

CONSIDERACIONES FISCALES SOBRE ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN EN ESPAÑA

La información que se facilita a continuación es una guía inicial informativa sobre algunos de los requisitos fiscales que podrían aplicársele a usted al proporcionar alojamiento de corta duración en España.

Las cuestiones impositivas pueden ser complejas y es importante que se mantenga al día en sus obligaciones fiscales y cumpla con las obligaciones tributarias. Sus impuestos son su responsabilidad y nadie se ocupará de ellos por usted.

Si usted es un particular que proporciona alojamiento de corta duración en España, asegúrese de que entiende los siguientes tipos de impuestos y paga aquellos que le corresponden:

- Impuestos sobre la renta
- Impuesto sobre el valor añadido («IVA»)

Le recordamos que esta información no es exhaustiva y no pretende ser un asesoramiento legal. Si no está seguro de sus obligaciones fiscales locales, le aconsejamos que consulte a su delegación tributaria local o acuda a profesionales cualificados.

Tenga en cuenta que no actualizamos esta información en tiempo real, por lo que deberá comprobar que la legislación y procedimientos no hayan cambiado recientemente.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Si obtiene ingresos en España, probablemente tendrá que pagar un porcentaje de los mismos a las autoridades fiscales españolas como impuesto. A continuación, se proporciona un resumen de los impuestos que pueden aplicarse como resultado de ingresos derivados de arrendamientos de corta duración en España y cómo pagarlos a las autoridades fiscales españolas.

El **ejercicio fiscal en España** transcurre del 1 de enero al 31 de diciembre.

Declaración de impuestos en España

La mayoría de los contribuyentes presentan sus declaraciones de impuestos españolas por internet. El formulario utilizado depende de su estatus fiscal.

Los residentes están sujetos al impuesto sobre la renta de las personas físicas y rellenan el Modelo 100 para presentar su declaración fiscal anual; las personas sujetas al Régimen Especial de conformidad con el artículo 93 de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, rellenan el Modelo 151/150.

Los contribuyentes no residentes están sujetos al impuesto sobre la renta de no residentes. Los que no disponen de establecimiento permanente rellenan el Modelo 210, y los no residentes con establecimiento permanente, el Modelo 200. Cualquier referencia que se haga aquí a los no residentes debe entenderse como no residentes sin establecimiento permanente. Para obtener más información, consulte el apartado «Normas específicas aplicables en España a los ingresos procedentes de arrendamientos de corta duración».

Plazos de presentación de la declaración de impuestos

Para los residentes fiscales normales y las personas bajo el Régimen Especial, el plazo de presentación y pago suele ser el 30 de junio del ejercicio fiscal sucesivo (por ejemplo, el plazo para presentar la declaración de la renta relativa al ejercicio fiscal 20X0 sería el 30 de junio de 20X1).

Si usted es un contribuyente no residente hay plazos trimestrales para la presentación y pago del impuesto sobre la renta de no residentes, que finalizan el día 20 del mes posterior a cada trimestre.

Detalles de contacto de las autoridades fiscales españolas

Los números de teléfono de información general son +34 901 335 533 y +34 91 554 87 70. Los funcionarios de Hacienda solo hablan español.

Puede obtener más información de contacto visite el [sitio web de la Agencia Tributaria española](#).

Tipos del impuesto sobre la renta de España

Para los residentes fiscales normales, la escala de gravamen es progresiva, del 19 % al 45 %, pero varía dependiendo de la comunidad autónoma de residencia.

Si tributa bajo el Régimen Especial, se le aplica un tipo del 24 % para los primeros 600.000 €, por encima de lo cual se pasa a un tipo del 45 %.

Los no residentes están sujetos a un tipo del 24 % (tipo impositivo fijo normal), o del 19 % si son residentes de un país de la UE o del EEE.

Límite de pago del impuesto sobre la renta en España

Se aplica un umbral para los residentes fiscales según el tipo de ingresos que perciben. Si sólo obtienen ingresos derivados de alquiler, el límite suele ser de 1.000 €. Si los ingresos por alquiler obtenidos están por debajo de dicho límite, no es necesario que presenten declaración de renta.

Si usted es no residente o está sujeto al Régimen Especial, no hay límite de tributación.

Normas específicas aplicables en España a los ingresos obtenidos de arrendamientos de corta duración

La mayor parte de los ingresos procedentes de arrendamientos de corta duración se consideran rendimientos de capital inmobiliario.

Sin embargo, los ingresos se considerarán derivados de actividades económicas si el arrendador tiene empleados a tiempo completo o se llevan a cabo servicios hoteleros, como restauración, limpieza o lavandería. Además, si usted es no residente en esta situación, es posible que tenga un establecimiento permanente en España. Si usted se encuentra en alguno de estos casos, está sujeto a obligaciones adicionales y normas especiales, además de la información general que se facilita a continuación. Por este motivo, le aconsejamos que consulte a un profesional cualificado para asegurarse de que cumple debidamente sus obligaciones.

