



adeitur

Consultoría Turística y de Empresa

VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA



Junta de Andalucía



UNIVERSIDAD
DE
CÓRDOBA

VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS

VFT

VFT: UN HÍBRIDO ENTRE VIVIENDA RESIDENCIAL Y ALOJAMIENTO TURÍSTICO

¿ Por qué se regula en normativa esta figura?

- **CONTROL:** Tener un censo de viviendas con fines turísticos en Andalucía, para eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística.
- **CALIDAD:** Garantizar el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad.
- **SEGURIDAD:** para los usuarios y para la ciudadanía en general.



PROBLEMAS DE LOS TITULARES DE VFT

- **Confusión y desconocimiento** de la normativa por parte de los titulares de las VFT: requisitos, obligaciones, repercusión fiscal, etc.
- **Intereses no coincidentes** entre residentes y promotores de VFT . Problemas en comunidades de propietarios en edificios en Propiedad Horizontal.
- **Discrepancias** por parte de algunos sectores de la oferta turística de alojamiento **con la regulación** normativa aprobada.

Decreto 47/2004
Establecimientos
Hoteleros

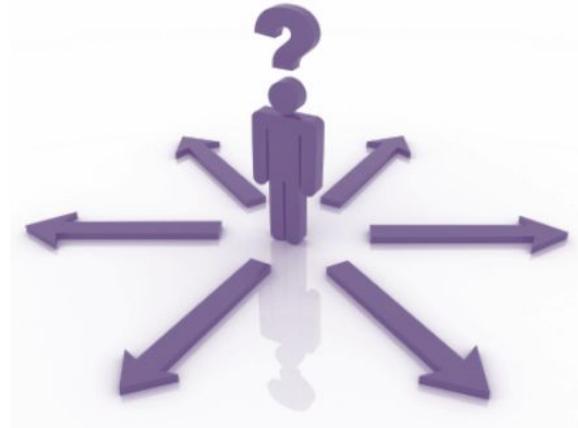
Decreto
20/2002 Turismo
rural y Activo

Ley de 1999
de Turismo

Decreto 194/2010
Apartamentos
Turísticos.

Ley 13 del 2011 de
Turismo de Andalucía

Decreto 26 del 2018
de Ordenación de
Campamentos de
Turismo.



Orden 16
diciembre del
2013

Decreto 28/2016
Viviendas con
Fines Turísticos

Decreto del 143/2014
Registro de Turismo de
Andalucía

Orden de 11 de
noviembre de
2016

Decreto 2/2020

Decreto
13/2020 de
Mayo

¿Qué me interesa más?

- V.F.T.
- CASA RURAL
- VTAR
- APARTAMENTOS



DIFERENCIAS ENTRE CASA RURAL, VIVIENDA TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO RURAL Y VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS
 ELABORACIÓN ADEITUR, CONSULTORÍA TURÍSTICA Y DE EMPRESA (www.adeitur.com)

