

Contratos de alquiler de viviendas en Mallorca.

Recientemente muchos de nuestros clientes se han interesado por conocer cual es su posición por lo que se refiere al alquiler de sus casas en Mallorca. Nuevas normas en la materia junto con inspecciones de turismo y hacienda en la zona de Santanyí durante el verano han provocado una autentica avalancha de preguntas en nuestra oficina.

A fin de ayudar a nuestros clientes a entender los principales aspectos de la vigente normativa, hemos preparado esta nota. No pretendemos ser exhaustivos sino simplemente aproximar al cliente a las implicaciones fiscales y turísticas de alquilar un inmueble en Mallorca desde la perspectiva del propietario. Estas son las cuestiones más habituales.

Necesito una licencia?

Para una mejor comprensión clasificaremos los contratos de arrendamiento de viviendas en 3 grandes grupos.

1.- Contratos de arrendamiento de vivienda. Estos contratos tienen por finalidad satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. En este caso, no es necesaria licencia.

2.- Contratos de arrendamiento de temporada. Se trata de contratos de arrendamiento a corto plazo que no incluyen habitualmente servicios adicionales por lo que tampoco es necesaria licencia.

3.- Contratos de arrendamiento turístico vacacional. En estos contratos el propietario proporciona no solo alojamiento sino también servicios adicionales propios de la industria hotelera.

Puedo obtener una licencia?

Con la regulación anterior los contratos de alquiler turístico vacacional de inmuebles en Mallorca solo eran posibles bajo licencia otorgada por el *Govern Balear*. Sin embargo, desde hace años, el *Govern* no concedía nuevas licencias por lo que solo los propietarios

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse. V1.0 05/09/2013.

que habían obtenido licencia con anterioridad podían alquilar sus propiedades ofreciendo servicios adicionales.

Para el resto la única posibilidad de alquilar legalmente sus viviendas consistía en no ofrecer servicios adicionales y sujetarse a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Básicamente la situación permanece igual con la nueva regulación. Sin embargo, como resultado de la nueva Ley del Turismo de las Islas Baleares, **los propietarios de chalets y pareados pueden obtener una licencia para alquilarlos ofreciendo servicios adicionales propios de la industria hotelera.** Solo estas propiedades pueden comercializarse o promocionarse a través de canales turísticos. Al mismo tiempo la Ley de Arrendamientos Urbanos fue modificada para excluir *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 (Art. 5e) de la LAU)*

Por lo tanto todas las propiedades que no pueden obtener licencia (como por ejemplo los apartamentos) quedan en una situación francamente incómoda desde nuestro punto de vista. Los contratos de alquiler sobre ellas no están prohibidos pero no hay reglas claras al respecto.

Tengo que pagar impuestos en España?

Cualquier ingreso derivado del alquiler de bienes inmuebles situados en España tributa en España.

Si mantenemos la misma clasificación, estos son los impuestos que gravan cada uno de los arrendamientos:

1.- Contratos de arrendamiento de vivienda. El propietario no tiene obligación de cargar IVA al inquilino porque la operación está exenta de IVA. Sin embargo, se devenga el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales.

2.- Contratos de arrendamiento de temporada. Al igual que en el caso anterior, el propietario no ha de repercutir IVA al inquilino.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse. V1.0 05/09/2013.

3.- Contratos de arrendamiento turístico vacacional. Desde un punto de vista fiscal, el propietario tiene que repercutir **IVA al 10%** al inquilino. El arrendador ha de estar de alta en Hacienda y presentar las declaraciones trimestrales de IVA.

Centrándonos en el IVA, el Art. 20.1.23ª de la Ley de IVA (LIVA) declara exentos de IVA *e) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.*

El criterio de la DGT en varias de sus resoluciones es que *la limpieza interior y el cambio de ropa proporcionado con periodicidad semanal se consideran servicios complementarios* propios de la industria hotelera. Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

En las tres situaciones se devenga el **Impuesto Español sobre la Renta de No Residentes** y se han de presentar los modelos correspondientes en los plazos legalmente establecidos. Sin embargo, el plazo de presentación depende de las circunstancias del caso por lo que le recomendamos que se asesore debidamente.

Le aconsejamos que consulte con su asesor fiscal en su país de origen a fin de no tributar dos veces por la misma renta ya que esta situación esta regulada por todos los convenios para evitar la doble imposición de España con otros países.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse. V1.0 05/09/2013.

Que hago entonces?

Si es propietario de un apartamento y obtiene ingresos por arrendamientos no puede obtener licencia de establecimiento turístico vacacional (ETV). En consecuencia, no puede ofrecer ni proporcionar servicios adicionales propios de la industria hotelera. Tampoco puede promocionar la vivienda a través de canales turísticos. No tiene que repercutir IVA al inquilino ya que no puede prestar servicios adicionales. El Impuesto sobre la Renta de No Residentes ha de ser presentado en plazo.

Si es propietario de un chalet o un pareado la situación es completamente diferente. **En nuestra opinión los propietarios de chalets y pareados deberían aprovechar la oportunidad abierta por la nueva normativa a fin de obtener la correspondiente licencia ya que no hay garantía alguna de que vaya a ser posible en el futuro.** Nosotros consideramos que la licencia de establecimiento turístico vacacional (ETV) es un activo que añade valor a la propiedad del cliente y les recomendamos que la soliciten.

Que puede hacer *Roig y Rubio abogados* por usted?

Tanto si tiene una casa como si tiene un apartamento *Roig y Rubio abogados* le puede ayudar con sus contratos de arrendamiento e impuestos.

Además, *Roig y Rubio abogados* puede solicitar su licencia si tiene derecho a ella. Al mismo tiempo, podemos proporcionarle todos los documentos necesarios traducidos en tres idiomas para cumplir con los requisitos legal establecidos para el obligatoria plan de calidad como son el cuestionario de satisfacción, las directrices de tratamiento de quejas y sugerencias, la política de objetos perdidos, el plan de limpieza preventivo, el plan de mantenimiento preventivo, advertencias sobre consumo responsable de agua y energía, ...

Póngase en contacto con nosotros, comprobaremos su situación y le prepararemos un presupuesto sin compromiso. *Roig y Rubio abogados* puede ayudarle con este y otros asuntos por lo que si tiene alguna duda puede en ponerse en contacto con nosotros.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse. V1.0 05/09/2013.