



TRIBUTACIÓN DEL ALQUILER DE INMUEBLES. Guía para los anfitriones de Airbnb

Jordi Baqués

Pere Cuch

Ángel María Cenicerós

Barcelona, 07 de mayo de 2018





Presentación del Convenio AEDAF – AIRBNB

Qué ventajas reporta a los asociados?

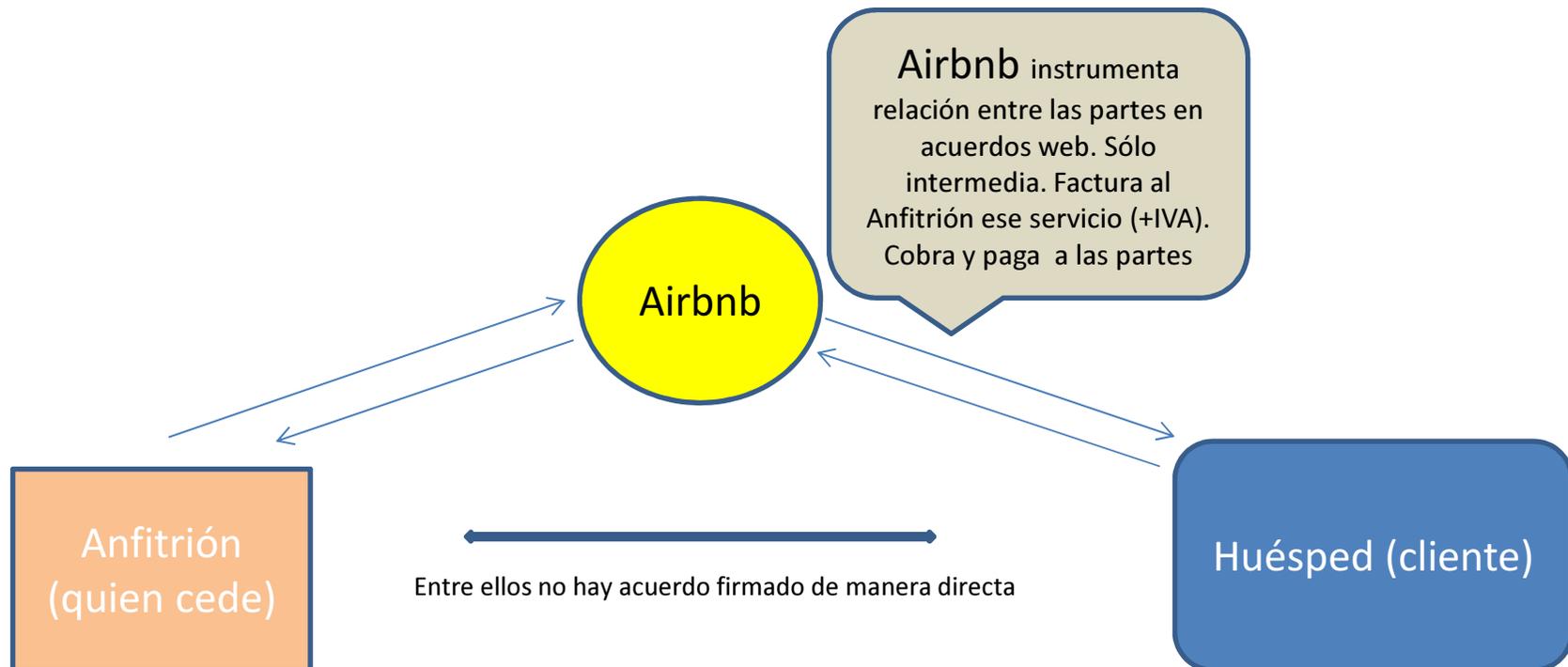
Qué ventajas reporta a AEDAF?

A qué nos comprometete?

Perfil público en relación de Asociados.



Funcionamiento de la relación jurídica? Quién es quién?



Índice

- 1 Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 Otras cuestiones a tener en cuenta**
- 6 Ejemplos prácticos**



¿ESTOY OBLIGADO A TRIBUTAR POR LOS INGRESOS DE AIRBNB?

REGLA 1: LÍMITES GENERALES DE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTAR DECLARACIÓN DE IRPF	RENDIMIENTOS DEL TRABAJO	22.000€	Siempre y cuando se perciban de un único pagador o bien, en el caso de que haya mas de uno, el segundo y siguientes pague menos de 1.500€
		12.000€	siempre y cuando se perciban de mas de un pagador o el segundo y siguientes paguen mas de 1.500€ Pensiones compensatorias del cónyuge o anualidades por alimentos no exentas Pagador de los rendimientos no obligados a practicar retención Rendimientos sujetos a un tipo dijo de retención (al 19% o 35% para administradores)
	RENDIMIENTOS DEL CAPITAL MOBILIARIO GANANCIAS PATRIMONIALES	1.600€	Rendimientos sujetos a retención o ingreso a cuenta
	IMPUTACIÓN RENTAS INMOBILIARIAS SUBVENCIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA VIVIENDA	1.000€	

¿ESTOY OBLIGADO A TRIBUTAR POR LOS INGRESOS DE AIRBNB?



Regulación art.96 LIRPF , en particular letra c) , este cuadro es complementario del anterior, por lo que el contribuyente que quede exonerado de la obligación de IRPF como consecuencia de la aplicación del primero, no puede quedar obligado por la aplicación de este segundo cuadro.



¿ESTOY OBLIGADO A TRIBUTAR POR LOS INGRESOS DE AIRBNB?

