

Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario

■ CISS



Directora

Gemma Patón García

Aspectos financieros y tributarios del patrimonio inmobiliario

Directora

Gemma Patón García

© Varios autores, 2018
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer
C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Octubre 2018

Depósito Legal: M-31601-2018
ISBN versión impresa: 978-84-9954-048-1
ISBN versión electrónica: 978-84-9954-049-8

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

tradicionales del servicio e, incluso, de contribuyentes que se encuentren en situaciones similares, especialmente, en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles. Por tanto, la cuestión anterior debe ser estudiada teniendo en cuenta que el principio de igualdad (principio de neutralidad en cuanto a la concreta exigencia de que las normas tributarias no generen distorsiones en la competencia) exigirá que, en todo caso, las iniciativas nacidas al amparo de la economía colaborativa deban ser objeto de un adecuado y proporcionado tratamiento tributario que impida que bajo esta etiqueta se propicie la elusión del gravamen correspondiente a operaciones de naturaleza empresarial, o consumo; pero que tampoco penalicen indebidamente a estas nuevas iniciativas⁶⁷.

4. EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO EN EL ORDENAMIENTO TRIBUTARIO ESPAÑOL

Ya hemos defendido anteriormente la necesidad de que nuestro derecho tributario aborde el estudio de este nuevo fenómeno desde dos planos distintos. Por un lado, desde el punto de vista de los problemas que pueden surgir del alojamiento colaborativo entre particulares, es decir, desde el punto de vista de las rentas obtenidas por los usuarios de las plataformas. Y, por otro lado, desde el punto de vista de la intermediación por parte de la plataforma, es decir, de las rentas obtenidas por las empresas de base tecnológica que actúan como intermediarias entre dichos usuarios⁶⁸. Con respecto a la tributación de las rentas obtenidas por las plataformas colaborativas, fundamentalmente, por su labor de intermediación, y como ya hemos defendido en otros trabajos, la problemática fiscal no difiere de aquella que presentan otros modelos propios de la economía digital y, consiguientemente, exigen un estudio detallado que excedería del objetivo de esta obra⁶⁹. Por esta razón,

⁶⁷ *Vid.*, a este respecto, BILBAO ESTRADA, Iñaki, «Imposición sobre la renta y alojamiento colaborativo: especial referencia al ordenamiento español», en *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, Thompson-Reuters Aranzadi, Madrid, 2018.

⁶⁸ *Vid.*, ANTÓN ANTÓN, Álvaro, y BILBAO ESTRADA, Iñaki, «El consumo colaborativo en la era digital: un nuevo reto para la fiscalidad»... *op. cit.*

⁶⁹ El impacto sobre el sistema fiscal de un Estado de las plataformas que actúan como intermediarias en el ámbito de la economía colaborativa (Uber, Bablaclar, AirBnB, etc.), no difiere en demasía del que han ocasionado otros modelos de negocio incluidos en el concepto de la denominada «economía digital». De hecho, desde un punto de vista fiscal, muchos de los efectos que estos nuevos modelos van a tener en los ordenamientos tributarios vigentes no van a depender exclusivamente de factores derivados de la economía colaborativa *stricto sensu*, sino de otros vinculados a estas empresas intermediarias y que ya estaban identificados desde antes incluso de la irrupción del comercio electrónico. Y ello, porque, desde el punto de vista del medio utilizado para cerrar la operación, la disrupción viene motivada por la aparición de una plataforma digital que presta un servicio de intermediación online y que puede tener su residencia en un Estado distinto a aquel en el que se presta el servicio subyacente. Por tanto, estamos antes cuestiones que, en la mayoría de casos, entrarían dentro del ámbito de estudio de la fiscalidad internacional. De hecho, tanto la OCDE como la Comisión Europea consideran que, a efectos fiscales, la economía colaborativa se incluye dentro del concepto de economía digital y, por tanto, participa de la problemática derivada de ella desde el punto de vista de la fiscalidad internacional. Bajo este punto de vista, consideramos que el riesgo de pérdida de ingresos fiscales hay que enfocarlo no tanto en las rentas obtenidas por los usuarios de dichas plataformas, sino en

en los siguientes apartados nos centraremos, fundamentalmente, en la fiscalidad de las operaciones concluidas entre los usuarios de las plataformas de alojamiento colaborativo, específicamente, cuando estos son personas físicas.

