

Alquiler turístico o vacacional ¿emito la factura con IVA?



Anabel Naval, Asociada del Área de Derecho Fiscal de BROSETA.



El negocio del alquiler turístico se ha expandido tanto en los últimos años que incluso muchos municipios han tenido que limitar su uso en determinadas zonas. Además, tras la aprobación de la nueva Ley de vivienda, muchos arrendadores se han encontrado con muchas trabas ante el alquiler de vivienda (limitación de las rentas obtenidas, medidas que favorecen la ocupación, disminución de la reducción aplicable a IRPF...) por lo que se plantean darle un uso turístico a sus inmuebles, pero ¿deben empezar a repercutir IVA y a hacer frente a obligaciones periódicas con hacienda?

Pues bien, aunque la norma regula este tema en su articulado hay numerosas consultas de la Dirección General de Tributos (DGT) que, aunque intentan clarificar algunos aspectos en diferentes casos, enmarañan más su entendimiento.

La norma básicamente nos indica que el arrendamiento de vivienda está exento de IVA y solo quedaría sujeto al referido impuesto, si junto al arrendamiento, se prestasen servicios complementarios propios de la industria hotelera tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. No obstante, numerosas consultas de la DGT han matizado que se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, la limpieza periódica del inmueble, el cambio periódico de ropa de cama y baño, y la puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, la prestación de servicios de alimentación y restauración, y que, por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento y de cambio de ropa prestado solamente a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como

de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).

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

Cabe mencionar dos matices que ha hecho recientemente la DGT, el primero es que los servicios no deben ser prestados necesariamente por el arrendador, es decir, pueden ser externalizados, y el segundo es que, estos servicios, deben incluirse como parte del precio del servicio, no pueden prestarse de forma separada, opcional y con un precio independiente a cada uno de ellos.

Según lo anterior, la sujeción de la operación a IVA no radica en que se trate de un alquiler de temporada o vacacional, sino en que se presten los servicios de hostelería con las condiciones mencionadas.

Otro caso sería el arrendamiento del inmueble a una sociedad para que ésta lo ceda posteriormente como alquiler turístico, aquí el contrato de arrendamiento se formaliza directamente con la sociedad que se dedica al arrendamiento turístico y no con el inquilino. No debemos confundir ni equiparar el tratamiento de este caso con el arrendamiento a una sociedad para su posterior cesión a empleados que, como se ha dictaminado por la doctrina actual, queda exento de IVA cuando se nombra al empleado destinatario de la vivienda en el contrato.

La aplicación de la exención de IVA cuando el arrendamiento es para una cesión posterior radica en que en dicha cesión el arrendatario actúe como consumidor final y no como empresario o profesional a efectos de IVA. Según el criterio doctrinal de la DGT se considera que el arrendatario no actúa como empresario o profesional cuando no existe intención de explotar el inmueble por parte del arrendatario

sino destinarlo directamente a un uso efectivo y propio como vivienda por parte de una persona física concreta, y que, por tanto, no puede destinarse a su uso por persona distinta al tener prohibida el arrendatario la facultad de subarrendar o ceder la vivienda a terceros.

Por tanto, los arrendamientos de viviendas, que a su vez son objeto de una cesión posterior por parte de su arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial se encontraran sujetos y no exentos de IVA, independientemente de si la empresa arrendataria al subarrendar el inmueble le da un uso de vivienda o turístico.

Cuestión distinta sería si arrendamos el inmueble mediante intermediario, en este caso, el contrato de alquiler se formalizaría directamente con el inquilino y la sujeción a IVA dependería si el alquiler es de vivienda o turístico (entendiendo por turístico cuando se cumplan las condiciones que hemos comentado). En este caso debemos tener en cuenta que las facturas que nos pueda emitir el intermediario (inmobiliaria o página web dedicada al alquiler) por sus servicios llevaría un IVA que solo nos podremos deducir si el alquiler es turístico.

Es importante tener en cuenta que, si el arrendador es una sociedad, el hecho de realizar una actividad exenta de IVA (arrendamiento de vivienda o turístico cuando no se cumplen los requisitos), le puede suponer entrar

en prorrata a efectos de IVA. Esto implicaría que el derecho a deducir el IVA soportado por la entidad quedaría limitado y además supondría llevar un mayor control del IVA soportado trimestralmente y, al final de año, tener que realizar un cálculo de regularización según la proporción de facturas emitidas sujetas y no exentas y sujetas y exentas de IVA.

En conclusión, dependiendo de la casuística y de la situación tendremos un resultado y, como he expuesto, se pueden dar los siguientes casos:

- Si se arrienda la vivienda directamente a los destinatarios finales y no se presta ningún servicio complementario propio de la industria hotelera, como, restaurante, limpieza periódica, lavado de ropa periódico u otros análogos, no deberemos emitir IVA en la factura.
- Si se arrienda la vivienda directamente a los destinatarios finales, prestándoles además servicios complementarios propios de la industria hotelera, el arrendamiento estará gravado con IVA. El tipo aplicable a dicho servicio será el tipo reducido del 10% correspondiente a los servicios de hostelería.
- Si se arrienda la vivienda a una sociedad o persona que presente subarrendada, la operación estará gravada con el IVA, al tipo general del 21%.