TIPOLOGÍAS DE ALOJAMIENTO	CONCEPTO	Registro de turismo	Ubicación	Obligaciones fiscales del titular	Exclusiones	Limitaciones temporales al alquiler	Limitaciones temporales al alquiler	Capacidad máxima	SERVICIOS MÍNIMOS	Servicios complementarios
Casa rural	Edificaciones situada en el medio rural que presenten especiales características de construcción, ubicación y tipicidad y presten servicios de alojamiento y otros complementarios, que figuren inscritas en el RTA	Obligatorio	Medio Rural	Darse de alta en el régimen de autónomos o régimen especial de trabajadores por cuenta propia declarar los ingresos del alquiler como rendimientos de actividad empresarial	Que tengan mas de tres viviendas en el mismo edificio. No estar ubicada en entorno rural. Superar las 20 plazas.	Alquiler durante todo el año sin limitación	Puede alquilarse durante todo el año sin limitaciones temporales	20 plazas máximo (No existir más de tres viviendas en el mismo edificio)	Alojamiento, limpieza del inmueble y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.	Pueden prestar servicios complementarios (comida, lavandería,...)
Vivienda turística de alojamiento Rural	Aquellas que cumplan con las características especiales definidas para las casas rurales, siempre que NO presente ningún servicio distinto al alojamiento	Obligatorio	Medio Rural	Declarar los ingresos del alquiler como rendimiento del capital inmobiliario. No obligatorio alta en el régimen de autónomos de la seguridad social.	Que se alquilen por periodos superiores a dos meses de forma continua por un mismo usuario Alquiler sin contraprestación económica Conjuntos formados por tres o mas viviendas de una misma persona	Alquiler durante todo el año sin limitación	Puede alquilarse durante todo el año sin limitaciones temporales*	20 plazas máximo (No existir más de tres viviendas en el mismo edificio)	Alojamiento, limpieza del inmueble y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.	No se puede prestar servicios complementarios, sólo permite el servicio de alojamiento.
Viviendas con Fines Turísticos	Aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer, mediante precio, el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.	Obligatorio	Zona residencial, aunque puede ubicarse en el medio rural si no cumplen con los requisitos de Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural	No están obligados a darse de alta como autónomos, si es el propio propietario quien la gestiona directamente. Los ingresos del alquiler se declaran como rendimientos de Capital Inmobiliario.	Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica. Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada. Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no.	Máximo 2 meses continuados por la misma persona	Puede alquilarse durante todo el año sin limitaciones temporales	Si se trata de una vivienda que se alquila completa no podrá ofrecer más de 15 plazas. Si se alquila por habitaciones no podrá superar las 6 plazas. En ningún caso se podrá alojar a más de 4 personas por habitación.	Alojamiento, limpieza del inmueble y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.	No se puede prestar servicios complementarios, sólo permite el servicio de alojamiento.

¿Qué requisitos debo cumplir para alquilar mi casa como V.F.T.?

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero

- ***Inmueble ubicado en Andalucía ,que se alquile por fines turísticos, de forma habitual, a cambio de precio o remuneración.***
- **Es un servicio** de alojamiento turístico(art. 28 Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía) . No es un establecimiento de alojamiento turístico. Sólo pueden prestar servicios de alojamiento a cambio de precio.
- **La habitualidad de la actividad se presume** cuando se promociona o comercializa por canales propios del turismo: agencias de viajes, plataformas que permiten reservas, etc.
- **Excluida del ámbito de aplicación de la LAU.**

OTROS REQUISITOS DE LAS VFT

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero

- Disponer de **licencia de ocupación** o documento equivalente.
- Puede alquilarse completa (no más de 15 plazas) y por habitaciones (empadronamiento titular). **No se puede ofertar más de 6 plazas.**
- **No se pueden superar las cuatro plazas** por habitación en ninguno de los dos supuestos anteriores.
- **No pueden alquilarse más de 2 meses** continuados por una misma persona.
- Que cumpla los requisitos de infraestructura del artículo 6 (**amueblada y equipada para su uso inmediato**).
- El acceso a las viviendas con fines turísticos **no podrá restringirse** por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

No se consideran VFT

- **Cesiones** de la vivienda sin contraprestación económica
- **Viviendas** contratadas por tiempo superior a dos meses continuados por una misma persona (reguladas en la [LAU](#) como alquiler de temporada).
- **Las situadas** en el medio rural sí pueden, cuando no cumplan los requisitos para C.R. o VTAR y siempre que se ubiquen en suelo urbano de uso residencial.
- **Conjuntos formados por tres o más viviendas de un mismo titular** que estén ubicadas en un mismo edificio, complejo o en edificios contiguos a menos de 1 km de la conserjería o entre ellas (regulados por la normativa de apartamentos turísticos).

¿Debo darme de alta en el Régimen especial de autónomos para alquilar una V.F.T.?

El alquiler de la VFT por el titular o propietario de la **misma NO TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL**, al no poder prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera o servicios de hospedaje.



El alquiler turístico se considera actividad económica cuando:

- Además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera
- Sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

¿Puedo prestar otros servicios complementarios? CLAVE

¿Qué se entiende por servicios de hospedaje?
[consulta V0575-15 de la Dirección General de Tributos](#)

- Recepción y atención al cliente.
- Limpieza periódica.
- Cambio periódico de ropa de cama y baño.
- Lavandería, custodia de maletas, prensa.
- Servicios de alimentación y restauración.



¿Qué son servicios de hospedaje?

