

EDA 2021/684093 VIVIENDA ARRENDADA CON FINES TURÍSTICOS

Vivienda arrendada con fines turísticos (RF 36/21 07 de Septiembre de 2021 al 13 de Septiembre de 2021)

➤ MF nº 11530

➤ MITP nº 7970

Este tipo de arrendamientos destinados exclusivamente como vivienda, sin prestarse servicios adicionales propios de la industria hotelera, se consideran exentos del IVA y por tanto sujeta a tributación por ITP y AJD.

DGT CV 17-6-21

El propietario destina una vivienda a alquiler turístico, sin prestar ningún servicio adicional propio de la industria hotelera. Para llevar a cabo la formalización de las reservas y facturar a los clientes utiliza los servicios de una **plataforma**.

En cuanto al **IVA**, quedan sujetas las entregas de bienes y prestaciones de servicios -entre las que se encuentran los arrendamientos de bienes, industrias, negocio, empresas o establecimientos permanentes, ya sea con o sin opción de compra- llevada a cabo por empresarios o profesionales a título oneroso en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional. A estos efectos, son considerados empresarios o profesionales quienes explotan un bien con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo y, en particular, los arrendadores de inmuebles (**LIVA art.4, 5 y 11**).

No obstante, los arrendamientos se consideran **exentos** del IVA cuando tenga la consideración de servicios, así como los arrendamientos de edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento a entidades gestoras de programas públicos de apoyo a viviendas o por sociedades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas del IS. No obstante, la exención no se aplica en el caso de que el arrendamiento a personas jurídicas, en aquellos que recaigan sobre apartamentos o viviendas amuebladas en los que el propietario además ofrezca **servicios complementarios** propios de la industria hotelera (limpieza, lavado de ropa, etc.), así como en los arrendamientos de viviendas utilizadas por el arrendatario para otros usos (oficinas, despachos profesionales, etc.) (**LIVA art.20.uno.23º**).

Por tanto, el consultante merece la consideración de empresario o profesional, estando la actividad de arrendamiento sujeta al IVA, dado que se desarrolla en el territorio de aplicación del impuesto, aunque se encuentra exenta del IVA, ya que se destina por personas físicas para uso exclusivo como vivienda y no se prestan servicios accesorios propios de la industria hotelera.

En cuanto al **ITP y AJD**, concepto de transmisiones patrimoniales onerosas intervivos, se consideran sujetos, entre otros, los arrendamientos de inmuebles cuando gocen de exención en el IVA (**LITP aer.7.5**). Por tanto, dado que en este caso el arrendamiento de la vivienda para uso turístico está sujeta y exenta del IVA, queda sujeta a la modalidad TPO del ITP y AJD.