REGLA 3: OBLIGACIÓN DE DECLARAR EN TODO CASO

Contribuyentes con derecho a la aplicación de la **deducción por doble imposición internacional**

Contribuyentes que realicen **aportaciones a patrimonios protegidos** de las personas con discapacidad

Contribuyentes que realicen aportaciones a **PP, PPA, mutualidades de previsión social empresarial y seguros de dependencia** que reduzcan la Base Imponible.



¿ESTOY OBLIGADO A TRIBUTAR POR LOS INGRESOS DE AIRBNB?

SUPUESTO DE HECHO	OBLIGACIÓN DE DECLARACIÓN	
	SI	NO
1.-Jubilado con una pensión anual de 18.000 € y unos rendimientos de intereses bancarios de 1.000€		X
2.- Jubilado con una pensión de 18.000€ que arrienda en AIRBNB una habitación y obtiene unos rendimientos de capital inmobiliario de 300€	X	
3.- Estudiante que alquila un piso y que, a su vez, subarrienda una habitación en AIRBNB obteniendo 1.200€ al año, siendo ésta su única fuente de renta	X (al no estar sometido a retención)	
4.- Persona sin ingresos que alquila un piso de su propiedad obteniendo al año 2.000€	X	

¿ESTOY OBLIGADO A TRIBUTAR POR LOS INGRESOS DE AIRBNB?

OBLIGACIÓN DE DECLARACIÓN



OBLIGACIÓN DE PAGO



¿SOY YO QUIÉN DEBE DECLARAR LOS INGRESOS?

¿EL ANFITRIÓN DEBE INCLUIR EN SU IRPF LAS RENTAS PROCEDENTES DE AIRBNB?

Sí, pero recuerde que podrá **descontar de los ingresos, todos los gastos que haya soportado**.

La tributación final del rendimiento neto de los alquileres **no queda sujeta a un tipo fijo**, sino que depende del total de los ingresos del contribuyente en el año de declaración y de sus circunstancias personales.

¿A QUIÉN SE DEBEN ATRIBUIR LOS RENDIMIENTOS?

AL TITULAR JURÍDICO DE LOS BIENES. Se presume que son los que consten en registros públicos, con la posibilidad de aportar prueba en contrario.

Importancia del **régimen económico matrimonial** aplicable:

- Gananciales
- Separación de bienes
- **Pregunta INFORMA AEAT 134846** especifica que con carácter general *“los rendimientos del capital se atribuirán a los contribuyentes que, sean titulares de los elementos patrimoniales, bienes o derechos, de que provengan dichos rendimientos, según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquéllos o de las descubiertas por la Administración.”*



¿CUÁNDO ESTOY OBLIGADO?

EXIGIBILIDAD VERSUS COBRO Y PAGO

PUEDO DECLARAR POR INGRESOS Y GASTOS? NO.

El principio general que opera en los rendimientos de capital es el de la **EXIGIBILIDAD**, esto es, que los ingresos y los gastos se declaran en el momento en el que los ingresos y los gastos son exigibles. Por tanto, no es válido realizar la declaración en base al momento de los cobros recibidos y los pagos efectuados, que pueden producirse en un año anterior o posterior.

En esta línea, entre otras pregunta **INFORMA 134914**



Índice

- 1 **Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 **Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 **Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 **Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 **Otras cuestiones a tener en cuenta**
- 6 **Ejemplos prácticos**



Tipología de los rendimientos que se generan por la titularidad de inmuebles que se ceden a través de la plataforma AIRBNB

1

Vivienda habitual

La vivienda habitual del contribuyente a su disposición **NO GENERA NINGÚN INGRESO**, pudiendo aplicarse la deducción por adquisición de la vivienda habitual dependiendo de la fecha de su adquisición.

Sin embargo, el alquiler de la vivienda habitual, por periodos o por habitaciones, genera rendimientos de capital inmobiliario (ver 3)

La **C.V. 1131-15** de 13 de abril concluye que se genera imputación de renta inmobiliaria para uno de los miembros del matrimonio titular del 50% de la vivienda habitual, pero que por motivos laborales debe fijar su residencia en otra localidad “ *al no estar afecta a una actividad económica ni generar una renta de capital*”

La **C.V. 2934-14** de 30 octubre analiza el caso en el que un matrimonio casado en régimen de separación de bienes que tiene dos viviendas, acaba fijando cada uno su vivienda habitual en cada uno de los inmuebles, se concluye que se debe proceder a imputar una renta inmobiliaria por la titularidad del inmueble que no constituye su vivienda habitual



Tipología de los rendimientos que se generan por la titularidad de inmuebles que se ceden a través de la plataforma AIRBNB

2

OTROS INMUEBLES A DISPOSICIÓN DEL PROPIETARIO

Imputación de renta inmobiliaria

Se establece una renta ficticia que se denomina **renta inmobiliaria** cuando se trate de inmuebles urbanos que están a disposición del contribuyente, que no estén alquilados ni afectos a actividades económicas, excluyéndose la vivienda habitual y los solares no edificados.

El valor imputado será del 1,1% del valor catastral, si dicho valor se ha revisado en los últimos 10 años. Si no ha sido revisado en dicho periodo, el coeficiente aplicable es del 2%.

La **C.V. 727-13** indica que en el caso de un usufructo sobre un inmueble vacío, los usufructuarios deberán imputarse la renta inmobiliaria que se genera.

Tipología de los rendimientos que se generan por la titularidad de inmuebles que se ceden a través de la plataforma AIRBNB

3

Propietario que alquila un inmueble o alquila habitaciones

Cuando el anfitrión es propietario del inmueble, se generan **Rendimientos del Capital Inmobiliario**.