Como muchos Estados, nuestro ordenamiento ha optado, en un primer momento, por la clarificación de las rentas obtenidas en el ámbito de la economía colaborativa, reconduciendo a las rentas obtenidas por los particulares a las categorías existentes. En este sentido, la Agencia Tributaria ha publicado en junio de 2018 orientaciones sobre la tributación del alquiler de apartamentos turísticos basándose en los criterios administrativos que venían plasmándose en distintas contestaciones a consultas tributarias en materia de alquileres turísticos⁷⁰. Junto a la actuación anterior, desde 2015 rastrea los anuncios online relativos a alquiler de inmuebles y, más recientemente, se ha introducido una obligación de información sobre el arrendamiento de viviendas con fines turísticos a través del art. 54 ter del RGAT⁷¹.

Por lo que se refiere a la clarificación del régimen tributario aplicable una de las cuestiones que hay que poner de manifiesto es que las plataformas de economía colaborativa no han supuesto la aparición de negocios jurídicos nuevos dentro del sector del turismo, sino que su verdadero efecto ha sido la multiplicación de los alquileres destinados a alojamiento de corta estancia entre particulares. Así, podríamos decir que, en todo caso, las plataformas de economía colaborativa se han limitado a sustituir o eliminar a los agentes o intermediarios tradicionales (desaparición de empresas/profesionales/ autónomos y aparición de particulares para la prestación del servicio) y a erigirse como intermediarias entre sus usuarios.

Partiendo de lo anterior, y desde el punto de vista de las rentas obtenidas por los usuarios de las plataformas de alojamiento colaborativo, nuestro derecho tributario material debe, en primer lugar, dar respuesta a cuestión de si existe o no alguna dificultad a la hora de calificar jurídicamente estos hechos o negocios jurídicos para poder determinar sus consecuencias jurídicas. Y, en segundo lugar, determinar si surgen nuevos problemas con respecto a las prestaciones de servicios y las rentas generadas por los citados particulares al no poder calificarse conforme

las rentas obtenidas por las plataformas mismas, fundamentalmente, cuando están localizadas en un país distinto de aquel en que se produce el consumo colaborativo. A su vez, este riesgo puede ser consecuencia de dos problemas distintos, por un lado, uno que afectaría al país donde estas empresas son residentes y que derivaría del diseño de estructuras jurídicas y fiscales de estas empresas a nivel mundial y que puede traducirse en una planificación fiscal agresiva que erosione la base imponible en dicho Estado y, por el otro, uno que afectaría al Estado donde efectivamente se produce el consumo colaborativo y, por tanto, genera el derecho al cobro de la comisión que perciben las plataformas, y que derivaría del hecho de que los criterios de sujeción vigentes en los CDI actuales no permitan gravar las rentas obtenidas por estas empresas en este Estado al entender que las plataformas digitales no pueden constituir un EP. *Vid.*, ANTÓN ANTÓN, Álvaro, «Implicaciones fiscales de la economía colaborativa en la era digital», en *Tendencias y desafíos fiscales de la economía digital*, Thomson Reuters-Aranzadi, 2017, págs. 561 a 588.

⁷⁰ *Vid.*, http://www.agenciatributaria.es/AEAT.Internet/alquiler_vivienda/apartamentos_turisticos.shtml

⁷¹ *Vid.*, Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre... *op. cit.*

las categorías existentes y, por tanto, no poder integrarse en alguno de los impuestos existentes. Es decir, si los hechos imponible vigentes actualmente presentan alguna laguna⁷².

4.1. Calificación de la renta obtenida en el ámbito del alojamiento colaborativo a efectos del IRPF, IRNR IVA y IAE

El art. 13 de la Ley General Tributaria (LGT)⁷³ dispone que «las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez». Consecuentemente, aunque el negocio jurídico entre pares se presente bajo el paraguas del concepto de economía colaborativa, el derecho tributario tratará de garantizar la aplicación del gravamen que corresponde a la verdadera capacidad económica puesta de manifiesto por los hechos de la realidad que se califican, según su verdadera naturaleza o sustancia⁷⁴. Teniendo en cuenta lo anterior, nuestra Administración Tributaria se ha centrado, fundamentalmente, en clarificar el régimen tributario aplicable a la actividad de alquiler de apartamentos turísticos entre particulares, constatándose, como se verá a continuación, que nuestro ordenamiento presenta pocas lagunas en este ámbito concreto de la economía colaborativa cuando lo que se oferta a través de una plataforma es una vivienda completa a cambio de una contraprestación dineraria.