¿Qué no son servicios de hospedaje?

[consulta V0575-15 de la Dirección General de Tributos](#)

- Servicio de limpieza de la vivienda prestado a la entrada y salida del inquilino.
- Cambio de ropa de cama y baño a la entrada y salida de cada inquilino.
- Limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras, ascensores) y de la urbanización en la que esté situado.
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos de alimentación y restauración.

¿Quién puede alquilar una VFT?

Podrán ser explotadas tanto por:

- Personas físicas
- Personas jurídicas
- Entidades sin personalidad jurídica.

*Las viviendas **por habitaciones** sólo podrán ser explotadas por personas físicas, ya que se exige la residencia (empadronamiento) en las mismas de la persona propietaria.*

¿Puedo alquilar mi casa para que la explote turísticamente otra persona?

¿Cómo legalizo mi casa como V.F.T.? Inscripción en el R.T.A.



Es obligatorio la inscripción en el Registro de Turismo de las Viviendas con fines turísticos.

Documentación y procedimiento:

- **Declaración Responsable de inicio** (cumplimiento de requisitos). Suficiente para comenzar a alquilar la VFT.
- Si es persona jurídica: **acreditar representación**.
- Título suficiente en derecho para la explotación de la VFT. Si la propiedad contrata con empresa gestora: **contrato**.
- IBI o documento que conste la **referencia catastral**.
- **Licencia de ocupación, cédula de habitabilidad** o documento equivalente

¿Si una empresa me la gestiona, quién es el responsable frente al cliente y a la administración?

La manera que elijas para gestionar el alquiler turístico de tu VFT determinará las obligaciones con la Agencia Tributaria y con la administración turística competente.

La persona, empresa o entidad que gestione o explote el alquiler turístico de la VFT será la responsable frente a la Administración Pública y frente al cliente.

Será la empresa gestora quien debe realizar la inscripción en el RTA.

SITUACIONES EN LA EXPLOTACIÓN DE VFT

DISTINGUIMOS TRES SITUACIONES GENERALES EN LA EXPLOTACIÓN DE VFT:

- El propietario, **persona física, explota directamente** a cliente final la VFT
- **El propietario cede**, mediante contrato, la explotación a otra entidad o empresa especializada.
- El propietario explota la VFT **utilizando intermediarios** (Booking, ...)

¿Qué obligaciones fiscales o tributarias tengo?

I.A.E.

1. Cuando la persona o entidad propietaria de la vivienda turística (o apartamento turístico) realiza el alquiler de la misma estaremos ante una actividad propia **del Epígrafe 861.1 “Alquiler de viviendas”**. Está exento importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 €.
2. Si la propiedad arrienda el inmueble (VFT) otra empresa/entidad, que lo explota como **establecimiento extrahotelero**, estaría en el epígrafe 861.2 del IAE “Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP” (DGT V2540-08, DGT 1160-02).

¿Cómo declaro los ingresos del alquiler de mi VFT?

- Los ingresos del alquiler de VFT tienen la consideración **de rendimientos de capital inmobiliario**. Así figurarán en el IRPF o en I.S., si es una sociedad mercantil quien la explota.
- Para que tengan esta consideración los ingresos del alquiler, éste se **debe limitar a la mera puesta a disposición de la VFT**, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera.

IVA EN EL ALQUILER DE LAS VIFT

ESPECIFICIDADES DEL IVA BASADAS EN:

- Los alquileres de VFT **se regulan por la normativa de turismo de Andalucía** y no por la ley de arrendamientos urbanos (LAU). Esta excluidas expresamente.
- En el alquiler de viviendas turísticas interviene en muchas ocasiones **una tercera persona o empresa**: intermediario o empresa gestora en otros casos.

IVA SITUACIONES

- **El propietario cede la vivienda directamente al usuario final:** en este caso , al no poder, por exigencia legal, prestar servicios complementarios, **la operación estará exenta de IVA.**
- **El propietario cede la vivienda a un tercero (empresa gestora).** En este caso el propietario emitirá factura a la empresa gestora cuyo IVA será el 21%. La empresa explotadora que cede la vivienda al usuario final estará exenta de IVA pues no puede prestar servicios propios de la industria hotelera en las VFT.
- **El propietario cede la vivienda al usuario final, pero lo hace a través de un intermediario (plataforma) comisionista/agente:** este caso la cesión la está haciendo el propietario al usuario final no siendo el intermediario empresa gestora. El intermediario emitirá factura al propietario del inmueble por la comisión que éste debe pagarle más el 21% de IVA. El propietario emitirá factura o recibo exento de IVA al no prestar servicios de la industria hotelera.