Consulte el sitio web de las autoridades fiscales españolas para obtener más información sobre sus impuestos en el [sitio web de la Agencia Tributaria española](#)

En caso de que tenga dudas acerca de su situación fiscal actual, le recomendamos consultar a un asesor fiscal.

Gastos habituales que pueden deducirse de la renta de las personas físicas derivados de arrendamientos de corta duración

Pueden deducirse de la renta los gastos abonados por el dueño de la propiedad relacionados con el arrendamiento, incluidos:

- Intereses hipotecarios
- Amortización
- Seguro de hogar
- Impuestos sobre bienes inmuebles (IBI)
- Tasas de basuras
- Costes de agencias
- Costes de mantenimiento y reparación

Tenga en cuenta que ni los contribuyentes sujetos al régimen fiscal especial ni los no residentes que tampoco lo son en otros países de la UE o el EEE pueden deducirse gastos de sus ingresos por percepción de alquileres.

Amortización

Los costes de amortización efectivos sobre bienes inmuebles son deducibles según la legislación española. El coste de amortización se considerará efectivo si no supera el 3 % del valor catastral o el valor de adquisición del bien inmueble, si este es superior, sin incluir (en ninguno de los casos) el valor del suelo.

Las autoridades fiscales locales y las españolas indican el valor catastral en el impuesto sobre bienes inmuebles local y los datos fiscales, respectivamente, incluida la proporción del valor del terreno y el de construcción.

Impuestos generales sobre bienes inmuebles

Si usted es dueño de una vivienda en España (ya sea residente o no residente a efectos fiscales en España), puede estar sujeto a los impuestos de la renta, sobre patrimonio y otros impuestos sobre bienes inmuebles, independientemente de si esta está vacía o alquilada.

Si la vivienda está vacía durante todo el año o parte de él (es decir, “no alquilada”), se aplica una renta imputada a dicho periodo, que será igual al 2 % del valor catastral de la vivienda (o al 1,1 % si las autoridades han revisado dicho valor en los últimos diez años), proporcionalmente al número de días en los que el inmueble permanece vacío durante el ejercicio fiscal. Después de ello, se aplican los tipos generales del impuesto sobre la renta para determinar el impuesto correspondiente.

Además, la propiedad de bienes inmuebles está sujeta al impuesto sobre bienes inmuebles («IBI») local. Se trata de un impuesto de carácter local y depende del municipio.

Por último, los bienes inmuebles pertenecientes a personas físicas (ya sean residentes o no residentes) también pueden estar sujetos al impuesto sobre el patrimonio. Es recomendable que consulte a un profesional cualificado para asegurarse de que cumple debidamente sus obligaciones.

Ingresos por percepción de rentas en el extranjero para residentes fiscales en España

Si usted es residente fiscal en España, cualquier renta que perciba del alquiler de inmuebles situados en el extranjero también está sujeta al impuesto sobre la renta de las personas físicas en España. En ese caso, puede que se aplique una deducción para evitar la doble imposición, en caso de que éstas estuvieran igualmente sometidas a imposición en el extranjero. El importe de la deducción está limitado por la legislación española y los convenios de doble imposición.

Ejemplo de cálculo del impuesto

Laura tiene una vivienda de dos dormitorios. Empezó a alquilar uno de los dormitorios de su vivienda de manera ocasional entre junio y diciembre de 2018 (214 días). Dichos ingresos se consideran rendimientos de capital inmobiliario.

En 2018, Laura obtuvo una renta bruta total de 12.000 €.

Laura tuvo los siguientes gastos relacionados con la vivienda entre junio y diciembre de 2018: intereses hipotecarios de 5.500 €, amortización de 1.980 €, impuesto sobre bienes inmuebles local de 350 €, seguro de la vivienda de 500 € y facturas de electricidad y gas de 600 €.

		€
Rendimiento bruto		12.000
<i>Menos gastos deducibles:</i>		
	Intereses hipotecarios**	(3.225)
	Amortización*	(1.161)
	Impuesto sobre bienes inmuebles**	(205)
	Seguro de la vivienda**	(293)
	Electricidad y gas***	(600)
Rendimiento neto sometido a imposición		6.516

**La amortización se calcula a partir del valor del inmueble como se indica a continuación: suponiendo un valor del inmueble de 220.000 € x 30 % x 3 % = 1.980 € (esto se limitará aún más debido al prorrateo como se indica más adelante).*

***Si la vivienda no se alquila a tiempo completo durante el año, todos los gastos generados con carácter anual (como intereses hipotecarios, seguro de la vivienda e impuesto sobre bienes inmuebles) deberán prorratearse. El ejemplo indicado se ha prorrateado, ya que la vivienda solo se ha alquilado entre junio y diciembre.*

****Si los gastos corresponden al periodo en que se ha alquilado la vivienda, no es necesario prorratear.*

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Los sistemas fiscales son complicados, por lo que es preciso que estudie con detenimiento las normas a las que usted y su situación concreta están sujetos.

