

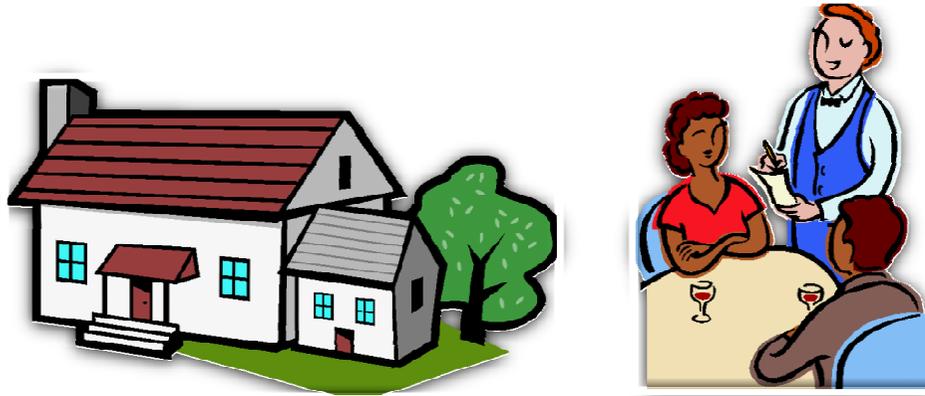
# ASPECTOS FISCALES DE LAS ESTANCIAS TURÍSTICAS VACACIONALES



*Ibiza, 27 de febrero de 2013*  
*Vicente Arbona*

**IDEA INICIAL**: NO COINCIDENCIA  
ENTRE LA NORMATIVA SOBRE FISCALIDAD DE  
LAS ESTANCIAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y  
LA NORMATIVA TURÍSTICA

## PROPIETARIO QUE COMERCIALIZA DIRECTAMENTE LAS ESTANCIAS Y PRESTA SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA



### IVA

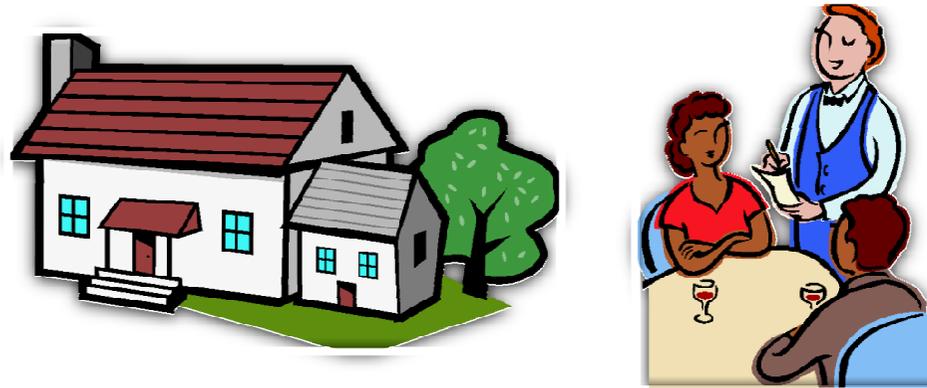
- ✓ Prestación de servicios sujeta a IVA (10 por 100).
- ✓ La prestación del servicio hotelero debe de realizarse durante la estancia no en el “*inter*” entre estancias.

### IRPF

- ✓ Rendimiento de actividad económica.
- ✓ Determinación del beneficio o pérdida por la diferencia entre ingresos y gastos.
- ✓ No existe limitación a la deducibilidad de los gastos siempre que estén directamente correlacionados con la obtención de los ingresos.
- ✓ Alta en el censo de empresarios (modelo 036); llevanza de libros registro; pagos fraccionados trimestrales, etc.

**PROPIETARIO QUE COMERCIALIZA ESTANCIAS A TRAVÉS DE UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE LE COBRA UNA COMISIÓN.**

**LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON EL CLIENTE LA TIENE EL PROPIETARIO.  
EL PROPIETARIO PRESTA SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA.**



### **IVA: RELACIÓN ENTRE EL PROPIETARIO Y LOS CLIENTES**

- ✓ Prestación de servicios sujeta a IVA (10 por 100) al prestarse servicios hoteleros.

### **IVA: RELACIÓN ENTRE EL PROPIETARIO Y LA EMPRESA POR LA COMISIÓN**

- ✓ Prestación de servicios de intermediación sujeta a IVA (21 por 100) al no tratarse de servicios hoteleros.

### **IRPF DEL PROPIETARIO**

- ✓ Rendimiento de actividad económica.
- ✓ Deducirá como gasto la comisión de la empresa.

**PROPIETARIO QUE COMERCIALIZA DIRECTAMENTE LAS ESTANCIAS  
Y NO PRESTA SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA**



**IVA**

- ✓ Arrendamiento de vivienda exento de IVA.

