

LA FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL

Ponente

Don Vicente Arbona Más

Asesor Fiscal

Técnico tributario de la AEAT en excedencia



Dirigido

A gestores, asesores y profesionales del sector turístico que necesitan conocer sus obligaciones fiscales. Es útil para quienes alquilan viviendas turísticas y desean cumplir con la normativa tributaria y optimizar su fiscalidad.

Objetivos

- Analizar la fiscalidad del arrendamiento vacacional en el ámbito del IVA. Se exponen las reglas generales de imposición del arrendamiento vacacional, distinguiendo los distintos escenarios posibles en que se encuentre el arrendador, y ello haciendo referencia al concepto clave en la materia: los denominados servicios complementarios propios de la industria hotelera
- Se examinan cuestiones más puntuales tales como los supuestos de viviendas que son objeto de utilización mixta (arrendamiento a terceros y utilización privativa); la deducción de cuotas soportadas antes del inicio del arrendamiento vacacional, distinguiendo la correcta o incorrecta fijación del destino previsible como elemento determinante en este aspecto, y la regularización de las cuotas de IVA soportadas en caso de cambios en dicho destino previsible o cuando se efectúa una incorrecta determinación del mismo en el momento inicial

Programa

1. Arrendamiento efectuado por el propietario directamente a sus clientes
 - La delimitación del concepto de servicios complementarios propios de la industria hotelera
 - Tributación en IVA del arrendamiento con prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera
 - Tributación en IVA del arrendamiento sin prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera

2. Arrendamiento efectuado por el propietario a una empresa comercializadora que actúa en nombre propio
 - Propietario que no se obliga frente a la empresa comercializadora a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera
 - Tributación en IVA del propietario
 - Propietario establecido en territorio de aplicación del IVA
 - Propietario no establecido en el territorio de aplicación del IVA
 - Tributación en IVA de la comercializadora
 - Propietario que se obliga frente a la empresa comercializadora a prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera
 - Tributación en IVA del propietario
 - Tributación en IVA de la comercializadora
3. La deducibilidad del IVA soportado en la actividad de arrendamiento vacacional en caso de utilización “mixta” empresarial/particular de la vivienda. criterio del TEAR de baleares. resolución 07/02978/2022/00/00 de 30/10/2024
 - La Administración prueba la utilización privativa o particular del inmueble
 - Criterio del TEAR de Baleares para la deducibilidad de las cuotas de IVA soportadas por bienes y servicios corrientes
 - Criterio del TEAR de Baleares para la deducibilidad de las cuotas de IVA soportadas por bienes de inversión
 - Conforme al grado de afectación que le corresponda esto es, en proporción al número de días en los que el inmueble ha estado efectivamente arrendado
 - Ejemplo de regularización de deducciones de un bien de inversión ante un cambio de afectación a la actividad
 - DGT V1394-19: actividad de hospedaje en hostales durante los meses de junio a septiembre
 - Sentencia de 19/2/2020 del TSJ Illes Balears
4. El destino previsible como elemento determinante de la deducibilidad de cuotas soportadas antes del inicio de la realización de las operaciones activas de arrendamiento vacacional
 - ¿En qué momento temporal del desarrollo de la actividad económica nos encontramos?
 - ¿Qué es lo que se exige probar para poder deducir las cuotas soportadas antes del inicio de las operaciones activas?
 - ¿Cuándo debe acreditarse que el destino previsible de las cuotas soportadas es el futuro ejercicio de una actividad empresarial?
 - ¿Cuál es la consecuencia en la deducibilidad de las cuotas soportadas por la adquisición de bienes y servicios antes del inicio de operaciones activas en el caso de no poder probar que se van a destinar a una actividad empresarial o profesional sujeta y no exenta del IVA?
 - ¿Qué elementos objetivos son relevantes para fijar el destino previsible y determinar el régimen de deducción de las cuotas soportadas antes del inicio de las operaciones activas?
 - Art. 27.2 del Reglamento del IVA
 - Resolución del TEAR de Baleares 07/00511/2023 de 26/09/2024

5. ¿Cómo debe de regularizarse el cambio de destino previsible de un bien de inversión que inicialmente está bien fijado conforme a los elementos objetivos concurrentes antes del inicio de las operaciones activa?