La **CV 597-10** y **cv 2954-15**, consideran como rendimiento de capital inmobiliario la indemnización que se genera por la resolución unilateral de un contrato de alquiler.

La **CV 808-16** también califica como rendimientos del capital inmobiliario el justiprecio recibido por la indemnización de unos terrenos.

4

INQUILINO que alquila un inmueble

Cuando el anfitrión es arrendatario del inmueble, se generan **Rendimientos del Capital Mobiliario**.

5

Rendimiento de actividad económica

Se considera que se generan rendimientos de actividades económicas lo que tiene un tratamiento específico en IRPF.



Tipología de los rendimientos que se generan por la titularidad de inmuebles que se ceden a través de la plataforma AIRBNB

6

Cesión total o parcial de inmueble sin título. La figura del ANFITRION que explota el inmueble por cuenta de otro

Existe una tipología de anfitriones, que son los que realizan esta cesión, sin que les avale un título para ello, en tanto que la plataforma hasta la fecha no lo solicita al anfitrión.

Ejemplos:

- a) Persona que cede inmuebles de la familia (padres...) y no es el propietario.
- b) Cotitular que se presente como propietario de un piso con titularidad compartida.
- c) Persona que explota los inmuebles de amigos y vecinos

En estos casos, AIRBNB sólo conoce a este anfitrión y por tanto la información que podría suministrar a la AEAT originará evidentes discrepancias, pues sólo conoce a quien ha pagado y no los acuerdos internos entre ellos.



Tipología de los rendimientos que se generan por la titularidad de inmuebles que se ceden a través de la plataforma AIRBNB

6

Cesión total o parcial de inmueble sin título. La figura del ANFITRION que explota el inmueble por cuenta de otro

Desde un punto de vista de posible tipificación de las relaciones ante las que nos podemos encontrar , tendríamos los siguientes casos:

- 1) Una prestación de servicios de **administración/intermediación** del anfitrión respecto de los propietarios. El primero debería declarar los servicios y los propietarios el rendimiento del inmueble con deducción de la factura del prestador del servicio. Atención a que la prestación de servicios quedaría sujeta a IVA.
- 2) Un **arrendamiento del inmueble entre el propietario** y el anfitrión como capital inmobiliario del primero, mientras que para el anfitrión es un **rendimiento de capital mobiliario**, con deducción del alquiler que debe pagar al propietario.
- 3) Una **explotación económica**, de la que el anfitrión es socio trabajador o empleado.

Es evidente que debe estudiarse de manera casuística y en su caso, proponer soluciones.

¿QUIEN TRIBUTA EN ESPAÑA POR LOS ALQUILERES QUE OBTIENE?

1

RESIDENTES FISCALES EN ESPAÑA

Tributación por Obligación Personal

NO RESIDENTES EN ESPAÑA

Tributación por Obligación Real



LOS RESIDENTES FISCALES EN ESPAÑA tributan por todos los ingresos que obtiene. No se tributa por la nacionalidad-pasaporte- de las personas, sino por su residencia fiscal.

Por tanto, un residente tributa por los alquileres que obtenga de AIRBNB de inmuebles situados en España.

ALQUILER DE
INMUEBLES
SITUADOS EN
EL
EXTRANJERO,
POR
RESIDENTES
EN ESPAÑA

¿DEBO DECLARAR ESTE TIPO DE RENTAS? Los residentes en España deben declarar todas sus **rentas mundiales**. Por tanto, los ingresos que obtengan los anfitriones residentes en España por los alquileres percibidos en el extranjero, también quedan sujetos a tributación en España, sin perjuicio, si fuera el caso, de la deducción de los impuestos pagados en el país en el que esté situado el inmueble, con los límites que marca la Ley española.



¿QUIEN TRIBUTA EN ESPAÑA POR LOS ALQUILERES QUE OBTIENE?



Índice

- 1 **Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 **Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 **Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 **Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 **Otras cuestiones a tener en cuenta.**
- 6 **Ejemplos prácticos**



ANFITRIÓN PROPIETARIO. ¿CÓMO TRIBUTO POR MIS RENDIMIENTOS?

INGRESOS

Son ingresos TODAS las percepciones recibidas del huésped.

El detalle de los ingresos lo tendremos en los resúmenes que facilita AIRBNB.

Los rendimientos se imputan a quién tenga la titularidad del inmueble y no a quien se envía o paga la liquidación.

GASTOS

SON DEDUCIBLES TODOS LOS GASTOS NECESARIOS PARA EL ALQUILER, siempre que se acrediten documentalmente y se pueda probar su relación con el alquiler.

GASTOS DIRECTAMENTE IMPUTABLES

Aquellos que estén directamente relacionados con el alquiler

GASTOS PRORRATEABLES

Aquellos gastos relacionados con el inmueble que se puedan imputar parcialmente al alquiler:

Supuestos:
Cesión de habitaciones.
Cesión durante una parte del año.



ANFITRIÓN PROPIETARIO. ¿CÓMO TRIBUTA POR MIS RENDIMIENTOS?

GASTOS DEDUCIBLES EN SU INTEGRIDAD

Comisión de AIRBNB.

Gastos de limpieza o lavandería de sábanas y toallas usadas por el cliente

Reparaciones por sustitución elementos rotos por el cliente, pero con el LÍMITE DE LOS INGRESOS.

Nota: la “restitución” cobrada al cliente debe declararse como más ingreso, con atención en su caso a lo indicado en el caso de ganancias y pérdidas patrimoniales.