**IRPF**

- ✓ Rendimiento del capital inmobiliario.
- ✓ Determinación del beneficio o pérdida por la diferencia entre ingresos y gastos.
- ✓ Existe limitación a la deducibilidad de los gastos financieros y a los de reparación y conservación → no pueden superar el importe de los ingresos
- ✓ Los gastos deben de prorratearse y deducirse en función de los días del año en los que se produce el arrendamiento.
- ✓ No alta en censo; no pagos fraccionados; declaración IRPF anual.

**PROPIETARIO QUE COMERCIALIZA LAS ESTANCIAS A TRAVÉS DE UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE LE COBRA UNA COMISIÓN.**

**LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON EL CLIENTE LA TIENE EL PROPIETARIO.  
EL PROPIETARIO NO PRESTA SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA.**



### **IVA: RELACIÓN ENTRE EL PROPIETARIO Y LOS CLIENTES**

- ✓ Arrendamiento de vivienda exento de IVA al no prestarse servicios hoteleros.

### **IVA: RELACIÓN ENTRE EL PROPIETARIO Y LA EMPRESA POR LA COMISIÓN.**

- ✓ Prestación de servicios de intermediación sujeta a IVA (21 por 100) al no tratarse de servicios hoteleros. Este IVA soportado por el propietario no será deducible.

### **IRPF DEL PROPIETARIO**

- ✓ Rendimiento del capital inmobiliario.
- ✓ Deducirá como gasto la comisión de la empresa.

**PROPIETARIO QUE ARRIENDA LA VIVIENDA A UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE ASUME COMO PROPIA LA CONTRATACIÓN FRENTE A LOS CLIENTES EL PROPIETARIO SE OBLIGA FRENTE A LA EMPRESA A LA QUE CEDE LA VIVIENDA A PRESTAR SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA A LOS CLIENTES**



**IVA**

- ✓ Prestación de servicios sujeta a IVA (10 por 100).
- ✓ Independientemente de la condición del destinatario (no consumidor final).

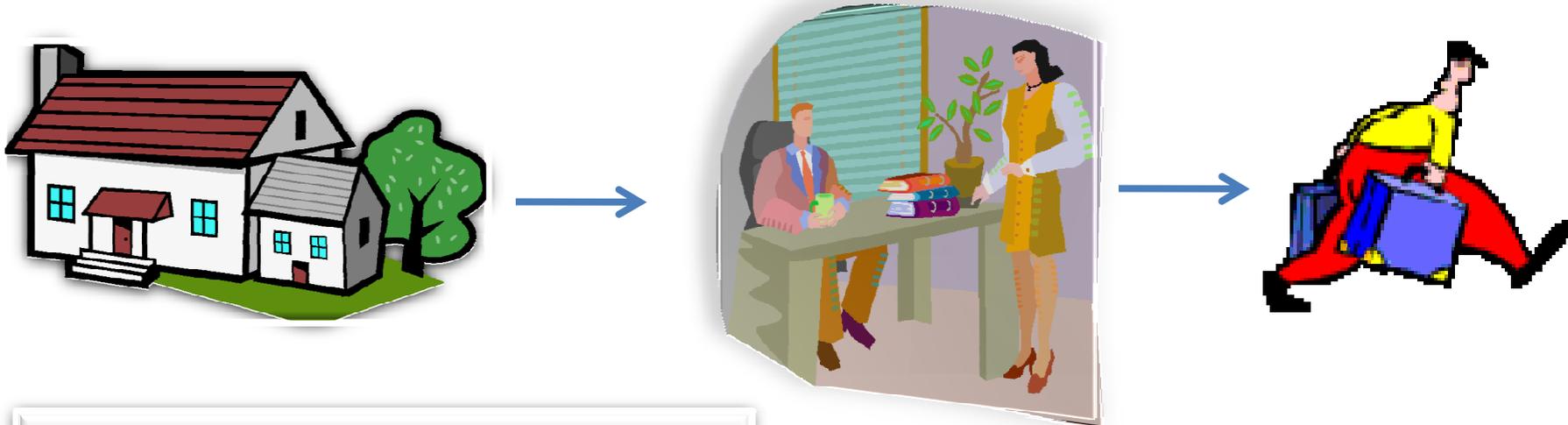
**IRPF DEL PROPIETARIO**

- ✓ Rendimiento de actividad económica.

**IVA**

- ✓ Prestación de servicios sujeta a IVA (10 por 100).
- ✓ Independientemente de que los servicios de hostelería no los preste directamente la empresa turística sino el propietario.

