hemos encontrado durante el desarrollo de nuestro trabajo. Esta falta de datos se debe a que sólo tiene la consideración de alojamiento turístico en nueve Comunidades Autónomas. A fin de que se pueden contar con datos a nivel nacional sobre este mercado, sería muy deseable que el resto de Comunidades procedieran a su regulación.

Pero la labor de las autoridades no debe resumirse a la publicación de una normativa. Es necesario que también realicen tareas de control e inspección que lleven al afloramiento del mayor número posible de viviendas vacacionales. La naturaleza de este tipo de alojamientos dificulta y hace mucho más laboriosa su tarea de identificación. En algunas Comunidades ésta se realiza mediante visitas personales a todos los edificios de las zonas donde se sospecha que se están prestando estos servicios. Para facilitar y hacer más eficiente su labor, los inspectores se pueden apoyar en internet como fuente de información. La mayoría de las viviendas turísticas se

anuncian en varios portales web que funcionan como intermediarios entre el propietario y el usuario final.

La Agencia Tributaria, por su parte, podría solicitar a las plataformas donde se anuncian estos inmuebles la información necesaria para localizar las actividades no reguladas. Una manera de incentivar el flujo de datos sería ofreciendo importantes comisiones a las que llegasen a colaborar.

Por otra parte, podría ser conveniente que en las normativas se incluyeran algún tipo de responsabilidad que obligara a los portales a verificar que todos los inmuebles que publicitan están correctamente legalizados e identificados. Las sanciones económicas que se les podrían llegar a imponer ayudarían a que se lo pensarán dos veces antes de incluir una vivienda ilegal en su dominio.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS, INFORMES Y ARTÍCULOS

Anuario Económico de España 2007 [en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2007 [ref. 29 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuACMPT.pattern

Anuario Económico de España 2008[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2008 [ref. 29 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Anuario Económico de España 2009[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2009 [ref. 30 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Anuario Económico de España 2010[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2010 [ref. 30 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Anuario Económico de España 2011[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2011 [ref. 30 de abril 2014]. Anual. Disponible: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Anuario Económico de España 2012[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2012 [ref. 31 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Anuario Económico de España 2013[en línea]. Barcelona: Área de Estudios y Análisis Económicos de “la Caixa”, 2013 [ref. 31 de abril 2014]. Anual. Disponible en: http://www.anuarioeco.lacaixa.comunicacions.com/java/X?cgi=caixa.le_RightMenuHemeroteca.pattern

Agencia Tributaria (2013): “Manual práctico de la renta” Disponible en: http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/DIT/Contenidos_Publicos/CAT/AY_UWEB/Biblioteca_Virtual/Manuales_practicos/Renta/Manual_renta_patrimonio_2013_es_es.pdf

Agencia Tributaria (2012): “Manual práctico de la renta” Disponible en: http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/DIT/Contenidos_Publicos/CAT/AY_UWEB/Biblioteca_Virtual/Manuales_practicos/Renta/Manual_renta_patrimonio_2012_es_es.pdf

Agencia Tributaria (2014): “Obligaciones fiscales de empresarios y profesionales residentes en España”: 7-15.

Agencia tributaria (2014): “Tributación de no residente”: 31-37

Balance del Turismo (Balantur) [en línea]. Madrid: Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos 2008-2012, [ref. 20 de mayo 2014]. Anual Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/analisisituristico/balantur/paginas/default.aspx>

Censo de población y viviendas 2011 [en línea]. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas, 2011[ref. 30 mayo 2014]. Década. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe242&file=inebase&L=0>

Encuestas de Ocupación hotelera [en línea]. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas, 2007-2013 [ref. 20 de abril 2014]. Mensual. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft11%2Fe162eoh&file=inebase&L=0>

Encuestas de Ocupación en Campings [en línea]. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas, 2007-2013 [ref. 21 de abril 2014]. Mensual. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft11%2Fe162eoc&file=inebase&L=0>

Encuestas de Ocupación en Apartamentos turísticos [en línea]. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas, 2007-2013 [ref. 22 de abril 2014]. Mensual. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft11%2Fe162eoa&file=inebase&L=0>

Encuestas de Ocupación en Alojamientos de Turismo Rural [en línea]. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas, 2007-2013 [ref. 23 de abril 2014]. Mensual. Disponible en: <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft11%2Fe162eotr&file=inebase&L=0>

FRANCH FLUXA, J. y RIBAS CONRADO, J.F. (2013): “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales”. Estudios turísticos, núm. 195: 33-57

GARCÍA CALVENTE, Y. (2007): Aspectos tributarios del turismo residencial. Bosch, Barcelona.

