

Esta guía ha sido elaborada por una firma externa independiente.

Septiembre 2021

ESPAÑA –ASPECTOS FISCALES DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

La información que sigue a continuación es una guía que le ayudará a conocer algunos de los requisitos fiscales a los que podría estar sujeto si proporciona alojamiento de corta duración en España.

Todo lo relacionado con los impuestos puede resultar complejo y es importante que se mantenga bien informado en todo momento sobre sus obligaciones fiscales y los cambios que puedan introducirse para garantizar su cumplimiento. Es responsabilidad suya preparar, presentar y pagar los impuestos que correspondan.

Si usted es una persona física que ofrece alojamiento de corta duración en España, estos son los dos tipos de impuestos por los que puede estar obligado a tributar:

- Impuesto sobre la renta de las personas físicas
- Impuesto sobre el valor añadido (“IVA”)

Recuerde que esta información no pretende ser exhaustiva ni servir de asesoramiento legal. Si tiene dudas sobre sus obligaciones fiscales locales, le recomendamos que consulte con las autoridades competentes o busque el asesoramiento de un profesional.

Es importante que compruebe si las leyes o los procedimientos han sido modificados recientemente porque esta guía no se actualiza en tiempo real y los cambios podrían no estar incorporados todavía en ella.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Si usted percibe ingresos en España, es posible que tenga que pagar a las autoridades fiscales españolas un porcentaje de sus ingresos en concepto de impuesto sobre la renta. Sigue a continuación un resumen del impuesto que podría tener que pagar sobre los ingresos que perciba por arrendamiento de corta duración en España y cuál es el procedimiento para su declaración y pago a las autoridades fiscales españolas.

El **año fiscal en España** comprende del 1 de enero al 31 de diciembre.

Declarar impuestos en España

La norma general en España es que los contribuyentes presenten su declaración de la renta por Internet. Sin embargo, hay otras tres opciones para su presentación: (i) cumplimentar electrónicamente la declaración utilizando la aplicación correspondiente, aunque presentando el modelo impreso en el banco (si el resultado es a ingresar) o ante la Delegación de la Administración Tributaria que le corresponda por su lugar de residencia (si no ha de pagar nada o el resultado es a devolver); (ii) por vía telefónica, concertando una cita con la Delegación de su lugar de residencia o (iii) presencialmente, concertando una cita previa con su Delegación. El modelo en el que ha de presentar su declaración dependerá del régimen fiscal que le corresponda. Por tanto, le recomendamos que consulte con su asesor fiscal local o se ponga en contacto con las autoridades fiscales españolas para que le indiquen qué modelo debe utilizar.

Las personas residentes a efectos fiscales deben tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y utilizar el modelo 100 para presentar su declaración de la renta anual; las personas sujetas al régimen fiscal especial contemplado en el artículo 93 de la Ley española del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aplicable a los trabajadores desplazados a territorio español, utilizan el modelo 151/150.

Las personas no residentes a efectos fiscales deben pagar el Impuesto sobre la Renta de No Residentes si perciben ingresos por el arrendamiento de un inmueble situado en España. Si no tienen un establecimiento permanente, utilizan el modelo 210 (que es válido para personas físicas no residentes y para empresas no residentes sin establecimiento permanente) para declarar sus ingresos, y los no residentes con establecimiento permanente utilizan el modelo 200 (válido solo para empresas). Las referencias que se hacen en esta guía a no residentes son aplicables únicamente a no residentes sin establecimiento permanente. Para más información, vea la sección “Normas específicas aplicables en España a la renta obtenida por arrendamiento de corta duración” algo más adelante.

Declarar el impuesto – fecha límite de presentación

Para los residentes fiscales ordinarios y las personas sujetas al régimen fiscal especial, el plazo para la presentación y el pago de los impuestos es normalmente el 30 de junio del siguiente año fiscal (por ejemplo, la fecha límite para presentar la declaración de la renta del año fiscal 2021 será el 30 de junio de 2022).

