

VIVIENDA DE USO TURISTICO O VACACIONAL

Ferraz Asesores S.L.

estudiojurídico

c/Altamirano,37-1º izda

28008Madrid

91.547.30.61/65

LEGISLACION

➤ COMUNIDAD DE MADRID

- ORDEN 29 DE FEBRERO DE 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.
- DECRETO 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

LEGISLACION

➤ AEAT

- ORDEN EHA/1274/2007
- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
- Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero

1) Propietario alquila a un huésped

A. Sin prestación de servicios propios de actividad de hostelería

- IRPF Rendimiento de Capital Inmobiliario
- IVA Exento de IVA
- Gastos deducibles exclusivos a la actividad independientemente de que sea turístico (IBI, gastos financieros, comunidad, reparación y compra electrodomésticos)

1) Propietario alquila a un huésped

B. Con prestación de servicios propios de actividad de hostelería

- IRPF Rendimiento de Actividad económica
- IVA No exento de IVA
(Debe emitir factura con IVA 10%,
presentar modelo 303 trimestral)
- Gastos deducibles, los mismos que en el apartado anterior + aquellos inherentes a la actividad turística

2) Propietario alquila inmueble a un tercero (persona física o empresa), que es quien gestiona el arrendamiento de vivienda vacacional



- IRPF Rendimiento Capital Inmobiliario
Factura con retención 19%
- IVA Factura con IVA 21% (obligación de presentar declaraciones trimestrales)

Persona física que gestiona apartamento turístico



➤ Alquiler

- Con servicios de hostelería
 - IVA: 10%
 - Tributación por act. económicas.
 - Gastos deducibles para IVA e IRPF: aquellos inherentes a la actividad turística


Sin servicios de hostelería

- IVA: Exento
- Tributación por act. económicas.
- Gastos deducibles para IRPF: aquellos inherentes a la actividad turística

*(Si es empresa tributación por Impuesto de Sociedades)

Persona física que gestiona apartamento turístico

➤ Comisionista

- IVA: 21%
- Tributación por act. Económicas
- Sin gastos actividad turística 

*(Si es empresa tributación por Impuesto de Sociedades)