

Hacienda endurece su vigilancia al alquiler turístico para atajar el fraude

CERCO FISCAL El Gobierno ha preparado un cortafuegos legal para el arrendamiento vacacional. Exigirá más información a los intermediarios y el Fisco llevará un control trimestral de todas sus actividades.

Juanma Lamet, Madrid

El Gobierno quiere ponerle freno al fraude en el incipiente mercado de los alquileres turísticos. Con este fin, intensificará la inspección a las empresas dedicadas a la cesión de uso de pisos como Airbnb, HomeAway, HouseTrip, MyTwinPlace, Only-apartments, IntercambioCasas o Rentalia. Para ello, les exigirá mucha más información y llevará un control trimestral de todas sus actividades. Con ello quiere mejorar la "prevención del fraude fiscal para las personas o entidades, en particular, las denominadas plataformas colaborativas que intermedian en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos", según reza el proyecto de orden ministerial para cercar este tipo de irregularidades, al que ha accedido EXPANSIÓN. El texto aprueba el llamado "modelo 179 de declaración informativa", junto con las condiciones y el procedimiento para presentar la información ante el Fisco.

La medida se enmarca dentro del control más estricto que Hacienda quiere ejercer sobre los intermediarios de un sector tan en alza como el arrendamiento turístico, que ha experimentado un auténtico boom en los últimos años y ya cuenta con 513.820 plazas, un 30% más que la suma de los hoteles, los hostales y las pensiones (393.828), según los datos de Exceltur.

Hasta ahora, algunas de las principales actuaciones se habían dirigido hacia los propios usuarios, como el aviso lanzado el año pasado por la Agencia Tributaria a más de 21.500 personas que habían alquilado su vivienda a través de estas plataformas, advirtiéndoles de que debían incluir en su declaración de la Renta el dinero que habían recibido.

Hacienda quiere cerrar las puertas a la opacidad de algunos alquileres turísticos, detrás de los que se encuentran incluso cadenas hoteleras que arriendan sus viviendas a través de plataformas que a su vez están disfrazadas de usuarios particulares.

De ahí que el orden ministerial que ha preparado el departamento de Gestión Tri-

MÁS PLAZAS EN ALQUILER QUE HOTELERAS

En número.

	PLAZAS EN VIVIENDAS TURÍSTICAS	TOTAL PLAZAS REGLADAS (hoteles, hostales y pensiones)
Barcelona	128.942	82.040
Madrid	92.156	96.872
Málaga	43.762	12.660
Valencia	39.715	24.640
Sevilla	39.045	25.463
Palma de Mallorca	26.316	8.239
Alicante	25.306	11.665
Granada	21.046	17.167
San Sebastián	18.078	9.025
Las Palmas de Gran Canaria	17.335	7.419
Murcia	9.597	5.426
Córdoba	9.182	8.595
Santander	6.953	6.822
Bilbao	5.528	8.499
Salamanca	4.736	6.528
Santiago de Compostela	4.077	10.324
Gijón	3.966	6.995
A Coruña	3.223	5.634
Toledo	3.223	5.339
Pamplona	2.758	3.916
Zaragoza	2.484	11.137
León	2.267	3.946
Oviedo	2.035	5.944
Valladolid	1.158	4.269
Burgos	930	5.264
TOTAL	513.820	393.828

Fuente: Exceltur

Expansión

Airbnb o HomeAway deberán garantizar que no hay fraude, "presten o no el servicio" del alquiler

Puerta del Sol (Madrid) genera 1.513 euros al mes en Airbnb y un alquiler tradicional genera 700", ejemplifica esta compañía.

Plazo de carencia

En el Consejo de Ministros del 29 de diciembre, el ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, anunció su intención de que esta reforma esté aprobada en verano. Es decir, pospuso su desarrollo a la espera de esta orden ministerial, que entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, pero será de aplicación para todas las cesiones de vivienda con fines turísticos posteriores a 1 de enero de 2018.

La periodicidad de estas declaraciones a Hacienda será trimestral (se deberán presentar durante el mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre). Pero este año, con el fin de facilitar los trámites, las correspondientes a los dos primeros trimestres del ejercicio 2018 podrán presentarse hasta el 31 de diciembre. Las correspondientes al tercer y cuarto trimestre deberán presentarse antes del 31 de octubre de 2018 y 31 de enero de 2019, respectivamente.

Este modelo busca, en particular, obligar a las plataformas colaborativas que intermedian en este mercado a garantizar la formalidad de sus operaciones, "con independencia de que preste o no el servicio" del alquiler, y aunque imponga "condiciones respecto de los cedentes del servicio en relación al mismo tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales", asegura el proyecto de orden.

Quedan excluidos de este concepto, y por tanto, no deben presentar el nuevo modelo de declaración informativa, los alojamientos turísticos regulados por su normativa específica y los destinados a la multipropiedad.

Nuevos requisitos de información

Hacienda estipula los requisitos mínimos de información que deben declarar quienes ceden el uso de viviendas con fines turísticos para cumplir con el nuevo artículo (54 ter) del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

- 1 Identificación del titular de la vivienda.
- 2 Identificación del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda).
- 3 Identificación de las personas o entidades cesionarias.
- 4 Identificación del inmueble objeto de cesión.
- 5 Referencia catastral del inmueble objeto de cesión, en su caso.
- 6 Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.
- 7 Importe percibido por el titular cedente del derecho.
- 8 Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de la vivienda.

butaria de la Agencia Tributaria haga hincapié en conceptos que pueden parecer obvios, como la identificación del titular de la vivienda o del derecho "en virtud del cual se cede la vivienda", si éste es distinto al titular verdadero del piso. Además, se deben identificar todas las características del inmueble. Junto a esta información general de registro, habrá que notificar los detalles concretos de cada una de las operaciones que se

realicen: el número de días durante los que el cliente alquila la vivienda y el precio que a cambio paga al propietario.

Esta nueva orden de Hacienda se suma así a la legislación local de ayuntamientos como los de Barcelona, Madrid y las islas, que han planteado topes para frenar el recalentamiento de los alquileres que se ha derivado del boom de Aribnb y plataformas similares. De hecho,

según los cálculos de Urban Data Analytics para este diario, la tendencia alcista de la economía colaborativa ha encarecido un 6% anual adicional el alquiler del distrito Eixample, en Barcelona, y un 4% en el distrito Centro de Madrid. Esto se produce porque estos inmuebles ofrecen el doble de rentabilidad que el alquiler de largo plazo. "Una vivienda de 40 metros cuadrados y un dormitorio en la zona de la