**PROPIETARIO QUE ARRIENDA LA VIVIENDA A UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE ASUME COMO PROPIA LA CONTRATACIÓN FRENTE A LOS CLIENTES**  
**NO SE PRESTAN SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA A LOS CLIENTES**



### IVA

✓ Arrendamiento de vivienda sujeta a IVA (21 por 100) ya que no se prestan servicios hoteleros y el destinatario no es un particular sino una empresa turística.

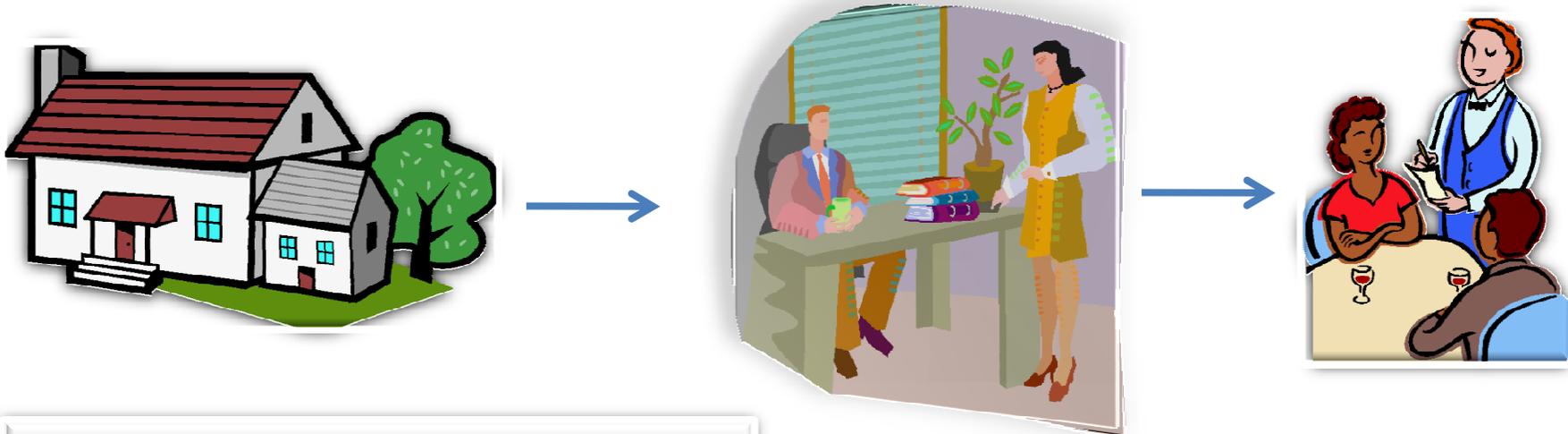
### IRPF DEL PROPIETARIO

✓ Rendimiento del capital inmobiliario.

### IVA

✓ Subarrendamiento de vivienda exento de IVA.  
✓ La empresa intermediaria no puede deducir el IVA soportado del propietario.

**PROPIETARIO QUE ARRIENDA LA VIVIENDA A UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE ASUME COMO PROPIA LA CONTRATACIÓN FRENTE A LOS CLIENTES SE PRESTAN, POR PARTE DE LA EMPRESA TURÍSTICA (NO POR EL PROPIETARIO), SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA A LOS CLIENTES**



### IVA

✓ Arrendamiento de vivienda sujeta a IVA (21 por 100) ya que no se prestan servicios hoteleros y el destinatario no es un particular sino una empresa turística.

### IRPF DEL PROPIETARIO

✓ Rendimiento del capital inmobiliario.

### IVA

✓ Prestación de servicios de hostelería sujeta a IVA (10 por 100).  
✓ La empresa intermediaria sí puede deducir el IVA soportado del propietario.

**PROPIETARIO QUE ARRIENDA LA VIVIENDA A UNA EMPRESA TURÍSTICA QUE ASUME COMO PROPIA LA CONTRATACIÓN FRENTE A LOS CLIENTES  
NO SE PRESTAN POR PARTE DE LA EMPRESA TURÍSTICA SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA A LOS CLIENTES.  
EL PROPIETARIO SÍ PRESTA LOS SERVICIOS Y LOS FACTURA DIRECTAMENTE A LOS CLIENTES (NO A LA EMPRESA TURÍSTICA)**



#### **IVA PROPIETARIO IVA**

- ✓ Arrendamiento de vivienda a la empresa turística sujeta a IVA (21 por 100).
- ✓ Prestación de servicios hoteleros a los clientes sujetos a IVA del 10 por 100.

#### **IRPF DEL PROPIETARIO**

- ✓ Rendimiento del capital inmobiliario por el arrendamiento de la vivienda.
- ✓ Rendimiento de actividad económica por lo que cobre a los clientes por servicios hoteleros.



#### **IVA EMPRESA**

- ✓ Subarrendamiento de vivienda exento de IVA.
- ✓ La empresa intermediaria no puede deducir el IVA soportado del propietario.

