

CONSIDERACIONS FISCALS PER ALS LLOGUERS DE CURT TERMINI EN ESPANYA

La informació següent és una guia per ajudar-te a conèixer alguns de les obligacions fiscals que potser has de complir quan ofereixes allotjament a curt termini a Espanya.

La fiscalitat pot ser complicada i és important que estiguis segur que portes al dia les obligacions fiscals i que has pagat tots els impostos. Els impostos són responsabilitat teva i no es pagaran impostos al teu nom.

Si ofereixes allotjament a curt termini a Espanya, assegura't d'entendre cada un dels impostos següents i de pagar els que et corresponguin:

- Impost sobre la renda
- Impost sobre el valor afegit ("IVA")

Tingues en compte que aquesta informació no és exhaustiva i que en cap cas no es pot considerar assessorament legal. Si no estàs segur de les teves obligacions fiscals locals, et recomanem que consultis fonts oficials locals o que professionals qualificats te n'assessorin.

Tingues en compte que no actualitzem aquesta informació en temps real; per tant, hauries de confirmar que la legislació ni els procediments no han canviat recentment.

IMPOST SOBRE LA RENDA

Si tens ingressos a Espanya, probablement hauràs de pagar a l'Agència Tributària un percentatge dels teus ingressos com a impostos. Tot seguit et mostrem un esquema dels impostos que es pot derivar dels ingressos obtinguts per l'arrendament a curt termini a Espanya i com pagar-los a l'Agència Tributària.

L'any fiscal a Espanya comença l'1 de gener i acaba el 31 de desembre.

Presentació de la declaració d'impostos a Espanya

La major part dels contribuents d'Espanya presenten la seva declaració de la renda telemàticament. El model que has d'utilitzar depèn del teu estat fiscal.

Les persones físiques residents estan subjectes a l'impost sobre la renda de les persones físiques i utilitzen el model 100 per presentar la declaració anual; les persones subjectes al règim fiscal especial d'acord amb l'article 93 de la Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques per als treballadors desplaçats a territori espanyol utilitzen el model 151/150.

Els contribuents no residents estan subjectes a l'impost sobre la renda de no residents. Els no residents sense establiment permanent utilitzen el model 210 i els no residents amb establiment permanent utilitzen el model 200. Quan en aquest text es parla de no residents només es fa referència als no residents sense establiment permanent. Trobaràs més informació a la secció "Normes específiques aplicables a Espanya pel que fa als ingressos obtinguts per l'arrendament a curt termini".

Presentació de la declaració d'impostos. Termini

Per a les persones físiques i persones subjectes al règim fiscal especial, el termini de presentació i pagament sol ser el 30 de juny de l'any fiscal següent (per exemple, el termini per presentar les declaracions de l'any fiscal 20X0 seria el 30 de juny de 20X1).

Si ets contribuent no resident, hi ha terminis trimestrals per presentar i pagar l'impost sobre la renda de no residents, que és el dia 20 del mes següent a cada trimestre.

Dades de contacte de l'Agència Tributària a Espanya

Els números de telèfon d'informació general són: +34 901 335 533 i +34 91 554 87 70. Els funcionaris de l'Agència Tributària només parlen espanyol.

Trobaràs més informació al [web de l'Agència Tributària](#).

Taxa impositiva a Espanya

Per a les persones físiques residents del règim general, hi ha un barem fiscal progressiu que oscil·la entre el 19 % i el 45 %, en funció de la regió autònoma on resideixen.

Si estàs subjecte al règim fiscal especial, s'aplica una taxa del 24 % per als primers 600.000 € d'ingressos; per sobre d'aquest import, s'aplica una taxa del 45 %.

Els no residents estan subjectes a un 24 % (taxa impositiva fixa regular) o a un percentatge del 19 % si són residents d'un país de la UE o de l'EEE.

Llindar per pagar l'impost sobre la renda a Espanya

Per als residents fiscals espanyols, s'aplica un llindar que varia en funció del tipus d'ingressos que tinguin. Si tenen ingressos per lloguer, el límit sol ser de 1.000 €. Si els ingressos de lloguer són inferiors a aquest llindar, no estan obligats a presentar la declaració d'impostos.

Si ets no resident o estàs subjecte al règim fiscal especial, no hi ha cap llindar.

Normes específiques aplicables a Espanya pel que fa als ingressos obtinguts per l'arrendament a curt termini

La major part dels ingressos derivats de l'arrendament a curt termini es consideren rendes de lloguer.