Si usted es un contribuyente no residente, debe presentar declaraciones trimestrales, cuyo plazo termina, normalmente, el día 20 del mes siguiente al final del trimestre correspondiente (20 de abril, 20 de julio, 20 de octubre y 20 de enero). Como ya se ha indicado, la norma general es que todos los modelos de declaración deben presentarse por Internet, aunque tiene también otras opciones para presentar estas declaraciones (es decir, (i) cumplimentar electrónicamente la declaración utilizando la aplicación correspondiente, aunque presentando el modelo impreso en el banco (si el resultado es a ingresar) o ante la Delegación de la Administración Tributaria

que le corresponda por su lugar de residencia (si no ha de pagar nada o el resultado es a devolver) o (ii) presencialmente, concertando una cita previa con su Delegación). Además, debe tener en cuenta que si desea realizar el pago de los impuestos mediante la modalidad de domiciliación, la fecha límite para la presentación de estas declaraciones será el día 15 del mes siguiente a cada trimestre.

Datos de contacto de las autoridades fiscales españolas

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

Puede encontrar más información de contacto en el [portal de Internet de la Administración Tributaria española](#).

Tipos del impuesto sobre la renta español

Para los residentes fiscales ordinarios, la escala del gravamen que se aplica es progresiva, del 18,5 % al 54 %, aunque varía dependiendo de la comunidad autónoma en que resida.

Si tributa bajo el Régimen Especial para trabajadores desplazados a España, se le aplicará un tipo del 24 % para los primeros 600.000 euros de renta. Por encima de ese límite, se aplica un tipo del 47 %. Este régimen se aplica en general, aunque han de cumplirse otros requisitos, a personas extranjeras que adquieren la residencia fiscal española como resultado de su desplazamiento a territorio español, bien por motivos de trabajo de acuerdo con su contrato laboral o bien como administrador de una entidad en cuyo capital no participa.

A las personas no residentes se les aplica un tipo del 24 % (tipo impositivo fijo general) o un tipo del 19 % si son residentes en un Estado miembro de la UE o un país perteneciente al EEE.

Cantidad mínima exenta del impuesto en España

El mínimo exento del pago de impuestos para los residentes fiscales españoles depende del tipo de ingresos que reciben.

En concreto, si los ingresos por arrendamiento recibidos (junto con otros tipos de renta, como plusvalías, salarios, rendimiento de actividades económicas, en su caso) son inferiores a 1000 euros en un año fiscal, no están obligados a presentar la declaración de la renta ese año.

Si usted es un no residente o está sujeto al régimen especial, no puede aplicar ningún mínimo.

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

La mayor parte de los ingresos obtenidos por arrendamientos de corta duración se consideran

rendimientos de capital inmobiliario.

Sin embargo, los rendimientos se considerarán derivados de una actividad económica si el arrendador emplea a un trabajador a tiempo completo o presta servicios de hostelería, como los de restaurante, limpieza durante la estancia y lavandería.

Asimismo, si usted es no residente y se encuentra en esta situación, es posible que tenga un establecimiento permanente en España. Si se da cualquiera de estas circunstancias, estará sujeto a algunas obligaciones adicionales y deberá cumplir algunas normas específicas, además de la información general que se facilita a continuación. Por este motivo, le aconsejamos que consulte a un profesional para asegurarse de que cumple debidamente sus obligaciones.

Visite el [portal web de las autoridades fiscales españolas](#) para obtener más información sobre sus obligaciones fiscales.

Si tiene alguna duda acerca de su situación fiscal actual, le recomendamos que consulte con un asesor fiscal.

Gastos habituales que pueden deducirse de la renta de las personas físicas obtenida por una actividad de arrendamiento de corta duración

Los gastos que pague el propietario del inmueble en arrendamiento relacionados con la actividad de alquiler pueden deducirse de los rendimientos que obtenga por esta actividad, incluidos, entre otros, siempre que se acredite debidamente que están vinculados a los rendimientos obtenidos:

- Intereses de préstamo hipotecario
- Amortización
- Primas del seguro del inmueble
- El impuesto sobre bienes inmuebles
- Tasa de recogida de basura
- Costes de intermediación (como es el caso de la comisión de servicio de Airbnb)
- Gastos de mantenimiento y reparación
- Suministros (electricidad, agua, etc.) si los paga el arrendador

En el caso de alquiler en la modalidad de vivienda compartida, en la que la persona solo alquila una habitación u otras partes del inmueble, el contribuyente solo podrá deducir los gastos antes indicados en proporción a la parte arrendada.