Para ello, se parte de la legislación civil y sectorial aplicable aclarando, en primer término, que las operaciones concluidas por los usuarios de las plataformas de economía colaborativa tienen la naturaleza, con carácter general, de arrendamientos para uso distinto de vivienda, pues se trata de un arrendamiento que no tiene como fin primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. En este sentido, y como ha aclarado recientemente la AEAT «cuando

⁷² Las posibles cuestiones controvertidas relacionadas con la calificación de rentas derivadas de la prestación de servicios y la obtención de rentas por particulares merced a la intermediación de una plataforma digital han sido objeto de estudio en trabajos anteriores y ya entonces se constató que, al igual que el resto de los operadores económicos, los operadores de la economía colaborativa también están sujetos a la normativa fiscal vigente, entre otros, a la relativa a IRPF, IS e IVA. *Vid.*, ANTÓN ANTÓN, Álvaro y BILBAO ESTRADA, Iñaki, «El consumo colaborativo en la era digital»... *op. cit.*

⁷³ Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, Boletín Oficial del Estado núm. 302, de 18 de diciembre de 2003.

⁷⁴ Como ha señalado la doctrina, la calificación es una operación lógicamente previa a la interpretación que consiste en caracterizar en términos jurídicos una situación fáctica para reconducirla a alguna de las categorías tipificadas en las normas tributarias, es decir, en fijar e identificar los hechos realmente acaecidos para compararlos con la hipótesis abstracta prevista en la normal. En este sentido, como señalan RUIZ ALMENDRAL y ZORNOZA PÉREZ, la finalidad del art. 13 de la LGT es hacer posible una calificación a efectos tributarios que pueda resultar autónoma frente a las calificaciones alternativas derivadas de otros sectores del ordenamiento, en la medida en que ello sea necesario para garantizar un gravamen conforme a la verdadera capacidad económica. *Vid.*, RUIZ ALMENDRAL, Violeta, y ZORNOZA PÉREZ, Juan, «La aplicación de las normas tributarias», en *Estudios en homenaje al profesor Gregorio Peces-Barba*, Vol. 1, Dykinson, 2008, págs. 1189 a 1246.

se produzca 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 se tratará de un alquiler turístico, que se someterá a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, según establece el art. 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos»⁷⁵.

No obstante lo anterior, en el caso de los alquileres de corta estancia realizados entre particulares con fines distintos del de vivienda, la Dirección General de Tributos –a través de distintas contestaciones a consultas planteadas con respecto a la clarificación del régimen fiscal aplicable a las rentas generadas vía apartamentos turísticos a efectos del IAE, el IRPF, IRNR y el IVA– parece dejar claro que, a efectos fiscales, para esclarecer el régimen fiscal aplicable es preciso clarificar, además, si la operación concluida entre estos, con independencia de que se realice o no a través de una plataforma online, debe calificarse como un simple arrendamiento de apartamento turístico entre particulares o si, por el contrario, estamos ante una verdadera actividad de hospedaje, esto es, ante la explotación –en el caso que nos ocupa por una persona física– de un apartamento turístico extrahotelero⁷⁶.

Con carácter general, la Dirección General de Tributos ha aclarado que son explotaciones extrahoteleras aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se presten en establecimientos distintos a los hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles–apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping. Con respecto a esta cuestión, la DGT aclara que los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo y, por tanto, la línea que marca la diferencia entre un alquiler turístico y la prestación de un servicio de hospedaje extrahotelero radica en el hecho que el arrendador preste o no «servicios complementarios propios de la industria hotelera». En cuanto al concepto «servicios complementarios propios de la industria hotelera». El art. 20.1.23.b de la Ley 37/1992 del impuesto sobre el valor añadido señala que son servicios de este tipo, entre otros, los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. En este sentido la DGT ha precisado que se trata de servicios que constituyen un complemento normal del servicio de hospedaje prestado a los clientes, por lo que no pierden su carácter de servicio de hostelería, pues se presta a los clientes un servicio que va más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. En particular, incluye dentro de los servicios complementarios propios de la industria

⁷⁵ https://www.agenciatributaria.es/AEAT.Internet/alquiler_vivienda/apartamentos_turisticos.shtml

⁷⁶ *Vid.*, las consultas vinculantes de la DGT V0898-17, de 11 de abril de 2017; V0215-18 de 31 de enero de 2018; V2959-17, de 16 de noviembre de 2017; V2545-17, de 9 de octubre de 2017, V0600-15, de 17 de febrero de 2015.

hotelera los siguientes: servicio de limpieza del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal o el servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado con periodicidad semanal. Por el contrario, excluye de este concepto servicios como: servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del período contratado por cada arrendatario; servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del período 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.