Tot i això, els ingressos es consideren derivats d'una activitat econòmica si el propietari contracta un treballador a jornada completa o s'ofereixen serveis d'hoteleria, inclosos els serveis de càtering, neteja i bugaderia. D'altra banda, si ets un no resident en aquesta situació, pots tenir un establiment permanent a Espanya. Si et trobes en alguna d'aquestes situacions, s'apliquen altres obligacions i normatives particulars, a part de la informació general que s'ofereix tot seguit. Per tant, et recomanem que busquis assessorament professional qualificat per assegurar-te que compleixes les teves obligacions.

Trobaràs més informació sobre els impostos al lloc web de l'[Agència Tributària](#).

Si tens algun dubte respecte de la teva situació fiscal actual, et recomanem que consultis a un assessor fiscal.

Les despeses típiques derivades de l'arrendament a curt termini que es poden deduir dels ingressos d'una persona

El propietari de l'immoble que es lloga es pot deduir d'aquests ingressos algunes despeses, com ara:

- Interès hipotecari
- Amortització
- Assegurança de la llar
- Impostos immobiliaris
- Impostos d'escombraries
- Costos de l'agència
- Despeses de manteniment i reparació

Tingues en compte que els contribuents subjectes al règim fiscal especial i els no residents que no són residents d'un país de la UE o de l'EEE, no es poden deduir les despeses dels ingressos de lloguer.

Amortització

Segons la legislació espanyola, els costos efectius d'amortització dels immobles són deduïbles. El cost d'amortització es considera efectiu si no supera el 3 % del valor cadastral o del valor d'adquisició de la propietat, el que sigui més alt, sense incloure (en ambdós casos) el valor del terreny.

Les autoritats fiscals locals i l'Agència Tributària fan constar el valor cadastral al rebut de l'impost de bens immobles i a l'apartat "Dades fiscals", respectivament, els quals inclouen l'assignació del terreny i el valor de la construcció.

Impostos generals sobre la propietat

Si ets propietari d'una casa a Espanya (tant si ets resident com si ets no resident a Espanya a efectes fiscals), pots estar subjecte als impostos sobre la renda, sobre el patrimoni i sobre les propietats, independentment de si està buida o llogada.

Si la casa roman buida durant part o tot l'any, s'aplica un ingrés estimat per a aquests períodes del 2 % del valor cadastral de l'habitatge (o de l'1,1 % si les autoritats han revisat el valor cadastral en els deu últims anys) i és proporcional al nombre de dies que la casa roman buida durant l'any fiscal. Posteriorment, s'apliquen els impostos sobre la renda per determinar l'impost que cal pagar.

A més, la propietat de béns immobles es troba subjecta al pagament de l'impost sobre béns immobles. És un impost local i la taxa impositiva aplicable depèn del municipi.

Finalment, els béns immobles de les persones físiques (tant si són residents com si són no residents) també poden estar subjectes a l'impost sobre el patrimoni net. Convé que busquis assessorament professional qualificat per assegurar-te que compleixes les teves obligacions.

Ingressos per renda a l'estranger per als residents fiscals espanyols

Si ets un resident fiscal a Espanya, els ingressos que rebis del lloguer d'immobles situats a l'estranger també estan subjectes a l'impost sobre la renda de les persones físiques a Espanya. En aquest cas, potser hi ha una bonificació per evitar la doble tributació. L'import de la bonificació és limitada de conformitat amb la legislació espanyola i els tractats de doble tributació.

Mostra d'un càlcul d'impostos

La Laura té un habitatge de 2 dormitoris. Va començar a llogar temporalment una habitació a casa seva de juny al desembre de 2018 (214 dies). Aquests ingressos es consideren rendes de lloguer.

El 2018, la Laura va rebre una renda bruta total de 12.000 €.

La Laura va tenir les despeses següents relacionades amb l'habitatge des del juny fins al desembre de 2018: interessos hipotecaris, 5.500 €; amortització, 1.980 €; impost sobre béns immobles, 350 €; assegurança de la llar, 500 €; electricitat i gas, 600 €.

		€
Ingressos bruts per renda		12.000
<i>Menys les despeses deduïbles:</i>		
	Interès hipotecari**	(3.225)
	Amortització*	(1.161)
	Impost sobre béns immobles**	(205)
	Assegurança de la llar**	(293)
	Electricitat i gas***	(600)
Ingressos nets impositius per renda		6.516

**L'amortització es calcula a partir del valor de la propietat de la manera següent: amb un valor de propietat de 220.000 € X 30 % X 3 % = 1.980 € (aquest import encara es reduirà més a causa de la prorrata, tal com es descriu tot seguit).*

***Si no es lloga l'habitatge durant tot l'any, totes les despeses generades anualment (com ara l'interès hipotecari, l'assegurança de la llar i l'impost sobre béns immobles) s'haurien de prorratejar. A l'exemple anterior s'ha prorratejat perquè la propietat només es va llogar de juny a desembre.*

****Si la despesa correspon al temps durant el qual es va llogar la propietat, no cal fer cap prorrateig.*

IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT

Els sistemes fiscals són complicats, així que hauries de dedicar temps a entendre les regles que s'apliquen al teu cas particular.

