

## ASPECTOS A TENER EN CUENTA DEL TALLER DE FISCALIDAD Y SEGURIDAD SOCIAL PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

---

- **¿CÓMO SABER QUE TIPO DE ALQUILER ESTOY LLEVANDO A CABO?** Cuando ponemos en el mercado el alquiler de una vivienda debemos distinguir el alquiler / arrendamiento “puro y duro” de un inmueble por un tiempo determinado a través de un contrato y, por otro lado, el alquiler de un establecimiento turístico (viviendas de turismo rural, hostales, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico...)
- **¿QUÉ OBLIGACIONES TENGO SI REALIZO UN ALQUILER TRADICIONAL?** Si no prestamos ningún tipo de servicio, es decir, si simplemente entregamos la llave al nuevo inquilino de nuestra vivienda, a pesar de ser alojamiento turístico, **NO** estamos obligados a dar el alojamiento de alta en Hacienda ni en Seguridad Social (es potestativa la comunicación)
  1. **¿CÓMO DECLARO LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS DEL ALQUILER TRADICIONAL?** En la Declaración de la Renta, en el apartado correspondiente a **“Rendimientos del capital inmobiliario”** del siguiente modo:
    - + **Ingresos por alquiler.** Debemos de tener en cuenta que los alquileres de inmuebles destinados a vivienda no llevan IVA (sujetos pero exentos)
    - **Gastos necesarios para la obtención de dichos ingresos** (gastos de conservación y reparación, IBI, seguros, suministros, gastos de comunidad.....)

= **Rendimiento neto del capital inmobiliario**
- **¿QUÉ OBLIGACIONES TENGO SI REALIZO EL ALQUILER DE UN ALOJAMIENTO TURÍSTICO?** Hacienda considera que llevamos a cabo el alquiler de un establecimiento turístico cuando prestamos una serie de servicios complementarios durante la estancia del cliente en nuestro alojamiento. Estos servicios, que pueden ser voluntarios u obligatorios, van desde dar desayunos, llevar a cabo la limpieza del inmueble, ofrecer wifi...

De este modo, en el momento que queramos llevar a cabo este tipo de alquiler, además de estar inscritos en el Registro de Turismo de Aragón, como propietarios debemos hacer frente a una serie de obligaciones que debemos de tener en cuenta:

### 1. TRÁMITES EN HACIENDA PARA LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS:

Antes de empezar a facturar e, independientemente de la cantidad anual que consideremos ingresar por el alquiler del inmueble, los alojamientos turísticos deben comunicar su alta en Hacienda. Esto se hace rellenando el **modelo 036 ó modelo 037 (simplificado)**.

En función del tipo de establecimiento que tengamos (hostal, vivienda de turismo rural, apartamento turístico...) deberemos de darlo de alta en un epígrafe u otro (desde el 681 al 687). Asimismo, también debemos de comunicar a Hacienda los servicios adicionales que ofrecemos. Si éstos se prestan desde el inicio, en el mismo modelo de alta se pueden marcar 2, 3 o más actividades. Si, por el contrario, el servicio se presta una vez que ya está en funcionamiento el alojamiento, la comunicación se realizará en un modelo posterior.

**A TENER EN CUENTA.** En los próximos meses, entrará en vigor la nueva Ley de Turismo de Aragón que obligará a **TODOS** los establecimientos turísticos a prestar una serie de servicios mínimos. Por lo que, a partir de la entrada en vigor de esta nueva ley, **TODOS** los establecimientos turísticos tendrán que estar dados de alta en Hacienda.

- **¿CÓMO DECLARO LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS DEL ALQUILER DE UN ALOJAMIENTO TURÍSTICO?** Si damos de alta nuestro alojamiento en Hacienda, estamos obligados a “declarar” nuestra actividad económica. Si somos “empresarios individuales”, o sea autónomos, esto se hace en la Declaración de la Renta, en el apartado correspondiente a “**Rendimientos actividades económicas**” del siguiente modo:

+ **Ingresos por la/las actividad/es** (alquiler, comidas, servicios complementarios prestados)

- **Gastos afectos a la actividad** (vinculados, justificados mediante facturas y contabilizados)

---

= **Rendimiento neto**

\*Además, una vez al trimestre hay que presentar el modelo 130 donde declaramos ingresos y gastos realizados a lo largo de ese trimestre.

## 2. TRÁMITES EN SEGURIDAD SOCIAL PARA LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Estamos obligados a darnos de alta como propietarios de un alojamiento turístico en la Seguridad Social siempre que se de alguno de estos dos casos: que tengamos unas rentas superiores, en cómputo anual, al Salario Mínimo Interprofesional (9.906,4 € ) y/ o nuestra actividad se considere una actividad habitual. Este último caso, el de la habitualidad, es susceptible a interpretación por lo que la nueva legislación sobre Seguridad Social, que entrará en vigor próximamente, va a introducir y concretar la definición del término “habitualidad”. El anteproyecto, que ya está publicado, incluye como

“habituales” los establecimientos “que tienen una puerta abierta al público”.  
**POR TANTO, A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN DE ESTA NUEVA LEY, TODAS LAS VIVIENDAS DE TURISMO RURAL, APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y SIMILARES DEBERÁN, ADEMÁS DE DARSE DE ALTA EN HACIENDA, DARSE DE ALTA EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE AUTÓNOMOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL DEBIDO A QUE TIENEN UNA PUERTA ABIERTA AL PÚBLICO.**

### **3. IVA ¿TENGO LA OBLIGACIÓN DE HACER FACTURA DE UN ALQUILER TURÍSTICO?**

Los alquileres de viviendas que presten servicios complementarios, y que por tanto están dados de alta en Hacienda y en Seguridad Social, están sujetos al IVA y el tipo impositivo es del 10 %

## **CONCLUSIONES**

---

- El desconocimiento de la ley no exime su cumplimiento.
- Si se tiene un alojamiento turístico y no se presta ningún servicio adicional, **NO** se puede emitir factura al cliente pero si se puede emitir un recibí (con nombre apellidos y DNI) por los días que se alquila. Esto le sirve al cliente como justificante de pago.
- Debemos de tener en cuenta que el fraude fiscal se puede controlar a través de la información que colguemos en las páginas webs de nuestros alojamientos, nuestras publicaciones en Redes Sociales, las facturas de consumo eléctrico y / o de gas y agua, los datos que facilitamos a la Guardia Civil (y que son obligatorios), etc.

*Área de empleo y desarrollo Comarca del Bajo Aragón.*

*agentedeempleo@bajoaragon.es*