Debe tener en cuenta que los contribuyentes sujetos al régimen fiscal especial y los no residentes que tampoco lo sean en otros países de la UE o del EEE no pueden deducirse gastos

de sus rendimientos de capital inmobiliario.

Amortización

Los gastos efectivos de amortización del inmueble pueden deducirse de acuerdo con la legislación española. Se considerarán efectivos estos gastos si no superan el 3 % del valor catastral o, si fuera mayor, del valor de adquisición del inmueble, excluidos en ambos casos el valor del suelo.

Las autoridades fiscales de su lugar de residencia y las autoridades fiscales españolas indican el valor catastral en el justificante del impuesto sobre bienes inmuebles y los "*Datos Fiscales*", respectivamente, haciendo distinción entre el valor del suelo y el de la construcción.

Impuestos generales sobre las viviendas

Si es usted propietario de una vivienda en España (tanto si es residente en España a efectos fiscales como si no lo es), puede tener que tributar por el impuesto sobre la renta de las personas físicas, el impuesto sobre bienes inmuebles y el impuesto sobre el patrimonio, esté vacía o arrendada.

Aunque la vivienda permanezca vacía durante todo el año o parte de él, se considera que genera unos rendimientos en esos periodos por un valor 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), respecto al número de días en los que la vivienda permanece vacía durante el año fiscal. Aparte de esa imputación de rentas, se aplicarán los tipos generales del impuesto sobre la renta para determinar el impuesto correspondiente

Si el inmueble no tiene valor catastral, se considera que los rendimientos generados equivalen al 1,1 % aplicado sobre el 50 % del valor de adquisición del inmueble.

Asimismo, la propiedad de inmuebles está sujeta al impuesto sobre bienes inmuebles ("IBI"). Este es un impuesto municipal y el tipo de gravamen aplicable depende de cada ayuntamiento.

Por último, las viviendas propiedad de personas físicas (residentes o no residentes) pueden también estar sujetas al impuesto sobre el patrimonio. Sería recomendable que solicite asesoramiento a un profesional para tener la seguridad de que cumple debidamente sus obligaciones.

Rendimientos de capital inmobiliario obtenidos en el extranjero por residentes fiscales en España

Si usted es residente fiscal en España, los rendimientos que reciba por el arrendamiento de

inmuebles situados en el extranjero también tributan por el impuesto sobre la renta de las personas físicas en España. Si se da este caso, puede ser aplicable una deducción que evite que tenga que pagar doblemente impuestos por el mismo inmueble. El importe de esta deducción tendrá el límite que fije la legislación española y los tratados suscritos para evitar la doble imposición.

Ejemplo de cálculo de impuestos

Laura tiene una vivienda con 2 dormitorios. Comenzó a alquilar una habitación ocasionalmente de junio a diciembre de 2021 (214 días). Estos ingresos se consideran rendimientos de capital inmobiliario.

En 2021, Laura percibió una renta bruta total de 12.000 euros.

Laura tuvo los siguientes gastos relacionados con la vivienda entre junio y diciembre de 2021: intereses de préstamo hipotecario 5.500 €; amortización 1.980 €; IBI 350 €; seguro de la vivienda 500 €; electricidad/gas 600 €.

		€
Rendimientos brutos de capital inmobiliario		12.000
<i>Menos gastos deducibles:</i>		
	Intereses de préstamo hipotecario **	(3.225)****
	Amortización*	(1.161)
	IBI**	(205)
	Seguro de la vivienda **	(293)
	Electricidad/gas***	(600)
Rendimientos netos de capital inmobiliario sujetos a tributación		6.516

**La amortización se calcula sobre el valor del inmueble de la forma siguiente: suponiendo un valor del inmueble de 220.000 € x 30% x 3% = 1.980 € (esta cantidad se reducirá aún más por la aplicación del prorrateo que se indica más adelante).*

