



La AEAT impone una nueva obligación de información a las plataformas colaborativas en el arrendamiento de inmuebles de uso turístico

Desde el 1 de enero de 2018 está en vigor una nueva obligación de información que afecta a plataformas colaborativas como Airbnb, HomeAway, así como a cualquier intermediario en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos, a suministrar información periódicamente a la AEAT de las cesiones de uso en las que intervengan. Así se ha dispuesto en el nuevo artículo 54.ter del Reglamento General de Actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

Esta obligación de información se llevará a cabo mediante la presentación del modelo 179 “Declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos”, el cual todavía no se encuentra aprobado pero existe ya un Proyecto de Orden para ello en el que se establecen las condiciones y el procedimiento para la presentación de este modelo.

¿Quiénes están obligados a presentar esta nueva declaración informativa? Dice la norma que cualquier **persona o entidad que intermedien** entre los cedentes y cesionarios del uso de la vivienda con fines turísticos, tanto si dicho servicio de intermediación se presta a título oneroso como gratuito. En particular, estarán obligadas a informar las llamadas “plataformas colaborativas” que intermedien en la cesión de uso y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información en los términos a que se refiere la Ley 34/2002, de 11 de julio.

Se entiende por **cesión de uso de viviendas con fines turísticos** a cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

No obstante, de este concepto quedan excluidos los siguientes supuestos:

- (i) los arrendamientos de viviendas que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como los subarrendos parciales.
- (ii) los alojamientos turísticos que se rigen por su normativa específica (excepto las cesiones temporales de uso de vivienda),
- (iii) el derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles y
- (iv) los usos y contratos del art. 5 de la LAU –arrendamientos excluidos-, con excepción de las cesiones temporales de uso de vivienda.

En esta declaración informativa se deberá informar sobre los siguientes aspectos:

- a) **Identificación del titular de la vivienda** cedida con fines turísticos así como del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, si fueran distintos.
- b) **Identificación del inmueble** con especificación de la referencia catastral o en los términos de la Orden Ministerial que apruebe el modelo.
- c) Identificación de las **personas o entidades cesionarias** así como el **número de días** de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- d) **Importe percibido** por el titular cedente del uso de la vivienda con fines turístico o, en su caso, indicar su carácter gratuito.

En cuanto al **plazo de presentación** de dicha declaración informativa, aunque el modelo no se encuentra aprobado todavía, el Proyecto de Orden prevé una periodicidad trimestral, debiéndose declarar las operaciones referidas a cada trimestre natural. La presentación deberá realizarse dentro del mes siguiente a la finalización del trimestre al que se refiere, es decir, deberá presentarse los meses de abril, julio, octubre y enero.

No obstante, para el ejercicio 2018 el Proyecto de Orden prevé plazos especiales de presentación, ya que las declaraciones correspondientes a los dos primeros trimestres del año podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2018.