A efectos fiscales, la diferencia entre una u otra calificación es que si la operación concluida entre particulares se considera como una explotación extrahotelera estaríamos ante una actividad económica a efectos del IRPF, IRNR o del IAE y ante la prestación de un servicio sujeto y no exento del impuesto a efectos del IVA⁷⁷. A continuación, ilustraremos esta cuestión con los casos concretos del IRPF y el IVA⁷⁸.

4.1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Las rentas procedentes de los alquileres turísticos obtenidos por las personas físicas que oferten un inmueble a través de una plataforma digital tendrán que tributar por el IRPF cuando sean residentes en España.

La DGT, a través de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta, ha clarificado, en su consulta vinculante V3095-14, que «si no se va a realizar ninguna prestación de servicios complementaria propia de la industria hotelera, en los términos anteriormente expuestos, sino que tan solo se alquilan las viviendas con sus enseres, completas o por habitaciones, y no se cumplen los requisitos del citado art. 27.2, los rendimientos derivados del arrendamiento se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario». Consecuentemente, siempre que se descarte la existencia de un rendimiento de actividades económicas, todos los arrendamientos realizados por particulares a través de plataformas digitales constituyen rentas que deben ser gravadas en el IRPF y calificadas como rendimientos de capital inmobiliario, atendiendo al art. 22.1 de la Ley del IRPF.

Por tanto, las rentas obtenidas por el arrendador de la vivienda turística, cuando este sea titular de un derecho real sobre el inmueble, se considerarán como rendimientos del capital inmobiliario siempre que se limite a la mera puesta a disposición de un inmueble, amueblado o no, durante un período de tiempo sin que se presten los servicios propios de la industria hotelera mencionados en un

⁷⁷ Consulta vinculante V0898-17, de 11 de abril de 2017.

⁷⁸ Un estudio detallado sobre la tributación de las viviendas de uso turístico puede verse en LUCAS DURÁN, Manuel, «Viviendas de uso turístico y Derecho Tributario», en *Los problemas jurídicos del «Alojamiento colaborativo»: un estudio disciplinar*, Documento de Trabajo 198/2018, Fundación alternativas, 2018, págs. 67 y ss.



Esta obra ofrece un estudio integral de las claves financieras y tributarias que inciden en el ámbito inmobiliario. Su justificación actual viene enmarcada en el origen y protagonismo que el sector inmobiliario ha tenido en la crisis económica sufrida en los últimos años. La obra aborda desde una perspectiva multidisciplinar –económica y jurídica– las cuestiones que precisamente fundamentan la reorientación del tratamiento jurídico, financiero y tributario que ha de responder a las actuales necesidades del sector inmobiliario. Así, por ejemplo, además de los diferentes impuestos que impactan en la actividad inmobiliaria, se presta especial atención a la inadecuación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

A lo largo de la obra, se tratan también cuestiones relacionadas con la inversión inmobiliaria, en concreto, se examinan las diferentes opciones de compra de activos inmobiliarios como estrategia fiscal: *leasing*, *renting* y *leaseback*, etc. Especialmente interesante resulta el estudio de los aspectos fiscales que inciden en los negocios inmobiliarios actuales ya que, sin duda, constituyen una nueva realidad con una problemática propia (P.ej.: la economía colaborativa en el sector de la vivienda: las plataformas de financiación inmobiliaria participativa, los nuevos modelos de negocio: los alquileres turísticos y su impacto fiscal, etc.).

En definitiva, esta obra constituye una referencia obligada para los profesionales del sector inmobiliario interesados en adquirir unos sólidos fundamentos en la materia. Del mismo modo, resultará de especial interés para expertos en finanzas dedicados a la materia inmobiliaria, así como al colectivo de investigadores y académicos.

ISBN: 978-84-9954-048-1



9

788499

540481



3652428478