- Esquema general: DGT V0255-23
- Lo primero que tenemos que discernir es si estamos ante un autoconsumo de bienes de los previstos en el art. 9. 1º LIVA
 - Ejemplo de situación en la que se produciría un autoconsumo: el inmueble pasa de arrendamiento vacacional con servicios complementarios (CNAE 5520) a arrendamiento no vacacional de duración superior al año (CNAE 6820) o al arrendamiento no vacacional de temporada inferior al año (CNAE 5590)
 - Pero ¿realmente coexisten DOS sectores diferenciados? El inmueble pasa del “SD 1” al “SD 2” si bien el SD 1 queda “vacío” y sin actividad. Tribunal Supremo Sentencia de 19/05/2014. Rec. nº 5263/2011
 - Base imponible del autoconsumo
 - a. Art. 79. Tres LIVA
 - b. TEAC Resolución de 17/4/2024 (RG: 6821/2021): cambio de criterio
 - Devengo del autoconsumo
 - Tipo impositivo del autoconsumo
- El cambio de destino previsible se realiza con anterioridad a su entrada en funcionamiento y al inicio del periodo de regularización del bien de inversión
 - Resolución TEAC de 23 de enero de 2014, R.G: 00/976/2012
 - Resolución TEAC de 17 de marzo de 2016, R.G: 00/5651/2013
 - Regla general de funcionamiento en estos casos
 - Fijado por la Administración el cambio de destino previsible, y efectuada su regularización, ya no caben más regularizaciones por idéntico motivo. TEAR de Baleares Resolución 07/02445/2022 de 26/09/2024
- El cambio de destino previsible se realiza una vez que el bien de inversión ya ha entrado en funcionamiento y se ha iniciado su periodo de regularización
 - DGT V1549-18

6. ¿Cómo debe de regularizarse el cambio de destino previsible de un bien de inversión que inicialmente no está bien fijado conforme a los elementos objetivos concurrentes antes del inicio de las operaciones activa?

- Expedientes que a juicio del TEAR de Baleares no se ha acreditado un destino previsible empresarial de los bienes: vivienda unifamiliar con piscina
- Elementos objetivos tomados en consideración por el Tribunal para entender que existe una intención “ab initio” del obligado tributario de afectar el inmueble a usos distintos y fines ajenos a la indicada actividad económica
- Regla general de funcionamiento en estos casos
- DGT V0207-14
- En estos casos en los que el destino previsible se ha fijado incorrectamente desde el momento inicial no procede la regularización de las cuotas soportadas de forma escalonada conforme a los artículos 107 a 109 LIVA. TEAC Resolución 00/04281/2021 de 20/02/2024



¡Inscríbete ahora!

Envía este formulario por email
a info@servidar.com o fax 912 184 249

Nuestro teléfono 912 184 798
www.servidar.com



La fiscalidad del arrendamiento vacacional

Fecha de clase en directo: 6 de octubre 2026

Lugar: Videoconferencia vía internet en directo y diferido durante 3 meses

Horario: 16.30 a 19.30 horas, una hora menos en Canarias

Importe, precio especial para Vd.: 62 euros

Datos personales

Apellidos		Nombre	
Empresa		CIF	
Calle			
CP		Localidad	
		Provincia	
Tel		Email	
Email para envío de factura			
Email para envío de publicidad			

Forma de pago

☐ Por transferencia a la cuenta de la Caixa N.º ES83 2100 5192 3722 0016 1815 Por favor, indicar en la transferencia nombre del asistente y teléfono

☐ Talón nominativo a nombre de Escuela de Negocios DAR a enviar por correo

☐ Cargo en cuenta N.º

☐ Tarjeta:

PROTECCIÓN DE DATOS: le informamos que los datos personales y dirección de correo electrónico del interesado, serán tratados bajo la responsabilidad de ESCUELA DE NEGOCIOS DAR S.L.U para el envío de comunicaciones sobre nuestros productos y servicios y se conservarán mientras exista un interés mutuo para ello. Los datos no serán comunicados a terceros, salvo obligación legal. Le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose por Email: info@servidar.com