A grandes rasgos, el IVA se aplica a la mayoría de los bienes de consumo y servicios proporcionados en España (las islas Canarias y las ciudades de Ceuta y Melilla no forman parte del territorio español a efectos del IVA).

Los bienes inmuebles en las islas Canarias o en las ciudades de Ceuta y Melilla también pueden estar sujetos a los impuestos regionales al consumo. Si este es su caso, le recomendamos que consulte a un profesional local cualificado si necesita ayuda para determinar si está sujeto a alguno de ellos.

Es posible que una persona que proporcione bienes o servicios en España tenga que cobrar el IVA y abonárselo a las autoridades fiscales españolas. Al igual que todos los impuestos, el IVA puede ser complejo y le recomendamos que consulte a un asesor fiscal en relación con sus posibles obligaciones tributarias del IVA en España.

Si actualmente está alquilando habitaciones a huéspedes, es posible que tenga que aplicar el IVA al precio del alquiler y abonar dicho importe a las autoridades fiscales españolas. Dado que Airbnb no suministra el alquiler, es responsabilidad del anfitrión tener en cuenta las obligaciones locales del IVA en relación con el alquiler.

¿Tengo que recaudar el IVA de los huéspedes si alquilo alojamientos de corta duración en España?

Por norma general, las personas que llevan a cabo actividades económicas con carácter habitual u ocasional en territorio español a efectos del IVA deben cobrar el IVA por el suministro de bienes y servicios.

Sin embargo, los servicios de alojamiento que no proporcionan servicios hoteleros (restauración, limpieza, lavandería, etc.) son una actividad que se considera sujeta a IVA pero exenta del mismo según la legislación española. Si el anfitrión solo lleva a cabo esta actividad no es necesario cobrar el IVA y no existen obligaciones de registro y notificación.

En cualquier otro caso, usted está obligado a registrarse a efectos del IVA si lleva a cabo actividades gravables sujetas a este impuesto y no exentas del mismo en territorio español a efectos del IVA (actualmente no se aplica ningún umbral mínimo en España). Esta norma es de aplicación independientemente de si usted es o no una persona física establecida en territorio español a efectos del IVA.

Le recomendamos que consulte a un profesional cualificado si necesita ayuda para determinar si está sujeto a obligaciones en relación con el IVA en España.

Para obtener más información sobre el registro del IVA, consulte el sitio web de la Agencia Tributaria de España.

Estoy sujeto al pago del IVA. ¿Cómo calculo el importe del impuesto que debo recaudar de mis huéspedes?

Los tipos del IVA varían de país a país y cambian con frecuencia. Le recomendamos que consulte periódicamente a las autoridades fiscales locales para conocer los tipos del IVA actuales que se aplican en el país en el que debe cobrar el impuesto.

En la fecha del presente documento, el tipo del IVA español aplicable a la prestación de servicios de alojamiento es del 10 %.

Estoy sujeto al pago del IVA. ¿Cómo cobro el IVA a los huéspedes?

Si usted está obligado a cobrar el IVA por los servicios prestados a sus huéspedes, tenga en cuenta que debe recaudarles el IVA y presentar la declaración a las autoridades fiscales españolas.

Para recaudar el IVA a sus huéspedes debe cumplir determinadas obligaciones, como emitir una factura a los huéspedes en la que indique, entre otros datos obligatorios, el precio de los servicios y el importe de IVA que se les aplica.

Las declaraciones de IVA en España suelen hacerse con carácter trimestral (por ejemplo, de enero a marzo) y deben presentarse antes del día 20 del mes siguiente al trimestre en cuestión. El pago debe efectuarse el mismo día que se presenta la declaración del IVA.

Asimismo, en enero del año siguiente debe presentarse una declaración resumida anual en la que se incluyan todas las transacciones efectuadas durante el ejercicio (pueden existir excepciones). Esta declaración se realiza con el formulario 390 y debe ser presentada por personas físicas que realicen declaraciones trimestrales.

Para obtener más información sobre la presentación de declaraciones, consulte el sitio web de la Agencia Tributaria de España.

En cualquier caso, le recomendamos que consulte a un profesional local cualificado sus obligaciones con respecto al IVA.