Otros que sean justificados



ANFITRIÓN PROPIETARIO. ¿CÓMO TRIBUTA POR MIS RENDIMIENTOS?

GASTOS DEDUCIBLES EN PARTE

(alquiler de habitación y/o alquiler durante parte del año)

- IBI y otros impuestos vinculados al inmueble
- Gastos de comunidad
- Suministros (luz, agua, internet, gas)
- Seguros.

NOTA IMPORTANTE: Criterios de distribución. No existe posicionamiento doctrinal ni administrativo.

Se recomienda distribución prorrateada por **DIAS y SUPERFICIE CEDIDA**. Sin embargo, **otros criterios podrían ser válidos** si se pueden soportar (incremento de consumos como luz, agua..) en periodos cedidos.

Amortización

- Inmueble -> 3% del valor catastral o de adquisición (el mayor) menos la parte del suelo
- Mobiliario ->10% del valor de adquisición
- Instalaciones -> 10% del valor de adquisición

Las reparaciones generales en el inmueble

Los intereses que se generan por préstamos en la compra del inmueble

ALERTA: LÍMITE DE LOS INGRESOS.

Caso de que la suma de ambos conceptos superen los ingresos, el resto será deducible en los 4 años siguientes



ANFITRIÓN PROPIETARIO. ¿CÓMO TRIBUTO POR MIS RENDIMIENTOS?

GANANCIAS O PERDIDAS PATRIMONIALES

Los anfitriones pueden repercutir gastos por daños a los huéspedes. Habitualmente estas repercusiones que AIRBNB denomina como RESTITUCIONES, las encontraremos como mayor ingreso.

En los ejemplos acordados con AIRBNB, se han presentado como mayor ingreso y gasto, dado que suelen ser de poco importe.

A nivel profesional sin embargo, debe atenderse a que su correcta tributación pivotaría sobre ganancia y pérdida patrimonial en relación al valor de coste menos su amortización, versus el importe repercutido al huésped.



ANFITRIÓN PROPIETARIO. ¿CÓMO TRIBUTO POR MIS RENDIMIENTOS?

¿PUEDE EL ANFITRIÓN APLICAR LA REDUCCIÓN DEL 60%?

¿Se puede aplicar la reducción del 60% por alquiler de vivienda?

No, si se trata de un alquiler de temporada.

¿LA CESIÓN DEL INMUEBLE PUEDE AFECTAR A LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL?

Cuando se cede la vivienda habitual, ¿puede verse afectada la deducción por adquisición de la vivienda habitual?

Sí. En aquellos casos en los que se tenga derecho a la aplicación de esta deducción, la cesión de la vivienda por un periodo de tiempo, puede afectar a la deducción en aquellos casos en los que pueda considerarse que se ha perdido esta consideración de habitual. Debe estudiarse en cada caso.

¿HAY QUE IMPUTAR RENTAS INMOBILIARIAS POR LOS PERIODOS NO ALQUILADOS?

Durante los periodos no alquilados, ¿hay que imputar rentas inmobiliarias?

Sí. Si se trata de un inmueble que no es la vivienda habitual, el propietario o usufructuario anfitrión tiene que imputar rentas inmobiliarias proporcionalmente al número de días no alquilados.



Índice

- 1 **Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 **Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 **Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 **Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 **Otras cuestiones a tener en cuenta**
- 6 **Ejemplos prácticos**



ANFITRIÓN ARRENDATARIO ¿CÓMO TRIBUTA POR MIS RENDIMIENTOS?

INGRESOS

Son ingresos TODAS las percepciones recibidas del huésped.

El detalle de los ingresos lo tendremos en los resúmenes que facilita AIRBNB.

Los rendimientos se imputan a los titulares del contrato de arrendamiento y no a quien se envía o paga la liquidación.

GASTOS

SON DEDUCIBLES TODOS LOS GASTOS NECESARIOS PARA EL ALQUILER, siempre que se acrediten documentalmente y se pueda probar su relación con el alquiler.

GASTOS DIRECTAMENTE IMPUTABLES

Aquellos que estén directamente relacionados con el alquiler

GASTOS PRORRATEABLES

Aquellos gastos relacionados con el inmueble que se puedan imputar parcialmente al alquiler:

Supuestos:
Cesión de habitaciones.
Cesión durante una parte del año.



ANFITRIÓN ARRENDATARIO ¿CÓMO TRIBUTA POR MIS RENDIMIENTOS?

GASTOS DEDUCIBLES EN SU INTEGRIDAD	Comisión AIRBNB.	
	Gastos de limpieza o lavandería de sábanas y toallas usadas por el cliente	
	Reparaciones por sustitución elementos rotos por el cliente. No existe el límite de los ingresos	
	Otros que sean justificados	
GASTOS DEDUCIBLES EN PARTE (alquiler de habitación y/o alquiler durante parte del año)	El alquiler del periodo pagado por el anfitrión.	
	SIEMPRE Y CUANDO LO PAGUE EL SUBARRENDADOR	IBI, gastos de comunidad, suministros (luz, agua, internet, gas), seguros.
		AMORTIZACIÓN del mobiliario e instalaciones a cargo del anfitrión (no de las satisfechas o repercutidas al propietario)
Las reparaciones generales en el inmueble a cargo del anfitrión. No existe el límite de los ingresos.		



ANFITRIÓN ARRENDATARIO ¿CÓMO TRIBUTO POR MIS RENDIMIENTOS?

