

# Cómo alquilar un piso en Airbnb y cumplir con Hacienda

Los propietarios de viviendas turísticas deben declarar los ingresos por el alquiler en el IRPF, una obligación a la que se sumará el IVA si realizan otras actividades, como servicios de hostelería.

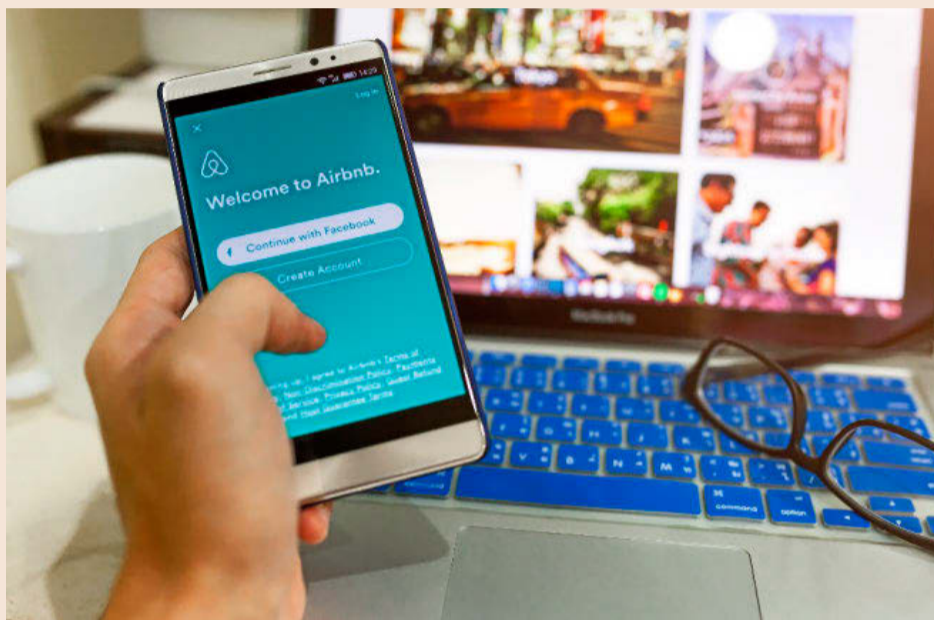
Laura Saiz. Madrid

El Gobierno ya anunció, a través de la ministra de Industria, Comercio y Turismo, Reyes Maroto, que a finales de año pondrá sobre la mesa una serie de actuaciones concretas para regular las viviendas turísticas. Completará así la variada y compleja regulación que están aprobando ayuntamientos y comunidades autónomas.

Hasta entonces y sin esperar nuevas medidas fiscales de envergadura, los propietarios de un piso turístico deben cumplir ciertas obligaciones tributarias derivadas de los ingresos que obtiene gracias a su vivienda ofertada en Airbnb o cualquier otra plataforma similar.

José Miguel Golpe, economista y consultor empresarial y fiscal, explica que cualquier propietario, independientemente del municipio en el que tenga el piso, deberá darse de alta como arrendador en la Agencia Tributaria presentando el modelo 036.

Esta obligación la tienen todas las personas físicas con residencia fiscal en España, mientras que los no residentes deben presentar el modelo 210 trimestralmente, en el que pueden agrupar los ingresos si proceden de un mismo



El Gobierno estudia medidas nacionales para regular las viviendas turísticas.

inmueble aunque sean de inquilinos distintos.

“Sólo existe un caso en el que sí tienen que presentar el modelo 036: si realizan su actividad a través de un establecimiento permanente, lo que requiere una persona contratada a jornada completa para ordenar este negocio”, aclara el experto.

No es la única obligación que tienen los dueños de pisos turísticos residentes fiscales en España, que deberán tributar los ingresos por el IRPF.

**En la declaración del IRPF los propietarios podrán incluir una serie de gastos deducibles**

**Las personas que alquilen un piso en Airbnb deben darse de alta como arrendadores**

Además, si realizan otras actividades ajenas al alquiler, como servicios de hostelería, también tendrán que pagar IVA.

