



## RESPUESTA DEL GOBIERNO

### (184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/17353

22/09/2017

48079

**AUTOR/A:** SIXTO IGLESIAS, Ricardo (GCUP-ECP-EM)

#### **RESPUESTA:**

En España, el alquiler vacacional ha estado regulado hasta junio del 2013 por una normativa de ámbito nacional, la Ley de Arrendamientos Urbanos, que ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, para excluir este tipo de actividad de su ámbito de aplicación. De este modo, a partir de 2013, el alquiler vacacional pasa a depender de la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma, siempre y cuando exista regulación al respecto<sup>1</sup>.

Esta reforma respondía al significativo aumento que se viene produciendo en los últimos años del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos. De ahí que la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos los excluya específicamente de su ámbito de aplicación para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada (LAU), que no sufre modificación.

Este cambio normativo ha llevado a varias Comunidades Autónomas a impulsar modificaciones de la regulación de las viviendas de uso turístico en sus respectivas regiones, con el fin de hacer frente a este creciente negocio y a su impacto en el sector turístico y del alquiler.

Así, por ejemplo, recientemente el Gobierno balear ha aprobado el Proyecto de Ley que regula el alquiler turístico de la Comunidad. Esta norma permite que sean los propios vecinos los que decidan contar en el edificio con alquileres vacacionales. Además, también da

<sup>1</sup> Se añade una nueva letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos:

Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.
- La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.



potestad a los Ayuntamientos para que restrinjan los pisos turísticos en determinados barrios y zonas de los municipios. Con la nueva ley, que se tramitará en el Parlamento balear por la vía de urgencia, el vecino que quiera destinar su piso al alquiler vacacional necesitará el visto bueno de la mayoría simple de la comunidad de propietarios del edificio, además de tener contadores de agua y electricidad independientes.

En Madrid, el Ejecutivo autonómico también ha iniciado los trámites para modificar el decreto que regula las viviendas de uso turístico en la región, una reforma que, entre otras novedades, crea el Certificado de Idoneidad para Vivienda de Uso Turístico (CIVUT) -un documento técnico que pretende garantizar al usuario que la vivienda en que va a alojarse cumple con unos parámetros determinados- que permite a las comunidades de propietarios prohibir la implantación de viviendas turísticas -cuando sus estatutos así lo recojan de forma expresa- y también contempla que las plataformas de viviendas turísticas estén sujetas al régimen sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo.

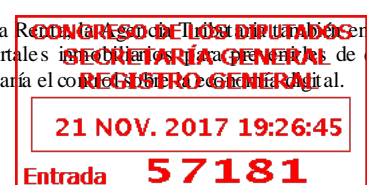
También, a nivel local, se vienen adoptando medidas en aquellas ciudades con especial incidencia del fenómeno del alquiler vacacional de viviendas. Es conocida la lucha del Ayuntamiento de Barcelona contra los pisos turísticos ilegales, lo que ha ocasionado en el cierre de un gran número de ellos y las correspondientes multas a los propietarios que operaban ilegalmente o la reciente prohibición del alquiler turístico de pisos durante el verano por el Ayuntamiento de Palma.

Sin embargo, el hecho de que cada Comunidad Autónoma y Ayuntamiento estén regulando esta cuestión está provocando una heterogeneidad normativa que puede generar conflictos e incertidumbre, por lo que desde el sector comienza a reclamarse que se elabore una normativa estatal sobre el alquiler, que englobe el turístico y el tradicional, y que haga frente a los grandes retos a que se enfrenta el mercado del arrendamiento en este país.

Por lo que respecta a la lucha contra el fraude fiscal, el Ministerio de Hacienda y Función Pública<sup>2</sup> ultima un proyecto de Real Decreto para modificar el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, en el que se endurecen los controles sobre las plataformas de alquiler vacacional, que deberán declarar al Fisco la actividad de los alquileres que aparecen en sus páginas con mucho más detalle que hasta ahora. Este control se plasmará en que las empresas o particulares, que intermedien en arrendamientos, deberán presentar «periódicamente» una declaración informativa especial que incluirá el nombre de los titulares de las viviendas, de los clientes, los días que arrendaron el inmueble, el importe cobrado y el número de referencia catastral de cada inmueble. Asimismo, los caseros deberán guardar los datos de los arrendatarios. «Los cedentes del uso de la vivienda con fines turísticos deberán conservar una copia del documento de identificación de las personas beneficiarias del servicio».

Con fines de prevención del fraude fiscal se establece una obligación de información específica para las personas o entidades, en particular, las denominadas “plataformas colaborativas”, que intermedien en el arrendamiento o cesión de uso de viviendas con fines

<sup>2</sup> Esta no es la primera vez que el Fisco alerta del fraude de este tipo de páginas. Durante la campaña de la Renta 2017, el Fisco envió avisos a 21.500 propietarios que estaban alquilando sus pisos en plataformas online como Airbnb o portales inmobiliarios. El Fisco también les informó de que informen de estas rentas a Hacienda. Además, en el Plan de Control Tributario de 2017 detallaba que estrecharía el control de estas plataformas digitales.





turísticos. Quedan excluidos de este concepto el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas tal y como se definen en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica como establecimientos hoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues y campamentos de turismo, entre otros. Asimismo, queda excluido el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Por último, cabe recordar que las Comunidades Autónomas han asumido la competencia exclusiva en materia de turismo. Por tanto, las Comunidades Autónomas, así como los municipios (en virtud de lo establecido en el artículo 25.2.h) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), son quienes deben ejercerla. No obstante, debe destacarse que el Estado colabora con las Administraciones Públicas en el ejercicio de estas funciones y competencias a través del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, como responsable de la propuesta y ejecución de la política del Gobierno en materia de turismo.

Madrid, 21 de noviembre de 2017