<p>¿PUEDE EL ANFITRIÓN APLICAR LA REDUCCIÓN DEL 60%?</p>	<p>¿Se puede aplicar la reducción del 60% por alquiler de vivienda?</p> <p>No. Si el anfitrión es arrendatario del inmueble, no hay reducción en ningún caso. TEAR Resolución 8/3/2018, en unificación de doctrina.</p>
<p>¿LA CESIÓN DEL INMUEBLE PUEDE AFECTAR A LA DEDUCCIÓN POR ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL?</p>	<p>Cuando se cede en todo o en parte la vivienda habitual, ¿puede verse afectada la deducción por arrendamiento de la vivienda habitual?</p> <p>Sí. Sólo en los casos en los que se tenga derecho a la aplicación de la deducción, la cesión de la vivienda habitual por un periodo de tiempo puede afectar a la deducción, al perder la consideración fiscal de vivienda habitual. <i>Consulta Vinculante V0122-17, de 23 de enero de 2017. “Los inmuebles que haya adquirido la consideración de vivienda habitual del contribuyente, mantienen esa condición mientras continúen constituyendo residencia habitual a título de propietario y la pierden si dejan de ser la residencia habitual de pleno dominio. Cuando una vivienda pasa a ser arrendada pierde el carácter de vivienda habitual, recuperándolo a partir del momento en que la vivienda vuelva a constituir la residencia con la intención de habitarla de manera efectiva y con carácter permanente durante, al menos, tres años contados desde esa fecha”.</i></p>
<p>¿HAY QUE IMPUTAR RENTAS INMOBILIARIAS POR LOS PERIODOS NO ALQUILADOS?</p>	<p>Durante los periodos no alquilados, ¿hay que imputar rentas inmobiliarias?</p> <p>No. Si el anfitrión es arrendatario del inmueble, no hay imputación de rentas.</p>
<p>ADVERTENCIA JURIDICA</p>	<p>Atención a si el contrato alquiler permite la posibilidad de ceder el inmueble.</p>



Índice

- 1 Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 Otras cuestiones a tener en cuenta**
- 6 Ejemplos prácticos**



Cuestiones a tener en cuenta: posible aplicación IVA

RENDIMIENTOS SUJETOS A IVA

¿DEBO COBRAR IVA DE MIS ESTANCIAS?

En primer lugar, advertir que los arrendamientos de edificaciones concluidos por los propietarios con el intermediador, estarán sujetos y no exentos en el Impuesto sobre el Valor Añadido. En el caso de la fórmula que utiliza Airbnb y que se basa en un contrato de arrendamiento entre dos particulares, puede ser aplicable la exención si nos limitamos al puro arrendamiento, sin entrar en servicios hoteleros.

En este sentido, el artículo 20,23 de la Ley del IVA, se indica que no estarán exentos: *e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos."*

En la Consulta V2907-15 se concreta: *"la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración. Por el contrario, **no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:***

- *Servicio de limpieza y servicios de cambio de ropa del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.*
- *Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).*
- *Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos."*

En caso de ofrecer estos servicios complementarios, se perdería pues la exención (en algún caso puede ser positivo para compra del inmuebles con IVA (si <10 años por la existencia del periodo de regularización). Eso sí, deberíamos entender que en general, se trataría de servicios accesorios al principal y por ello, la operación se sujetaría al tipo del 10%.



Cuestiones a tener en cuenta : MODELO 179

**MODELO 179 DE
DECLARACIÓN
QUE AIRBNB
DEBERÁ
CUMPLIMENTAR
Y PRESENTAR A
LA AEAT**

¿Qué significa el modelo 179?

Que AIRBNB debe informar a la AEAT de datos como el importe que ha cobrado el anfitrión, la referencia catastral del inmueble y quien es el propietario que le consta.

¿Cuándo se empieza a aplicar el modelo 179?

El modelo 179 entrará en vigor en junio de 2018, pero con posterioridad, AIRBNB deberá remitir la información de todo el año 2018.

**DEBE
PRESENTAR EL
ANFITRION EL
MODELO 179?**

NO sólo es para los intermediarios en la cesión de viviendas, como AIRBNB



Cuestiones a tener en cuenta. DECLARACIÓN DEL IRPF DEL ANFITRIÓN

¿Y SI EL ANFITRION NO HA DECLARADO NUNCA ESTAS RENTAS?

¿HAY QUE HACER DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS?

Y ¿DE QUÉ AÑOS?

¿Qué hacer en la próxima declaración del IRPF?

La primera recomendación es la de incluir los rendimientos obtenidos en el año 2017 en la declaración de Renta que debe hacerse no más tarde del 02.07.2018.

¿Y los años anteriores?

Si no se han declarado, deberá proceder a su regularización mediante una “declaración complementaria”.

Los años no prescritos que la AEAT podría reclamar a un anfitrión, además del 2017, son actualmente 2016, 2015, 2014 y 2013. Sin embargo, después del 30.06.2018 ya no podría serle reclamado el año 2013.

Todo ello debe entenderse a salvo de interrupciones de la prescripción. Pero en todo caso, pregunte a su asesor fiscal de la red AEDAF.



Cuestiones a tener en cuenta. MODELO 950

¿EXISTE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTACIÓN DEL MODELO 950? Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos

Obligados Tributarios: las personas físicas que se alojan en los establecimientos y equipamientos sujetos al impuesto.