***Si la vivienda no está arrendada a tiempo completo durante el año, todos los gastos que se generen anualmente (como los de intereses hipotecarios, seguro de la vivienda e impuesto sobre bienes inmuebles) se podrán deducir únicamente con respecto a la parte del año en la que la vivienda esté arrendada. El ejemplo anterior ha sido prorrateado ya que la vivienda solo se arrendó de junio a diciembre. Por ello, en este ejemplo, solo puede deducirse un 214/365 de los gastos ocasionados.*

****Si los gastos corresponden al tiempo en que la vivienda estuvo arrendada, no es necesario el prorrateo.*

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Los sistemas fiscales son complicados, por lo que debe tomarse su tiempo para conocer las normas que le son aplicables a usted y a su situación personal.

En líneas generales, el IVA se aplica a la mayoría de los bienes de consumo y servicios que se proporcionan y prestan 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 si necesita ayuda para determinar si está obligado a tributar por alguno de ellos.

Es posible que una persona que proporcione bienes o preste servicios en España tenga que repercutir 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 con un asesor fiscal en relación con sus posibles obligaciones tributarias en materia de IVA en España.

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

¿Tengo que aplicar IVA a los huéspedes si realizo actividades de arrendamiento de corta duración en España?

En general, las personas que, habitualmente o de forma ocasional, desarrollan una actividad económica en territorio español a efectos del IVA deben repercutir este impuesto por el suministro de bienes y la prestación de servicios.

Sin embargo, los servicios de alojamiento que no prestan servicios de hostelería (restauración, limpieza durante la estancia y lavandería) constituyen una actividad que se considera sujeta pero exenta del IVA según la legislación española. Si el anfitrión solo lleva a cabo esta actividad, no es necesario aplicar el IVA y no tendrá que cumplir las obligaciones de registro y declaración.

En cualquier otro caso (es decir, el arrendamiento de su vivienda con prestación de los servicios de hostelería antes citados), usted deberá registrarse a efectos del IVA si desarrolla actividades sujetas al IVA pero no exentas en territorio español a efectos del IVA (no existe actualmente un mínimo exento en España). Esta norma es aplicable sea usted o no una persona física establecida en territorio español a efectos del IVA.

Le recomendamos que solicite asesoramiento a un profesional para determinar si está usted o no sujeta a obligaciones en materia de IVA.

Para más información sobre el registro a efectos de IVA, consulte el [portal web de las autoridades fiscales españolas](#).

Estoy sujeto al IVA. ¿Cómo determino qué cantidad debo aplicar a mis huéspedes por este impuesto?

Los tipos impositivos del IVA son diferentes de un país a otro y cambian periódicamente. Le recomendamos que consulte con la autoridad fiscal local para tener información actualizada sobre los tipos del IVA aplicables en el país en que esté obligado a repercutir el IVA.

En la fecha de este documento, el tipo del IVA español por la prestación de servicios de alojamiento es del 10 %.

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

Si usted está obligado a repercutir el IVA por los servicios prestados a sus huéspedes, tenga en cuenta que debe cobrarles el IVA y presentar la declaración a las autoridades fiscales españolas. El IVA recaudado de sus huéspedes debe entregarse a las autoridades fiscales, aunque su importe se puede deducir del importe del IVA soportado. Le recomendamos que contacte con un profesional local sobre estas cuestiones.

Para recaudar el IVA de sus huéspedes debe cumplir algunas 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 son generalmente trimestrales (por ejemplo, del trimestre de enero a marzo, y el plazo de presentación finaliza el 20 de abril). El pago debe efectuarse el mismo día que se presenta la declaración del IVA.

Asimismo, en enero del año siguiente debe presentarse una declaración resumen anual en la que se han de incluir todas las operaciones efectuadas durante el ejercicio (pueden existir excepciones). Esta declaración se realiza en el modelo 390 y deben presentarla las personas físicas que realizan declaraciones trimestrales.

Para más información sobre la presentación de estas declaraciones, consulte el [portal web de las autoridades fiscales españolas](#).

En cualquier caso, le recomendamos que consulte con un profesional local sobre las obligaciones a las que pueda estar sujeto en relación con el IVA.