Nº DE ESTABLECIMIENTOS EN CÓRDOBA, RTA. VARIACIÓN ABSOLUTA Y % 2020 – 2015

VARIACIÓN ABSOLUTA Y % 2020 - 2015 Nº DE ESTABLECIMIENTOS Y COMARCAS	Establecimiento Hotelero	Casa rural	VTAR	VFT	Apartamento turístico	Camping	TOTALES
CAMPIÑA SUR	10,00%	38,46%	1800,00%		0,00%	0,00%	121,62%
GUADIATO	13,33%	4,35%	100,00%		0,00%	0,00%	17,91%
GUADAJÓZ	-14,29%	150,00%	333,33%		0,00%	#¡DIV/0!	115,38%
LOS PEDROCHES	15,00%	22,58%	45,00%		0,00%	0,00%	28,57%
SUBBÉTICA	0,00%	7,62%	54,40%		-12,50%	-20,00%	39,01%
ALTO GUADALQUIVIR	0,00%	7,14%	600,00%		-20,00%	0,00%	23,53%
VEGA DEL GUADALQUIVIR	12,50%	29,03%	333,33%		200,00%	100,00%	80,30%
TOTAL PROVINCIA	6,52%	14,46%	88,96%		0,00%	0,00%	46,01%
	9	35	145	76	0	0	265
CAPITAL	11,34%	66,67%	1950,00%		75,00%	100,00%	1226,40%
	11	6	39	1.464	12	1	1.533
VAR %	8,51%	16,33%	111,52%		30,77%	9,09%	256,49%
DIF. ABSOLUTA	20	41	184	1540	12	1	1798

VARIACIÓN ABSOLUTA Y PORCENTAJE. Año 2020 – 2015

VARIACIÓN ABSOLUTA Y % 2020 - 2015 Nº DE ESTABLECIMIENTOS Y COMARCAS	Establecimiento Hotelero	Casa rural	VTAR	VFT	Apartamento turístico	Camping	TOTALES
CAMPIÑA SUR	10,00%	38,46%	1800,00%		0,00%	0,00%	121,62%
GUADIATO	13,33%	4,35%	100,00%		0,00%	0,00%	17,91%
GUADAJOZ	-14,29%	150,00%	333,33%		0,00%	#¡DIV/0!	115,38%
LOS PEDROCHES	15,00%	22,58%	45,00%		0,00%	0,00%	28,57%
SUBBÉTICA	0,00%	7,62%	54,40%		-12,50%	-20,00%	39,01%
ALTO GUADALQUIVIR	0,00%	7,14%	600,00%		-20,00%	0,00%	23,53%
VEGA DEL GUADALQUIVIR	12,50%	29,03%	333,33%		200,00%	100,00%	80,30%
TOTAL PROVINCIA	6,52%	14,46%	88,96%		0,00%	0,00%	46,01%
	9	35	145	76	0	0	265
CAPITAL	11,34%	66,67%	1950,00%		75,00%	100,00%	1226,40%
	11	6	39	1.464	12	1	1.533
VAR %	8,51%	16,33%	111,52%		30,77%	9,09%	256,49%
DIF. ABSOLUTA	20	41	184	1540	12	1	1798



REFLEXIÓN FINAL

Origen de alojamientos rurales y regulación de las VFT

Alojamiento Rural y Vivienda con Fines Turísticos ¿trato equitativo?



Impulso al turismo rural y a los alojamientos rurales: **diversificación de rentas**, **viabilidad** de explotaciones agropecuarias, **conservación del patrimonio** en zonas rurales, **fijación de la población** al territorio, etc.

Regularización de las viviendas de alquiler turístico: normalización y regulación de una situación socio-económica que se estaba produciendo, especialmente en ciudades y entornos urbanos.



GRACIAS POR SU ATENCIÓN