La regulación vigente en la actualidad hay que tener en cuenta Llei5/2017 de 28 medidas fiscales, financieras y del sector público y el Reglamento del Impuesto Decreto 141/2017 de 19 de septiembre,

Hecho imponible: es la estancia que realizan los contribuyentes en alguno de los establecimientos y equipamientos siguientes:

- a) Alojamientos turísticos definidos por la normativa vigente
- b) Albergues
- c) Embarcaciones de crucero turístico
- d) Cualquier establecimiento o equipamiento en que se presten servicios turísticos de alojamiento

“ El concepto de servicio turístico de alojamiento se refiere a los servicios que posibiliten el hospedaje en infraestructuras, instalaciones, equipamientos o mobiliarios destinados a ese fin”



Cuestiones a tener en cuenta. MODELO 950

¿EXISTE LA OBLIGACIÓN DE PRESENTACIÓN DEL MODELO 950?
Impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos

Base Imponible : el número de pernoctaciones

Tipo de establecimiento	Barcelona	Resto Catalunya
Hotel de 5 estrellas, gran lujo, camping de lujo o categoría similar	2,25	2,25
Hotel de 4 estrellas, gran lujo, establecimiento o equipamiento de categoría equivalente	1,10	0,90
Vivienda de uso turístico	2,25	0,90
Resto de establecimientos y equipamientos	0,65	0,45



Índice

- 1 Obligación de declaración y aspectos formales**
- 2 Análisis de las situaciones que se pueden generar relacionadas con inmuebles**
- 3 Rendimientos de capital inmobiliario**
- 4 Rendimientos de capital mobiliario**
- 5 Otras cuestiones a tener en cuenta**
- 6 Ejemplos prácticos**



EJEMPLOS

EJEMPLOS QUE
SE HAN TOMADO
COMO DE MAYOR
GENERALIDAD

ANFITRION PROPIETARIO:

Ejemplo 1: Anfitrión que cede una habitación de su vivienda habitual.

Ejemplo 2: Anfitrión que cede toda la vivienda, que es de propiedad, pero en la que no vive habitualmente.

ANFITRION NO PROPIETARIO:

Ejemplo 3: Anfitrión que tiene contrato de alquiler de su vivienda y que cede una habitación de dicha vivienda.



DATOS DEL EJEMPLO DE AIRBNB

Código de confirmación	Fecha de inicio	Noches	Huésped	Alojamiento	Detalles	Referencia	Moneda	Importe	Pagado	Tarifa del anfitrión	Gastos de limpieza	Ingresos brutos
HMHCPN5T PD	02/10/2017	31	Huésped 1	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	444		15,95	20,39	459,95
HMQ2FBJ9 SP	24/08/2017	4	Huésped 2	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	96,37		3,63	20	100
HMQHPZMJ B4	16/07/2017	5	Huésped 3	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	116		3,58	19,67	119,58
HMPSZ3RQ 4Q	11/07/2017	4	Huésped 4	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	96		3,57	19,65	99,57
HMK5QTHM 2J	03/07/2017	7	Huésped 5	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	143		4,49	19,76	147,49
HMX8XTEYC Y	26/06/2017	3	Huésped 6	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	81		2,69	19,73	83,69
HM39KE8A2 X	11/06/2017	5	Huésped 7	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	118		3,58	19,69	121,58
HM38TSMZ HC	31/05/2017	10	Huésped 8	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	193		6,59	19,79	199,59
HM5RQRSJ 3N	29/04/2017	31	Huésped 9	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	445		16,89	19,71	461,89
9DRZC8	13/02/2017	46	Huésped 10	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	234		8,43	7,08	242,43
9DRZC8	13/02/2017	46	Huésped 11	Habitación individual en Ciutat Vella			EUR	416		15,07	12,65	431,07
		192						2382,37		84,47	198,12	2466,84



EJEMPLO 1: PROPIETARIO QUE CEDE 1 HABITAC. DE SU VIVIENDA HABITUAL

ANFITRION PROPIETARIO DE SU VIVIENDA

PERIODO	2017
---------	------



ANFITRION:	
REFERENCIA CADASTRAL	

TITULARIDAD	Declarante
¿ES VIVIENDA HABITUAL?	SI

m2 vivienda	100
-------------	-----

	Nº Días Ocupada	m2 cedidos	Ingresos brutos	Limpieza	Porcentaje uso
Habitacion 1	192	33,33	2.466,84	198,12	17,53%
Habitacion 2					0,00%
Habitacion 3					0,00%
Habitacion 4					0,00%
Habitacion 5					0,00%
Porcentaje días en home-sharing					17,53%
Porcentaje días uso propio					82,47%

Precio del alquiler	2.268,72
Limpieza que se cobra al host	198,12
Ingresos por restitución	
INGRESOS A DECLARAR	2.466,84

	Valor catastral	Rentas
Imputacion de rentas inmobiliarias	102.415,63	0,00



EJEMPLO 1 (sigue) PROPIETARIO QUE CEDE 1 HABITAC. DE SU VIVIENDA HABITUAL

GASTOS SUJETOS A LIMITE		
GASTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA CESION	Total factura	Gasto Deducible
Mant./Reparaciones generales	50,00	50,00
GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE	Total factura	Gasto Deducible
Mant./Reparaciones generales	160,00	28,05
Intereses Préstamo	0,00	0,00
Suma Gts. MANT/REPAR Y FINC. (con límite)....		78,05
Pendiente de deducir en los 4 años anteriores:		0,00
Límite (ingresos año):		2.466,84
TOTAL GASTOS DEDUCIBLES		78,05
Pendiente de deducir en los próximos 4 años		0,00