En termes generals, l'IVA s'aplica a la major parts dels subministraments de béns de consum i de serveis oferts a Espanya (les illes Canàries i les ciutats de Ceuta i Melilla no formen part del territori espanyol a efectes de l'IVA).

Les propietats de les Illes Canàries o de les ciutats de Ceuta i Melilla poden estar subjectes a impostos regionals de consum. Si aquest és el teu cas, et recomanem que busquis assessorament professional local i qualificat si necessites ajuda per saber si has de pagar algun d'aquests impostos.

Una persona que subministra béns i/o serveis a Espanya potser està obligada a cobrar l'IVA i a pagar-lo a l'Agència Tributària d'Espanya. De la mateixa manera que la resta d'impostos, l'IVA pot ser complicat i et recomanem que consultis a un assessor fiscal sobre les teves possibles obligacions pel que va a l'IVA a Espanya.

Si actualment estàs llogant una habitació, és possible que hakis d'aplicar l'IVA a la teva tarifa de lloguer i que hakis de pagar aquest import de l'IVA a l'Agència Tributària. Atès que Airbnb no proveeix el lloguer, és responsabilitat de l'amfitrió tenir en compte les obligacions d'IVA locals a la tarifa de lloguer.

He de cobrar l'IVA als clients si ofereixo l'allotjament a curt termini a Espanya?

En general, pel que fa a l'IVA, les persones que tenen habitualment o ocasionalment una activitat empresarial al territori espanyol han de cobrar l'IVA pel subministrament de béns i serveis.

No obstant això, els serveis d'allotjament que no ofereixen serveis d'hoteleria (com ara els serveis de càtering, neteja i bugaderia) són una activitat considerada subjecta a l'IVA però exempta d'aquest impost segons la legislació espanyola. Si l'amfitrió només té aquesta activitat, no ha de cobrar cap IVA, i no s'apliquen obligacions de registre ni de presentació.

En qualsevol altre cas, t'has de registrar a efectes d'IVA si portes a terme activitats imposables subjectes a IVA i no exemptes d'aquest impost al territori espanyol (a Espanya actualment no existeix cap llindar mínim). A efectes d'IVA, aquesta norma s'aplica independentment de si ets una persona establerta al territori espanyol.

Et recomanem que busquis assessorament professional qualificat si necessites ajuda per saber si tens obligacions pel que fa a l'IVA a Espanya.

Si necessites més informació sobre com registrar-se a efectes d'IVA, consulta el lloc web de l'Agència Tributària d'Espanya.

Estic subjecte a l'IVA. Com puc saber quina quantitat d'impostos he de cobrar als meus clients?

Les taxes de l'IVA depenen del país i canvien periòdicament. Et recomanem que consultis regularment l'autoritat fiscal local per conèixer les taxes actuals d'IVA aplicables al país on has de cobrar l'IVA.

En el moment d'elaborar aquest document, el tipus d'IVA espanyol aplicable a l'oferta de serveis d'allotjament és del 10 %.

Estic subjecte a l'IVA. Com puc cobrar l'IVA als clients?

Si estàs obligat a cobrar l'IVA pels serveis prestats als teus clients, tingues en compte que els l'has de cobrar i has de presentar la declaració d'IVA a l'Agència Tributària.

Per cobrar l'IVA als clients, tens algunes obligacions, com ara emetre una factura als clients que reculli, entre altres dades obligatòries, el preu i l'import de l'IVA que s'aplica als serveis.

Les declaracions d'IVA a Espanya comprenen períodes de tres mesos (per exemple, gener-març) i s'han de presentar abans del dia 20 del mes següent al trimestre. El pagament es fa el mateix dia en què es presenta la declaració d'IVA.

A més, el mes de gener de l'any següent cal presentar una declaració anual resumida amb totes les transaccions fetes durant l'any (hi poden haver excepcions). Aquesta declaració correspon al model 390 i l'han de presentar les persones que presenten declaracions trimestrals.

Si necessites més informació sobre com presentar les declaracions, consulta el lloc web de l'Agència Tributària d'Espanya.

En qualsevol cas, et recomanem que consultis un professional qualificat pel que fa a les obligacions relacionades amb l'IVA.