GARCÍA VAQUERO, V. y MARTÍNEZ, J. (2005): “Fiscalidad de la vivienda en España”. Banco de España, documentos ocasionales núm.: 0506. Disponible en: <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/05/Fic/do0506.pdf>

Identificación de las mejores prácticas internacionales en la regulación de la oferta de vivienda particular para uso turístico. Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos, 2013. Disponible en: <http://www.ithoteler.com/wp-content/uploads/2014/02/IdentificacionBuenasPracticasInternacionalesOctubre2013.pdf>

JIMÉNEZ NAVAS, M. (2012): “El régimen jurídico-fiscal del turismo en España”. V jornada de investigación en turismo, Universidad de Sevilla, Sevilla: 453-461. Disponible en: http://www.aloj.us.es/ftf/investiga/Vjorna/V_jorna.pdf

La problemática de la oferta de Alojamiento Turístico No Reglada en España. Barcelona: Europraxis Consulting, 2008: 3-25. Disponible en: http://www.camboramallorca.com/documentos/Desp_548.pdf

MARTOS CALABRÚS, M^a. A. (2014): “El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013”. Revista de derecho civil, núm. 1, vol. 1: 91-102. Disponible en: <http://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/50>

Movimientos turísticos en Fronteras (Frontur) [en línea]. Madrid: Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos 2007-2013, [ref. 20 de mayo 2014]. Anual. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/frontur/Paginas/default.aspx>

Movimientos turísticos de españoles (Familitur) [en línea]. Madrid: Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos 2007-2013, [ref. 22 de mayo 2014]. Anual. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/familitur/Paginas/default.aspx>

Plan Nacional e Integral de Turismo 2012-2015. Secretaría de Estado Turismo, 2012: 90. Disponible en: http://www.tourspain.es/es-es/VDE/Documentos%20Vision%20Destino%20Espaa/Plan%20Nacional%20e%20Integral%20de%20Turismo%202012_2015_FINAL_REVISADO%20150313.pdf

Primer barómetro HomeAway del alquiler vacacional en España. Universidad de Salamanca, 2014. Disponible en: http://www.homeaway.es/info/files/shared/HomeAwayLab/INFORME_HomeAway_.pdf

REQUEJO LIBERAL, J. (2007): “Turistas: del concepto legal a la compleja realidad del actual panorama español”. Estudios turísticos, núm. 172-173: 147-156. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-172-173-2007-pag147-156-101057.pdf>

RODRÍGUEZ-SALMONES CABEZA, N., ARANDA PALMERO, E. y GARRIDO GOZÁLEZ B. (2003): “El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo”. Estudios turísticos, núm. 155-156: 7-32. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag7-32-90148.pdf>

ROMÁN MÁRQUEZ, A. (2014): “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, vol. 6: 1-24. Disponible en: <http://www.ual.es/revistas/RevistaInternacionaldeDoctrinayJurisprudencia/vol6-201406.html>

ROS TONDA, J. (2003): “Aproximación al turismo residencial español”. Estudios turísticos, núm. 155-156: 71-85. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag71-85-90151.pdf>

RUBIO GUERRERO, J.J. (2012): “La fiscalidad inmobiliaria en España: una panorámica”. Economía de la vivienda en España, núm. 867: 89-108. Disponible en: http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_867_89-108_CC097C6E0281DB4FBE3B18402AD1C3CA.pdf

Turismo p2p: ¿Nuevos intermediarios o negocio sin control? Hosteltur, 2014, núm. 238: 7-12.

VARELA MERINO B., LÓPEZ LAGO, A. y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2003): “Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta”. Estudios turísticos, núm. 155-156: 87-109. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag87-109-90152.pdf>

LEGISLACIÓN Y NORMAS

Comisión Europea. Decisión de la Comisión, de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE del Consejo sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo. *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*, 15 de enero de 1999, núm. 9: 23-36.

Comisión Europea. Directiva 95/57/CE del Consejo, de 23 de noviembre de 1995, sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo. *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*, 6 de diciembre de 1995, núm. 291: 32-35.

España. Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales. *Boletín Oficial del País Vasco*, 5 de septiembre 1997, núm.169: 14.533- 14.547

España. Decreto 92/2009, de 3 de julio. Reglamento de Alojamientos Turísticos y empresas gestoras de Comunidad Valenciana 2009. *Diario Oficial de la Comunidad Valencia*, 7 de julio 2009, núm. 6051

España. Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales. *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, 13 de mayo 2003.

España. Decreto 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana. *Diario Oficial de la Comunidad Valenciana*, 10 de diciembre 2010, núm. 6414: 44.930- 44.936

España. Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, 1 de abril de 2011, núm. 65:

España. Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. *Boletín oficial de las Islas Baleares*, 28 de mayo de 2005, núm. 81

España. Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico. *Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña*, 5 de diciembre de 2012, núm. 6268: 60.812- 60.814

España. Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra. *Boletín Oficial de Navarra*, 14 de noviembre de 2011: 5

España. Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamientos turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad

Autónoma de Cantabria. *Boletín Oficial de Cantabria*, 9 de diciembre de 2010, núm. 235: 40.641

España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de noviembre de 1994, núm. 282.

España. Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de agosto de 2012, núm. 189: 56.645-56.646

España. La Ley 7/2011, de 27 de octubre, del turismo de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, 11 de noviembre de 2011, núm. 216: artículo 65

España. Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo. *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, 6 de julio 2001: 9162

España. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio 2013, núm. 134: 42.246

PÁGINAS WEB CONSULTADAS

<http://www.agenciatributaria.es/>

www.iet.tourspain.es

<http://www.ine.es/>

<http://www.cehat.com/frontend/cehat/base.php>

<http://www14.gencat.cat/rtcwebguies/AppJava/cercaEstabliments.do?pst=5&lg=es>