RESTO DE GASTOS		
GASTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA CESION	Total factura	Gasto Deducible
Honorarios intermediación AIRBNB	84,47	84,47
Lavandería	153,45	153,45
Gastos Bancarios cobros alquileres	0,00	0,00
Luz	0,00	0,00
Calefacción (gas/butano)	0,00	0,00
Agua	0,00	0,00
Otros Gastos Directos	0,00	0,00
Amortización inversiones cesión	648,33	648,33
GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE	Total factura	Gasto Deducible
Impuestos (IBI, Basuras...)	491,48	86,17
Gastos Comunidad	644,50	113,00
Luz	240,00	42,08
Calefacción (gas/butano)	402,53	70,57
Agua	125,41	21,99
Internet	600,00	105,19
Seguros	98,00	17,18
Otros Gastos Deducibles	0,00	0,00
Amortización inversiones finca	1.368,49	239,93
Amortización Inmueble	963,31	168,89
TOTAL RESTO DE GASTO		1.751,25

INGRESOS A DECLARAR	2.466,84
GASTOS DEDUCIBLES.....	1.829,30
Rendimiento procedente de AIRBNB	637,54
Imputacion de rentas inmobiliarias	0,00
RENDIMIENTO NETO A DECLARAR.....	637,54

EXCESO GASTOS CON LIMITE		
Año	Saldo	Pendiente
2.013		0,00
2.014		0,00
2.015		0,00
2.016		0,00
2.017		0,00
	0,00	0,00

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES CESIÓN		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
11.200,00	648,33	648,33

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES FINCA		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
15.000,00	1.368,49	1.368,49

CALCULO AMORTIZ INMUEBLE		
Valor Adq.pagado	85.403,27	€
Valor Catastral....	102.415,63	€
Valor revisado...	SI	Ver IBI
Valor Cat.Terreno	70.305,43	Porcentaje
Valor Cat. Constr	32.110,20	0,313528316
Valor Mayor.....	102.415,63	
Valor Constr Mayor	32.110,20	
Amortización 3%	963,31	



EJEMPLO 2: ANFITRION PROPIETARIO Y ALQUILA 100% PISO, NO VIV. HABIT.

ANFITRION PROPIETARIO DE SU VIVIENDA

PERIODO	2017
---------	------



ANFITRION:	
REFERENCIA CADASTRAL	

TITULARIDAD	Declarante
¿ES VIVIENDA HABITUAL?	NO

m2 vivienda	100
-------------	-----

	Nº Días Ocupada	m2 cedidos	Ingresos brutos	Limpieza	Porcentaje uso
Habitacion 1	250	100	18.523,15	198,12	68,49%
Habitacion 2					0,00%
Habitacion 3					0,00%
Habitacion 4					0,00%
Habitacion 5					0,00%
Porcentaje días en home-sharing					68,49%
Porcentaje días uso propio					31,51%

Precio del alquiler	18.325,03
Limpieza que se cobra al host	198,12
Ingresos por restitución	
INGRESOS A DECLARAR	18.523,15

	Valor catastral	Rentas
Imputacion de rentas inmobiliarias	102.415,63	354,95



EJEMPLO 2 (sigue) ANFITRION PROPIET. Y ALQUILA 100% PISO, NO VIV. HABITUAL

GASTOS SUJETOS A LIMITE		
GASTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA CESION	Total factura	Gasto Deducible
Mant./Reparaciones generales	289,15	289,15
GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE	Total factura	Gasto Deducible
Mant./Reparaciones generales	1.415,24	969,34
Intereses Préstamo	0,00	0,00
Suma Gts. MANT/REPAR Y FINC. (con límite)....		1.258,49
Pendiente de deducir en los 4 años anteriores:		0,00
Límite (ingresos año):		18.523,15
TOTAL GASTOS DEDUCIBLES		1.258,49
Pendiente de deducir en los próximos 4 años		0,00

EXCESO GASTOS CON LIMITE		
Año	Saldo	Pendiente
2.013		0,00
2.014		0,00
2.015		0,00
2.016		0,00
2.017		0,00
	0,00	0,00

RESTO DE GASTOS		
GASTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA CESION	Total factura	Gasto Deducible
Honorarios intermediación AIRBNB	634,23	634,23
Lavandería	418,15	418,15
Gastos Bancarios cobros alquileres	0,00	0,00
Luz	0,00	0,00
Calefacción (gas/butano)	0,00	0,00
Agua	0,00	0,00
Otros Gastos Directos	0,00	0,00
Amortización inversiones cesión	648,33	648,33
GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE	Total factura	Gasto Deducible
Impuestos (IBI, Basuras...)	491,48	336,63
Gastos Comunidad	644,50	441,44
Luz	415,25	284,42
Calefacción (gas/butano)	402,53	275,71
Agua	125,41	85,90
Internet	600,00	410,96
Seguros	98,00	67,12
Otros Gastos Deducibles	0,00	0,00
Amortización inversiones finca	1.368,49	937,32
Amortización Inmueble	963,31	659,80
TOTAL RESTO DE GASTO		5.200,01

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES CESIÓN		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
11.200,00	648,33	648,33

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES FINCA		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
15.000,00	1.368,49	1.368,49

CALCULO AMORTIZ INMUEBLE		
Valor Adq.pagado	85.403,27	€
Valor Catastral....	102.415,63	€
Valor revisado...	SI	Ver IBI
Valor Cat.Terreno	70.305,43	Porcentaje
Valor Cat. Constr	32.110,20	0,313528316
Valor Mayor.....	102.415,63	
Valor Constr Mayor	32.110,20	
Amortización 3%	963,31	