“En relación con el IRPF, salvo que se cumplan los requisitos, de acuerdo con la norma tributaria, para que el alquiler de inmuebles se pueda considerar actividad económica, el contribuyente deberá tributar por rendimientos de capital inmobiliarios sin tener derecho a aplicar la deducción del 60% por alquiler de vivienda”, aclara Almudena Menéndez, asesora fiscal en Albayalde Consultores.

Con este pago no acaban las obligaciones con el IRPF, ya que los días que el inmueble esté vacío también habrá que pasar por caja: deberá imputarse por ese periodo al menos el 1,1% del valor catastral, aunque en algunos municipios el porcentaje puede llegar al 2%, según indica José Miguel Golpe.

Una vez que el propietario incluya en el IRPF tanto los ingresos como el cálculo de los días que ha estado vacío, será el turno de añadir los gastos deducibles, entre los que podrían encontrarse los intereses de la hipoteca si aplica, la cuota de la comunidad de propietarios, los suministros que se pagan durante el tiempo que está alquilado, los impuestos municipales, las facturas de comisión que se pagan a los portales de Internet, la amortización del inmueble, entre otros.

**No residentes**  
Las personas físicas no residentes en España también deben cumplir con la Agencia Tributaria si tienen un piso alquilado en Airbnb. En este sentido, tendrán que declarar los rendimientos obtenidos

## MEDIDAS

El Gobierno ha anunciado su intención de poner sobre la mesa antes de finales de año una serie de **acciones concretas** para regular las viviendas turísticas.

por alquiler de vivienda vacacional por el impuesto sobre la renta de no residentes (IRNR).

“En este caso, los rendimientos de capital inmobiliario los obtiene por la diferencia entre los ingresos obtenidos y los gastos deducibles”, señala la asesora fiscal de Albayalde Consultores, que añade que “se aplicará un tipo de gravamen del 19% sobre los rendimientos obtenidos para los residentes de la Unión Europea, Islandia y Noruega y, para el resto un 24%”.

Además, al igual que para los residentes, es necesario realizar la imputación del rendimiento por los periodos vacíos de inquilinos a través del modelo 210, que será presentado anualmente.

Respecto a los gastos deducibles, los expertos aclaran que “los no residentes de miembros de la Unión Europea (incluyendo Islandia y Noruega) pueden deducirse en su modelo 210 los gastos de mantenimiento, financiación, tributos, etcétera, como se deducen los residentes, frente a los extracomunitarios de cualquier país del mundo que no pueden usar estos gastos e incluyen en su modelo 210 solo los ingresos recibidos”.

## PERIODO TRABAJADO

# La excedencia por cuidado de hijos no cuenta para el cálculo de las vacaciones

Expansión. Madrid

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictaminado que la excedencia por cuidado de hijos –adicional al de baja por maternidad o paternidad y que ambos progenitores pueden solicitar para el cuidado de los hijos– no cuenta como periodo de “trabajo efectivo” para el cálculo de los días de vacaciones anuales retribuidas.

En España, la legislación ya especifica que estos periodos no computan para las vacaciones. “Durante la excedencia no se genera derecho a salario, incluida la parte proporcional de las pagas extraordinarias, ni tampoco derecho a vacaciones”, señala la norma.

La sentencia recuerda que el derecho comunitario garantiza un periodo de al menos cuatro semanas de vaca-

ciones anuales retribuidas para cualquier trabajador, basado en la premisa de que el empleado “ha trabajado efectivamente durante el período de referencia”, informa *Europa Press*.

Existen situaciones, sin embargo, en las que el trabajador no puede cumplir con sus cometidos y que sí deben tenerse en cuenta para calcular las vacaciones, como una baja

por enfermedad, por maternidad o paternidad.

No obstante, la Justicia europea ha considerado que el permiso parental es diferente a las situaciones anteriores, ya que el trabajador “no está sujeto a limitaciones psíquicas o físicas”, por lo que este periodo no debe contar para el cálculo de vacaciones.

La decisión del TJUE, no obstante, no resuelve el litigio



La excedencia por cuidado de hijos no se considera trabajo efectivo.

nacional que ha tenido origen con una ciudadana rumana, por lo que ahora el tribunal competente de ese país deberá resolver el caso de conformidad con la sentencia de la

Justicia europea.

Asimismo, esta decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.