INGRESOS A DECLARAR	18.523,15
GASTOS DEDUCIBLES.....	6.458,50
Rendimiento procedente de AIRBNB	12.064,65
Imputacion de rentas inmobiliarias	354,95
RENDIMIENTO NETO A DECLARAR.....	12.419,60



EJEMPLO 3: ANFITRION EN ALQUILER QUE CEDE 1 HABITACIÓN

ANFITRION EN ALQUILER DE SU VIVIENDA

PERIODO	2017
---------	------

ANFITRION:	
LISTING:	

TITULARIDAD	Ambos
¿ES VIVIENDA HABITUAL?	SI

m2 vivienda	100
-------------	-----

	Nº Días Ocupada	m2 cedidos	Ingresos brutos	Limpieza
Habitacion 1	192	33	2.466,84	198,12
Habitacion 2				
Habitacion 3				
Habitacion 4				
Habitacion 5				
			Porcentaje días en home-sharing	
			Porcentaje días uso propio	

Percentage uso
17,36%
0,00%
0,00%
0,00%
0,00%
17,36%
82,64%

Precio del alquiler	2.268,72
Limpieza que se cobra al host	198,12
Ingresos por restitución	
INGRESOS A DECLARAR	2.466,84



EJEMPLO 3 (sigue): ANFITRION EN ALQUILER QUE CEDE 1 HABITACIÓN

RESTO DE GASTOS		
GASTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA CESION	Total factura	Gasto Deducible
Honorarios intermediación AIRBNB	84,47	84,47
Lavandería	153,45	153,45
Gastos Bancarios cobros alquileres	0,00	0,00
Otros Gastos Directos	50,00	50,00
Amortización inversiones	648,33	648,33
GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE	Total factura	Gasto Deducible
Impuestos (IBI, Basuras...)	0,00	0,00
Mant./Reparaciones generales	160,00	27,77
Gastos Comunidad	0,00	0,00
Luz	240,00	41,66
Calefacción (gas/butano)	402,53	69,87
Agua	125,41	21,77
Internet	600,00	104,15
Seguros	98,00	17,01
Otros Gastos Deducibles	409,61	71,10
Alquiler	10.000,00	1.735,89
Intereses Préstamo	0,00	0,00
Amortización inversiones finca	1.368,49	237,56
TOTAL RESTO DE GASTO		3.025,47

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES CESION		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
11.200,00	648,33	648,33

RESUMEN AMORTIZACION INVERSIONES FINCA		
Inversión	Amortización	Ac. Acumulada
15.000,00	1.368,49	1.368,49

INGRESOS A DECLARAR	2.466,84
GASTOS DEDUCIBLES	3.025,47
Rendimiento procedente de AIRBNB	-558,63
RENDIMIENTO NETO A DECLARAR	-558,63



Cuadro de amortización de las inversiones

INVERSIONES IMPUTABLES A LA CESIÓN

Muebles		
Inversión	10.000,00	
%	10%	
Fecha Compra	10/07/2017	
Factura	1251	
	Amortización	Am.Acumulada
2017	476,71	476,71
2018	1.000,00	1.476,71
2019	1.000,00	2.476,71
2020	1.000,00	3.476,71
2021	1.000,00	4.476,71
2022	1.000,00	5.476,71
2023	1.000,00	6.476,71
2024	1.000,00	7.476,71
2025	1.000,00	8.476,71
2026	1.000,00	9.476,71
2027	523,29	10.000,00

INVERSIONES IMPUTABLES A LA FINCA

Obra cocina		
Inversión	15.000,00	
%	10%	
Fecha Compra	01/02/2017	
Factura	17-112	
	Amortización	Am.Acumulada
2017	1.368,49	1.368,49
2018	1.500,00	2.868,49
2019	1.500,00	4.368,49
2020	1.500,00	5.868,49
2021	1.500,00	7.368,49
2022	1.500,00	8.868,49
2023	1.500,00	10.368,49
2024	1.500,00	11.868,49
2025	1.500,00	13.368,49
2026	1.500,00	14.868,49
2027	131,51	15.000,00

Ropa y utensilios		
Inversión	1.200,00	
%	30%	
Fecha Compra	10/07/2017	
Factura	B124/17	
	Amortización	Am.Acumulada
2017	171,62	171,62
2018	360,00	531,62
2019	360,00	891,62
2020	308,38	1.200,00



AIRBNB - AEDAF

AEDAF

Esta presentación ha pretendido ser un resumen práctico y genérico de los supuestos más habituales que pueden producirse en los alquileres de los anfitriones de la plataforma AIRBNB.

Sin embargo, la casuística es rica y quedarán por contestar aquellos casos más particulares. Por ello, les recordamos que AEDAF (Asociación Española de Asesores Fiscales), organización especializada y decana del asesoramiento fiscal en todo el territorio estatal, abre su red de asociados a los anfitriones de AIRBNB.

En la web “[anfitrionesresponsables](#)” podrán Vds. acceder a esta red y encontrar un asesor fiscal cerca de su domicilio y a la medida de sus necesidades.

GRACIAS A TODOS UDS. POR SU ATENCIÓN

Advertencia:

El presente documento ha sido confeccionado por AEDAF para uso exclusivo de AIRBNB y atendiendo a la finalidad básica de acercar a los anfitriones de dicha plataforma, los principales conceptos tributarios que pueden afectarles, por lo que este documento debe entenderse como una mera guía divulgativa y no como un informe completo o un dictamen de cómo tributar en cada caso.

Recomendamos que pida consejo a alguno de los asesores fiscales integrante de la Asociación Española de Asesores Fiscales, AEDAF, a los efectos de que se puedan aclarar las posibles dudas que se planteen.

