

Arrendamiento de viviendas vacacionales: Intermediación.

Novedades que merecen su atención en el ámbito Fiscal

07/03/2016

Arrendamiento de viviendas vacacionales: intermediación

IVA

Los arrendamientos de edificaciones, con el propósito de una cesión posterior por parte de su arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial, están sujetos y no exentos del IVA.



Intermediación en nombre propio en arrendamiento vacacional

Una persona física dedicada a la **intermediación**, alquila apartamentos a sus propietarios para estancias vacacionales, que luego factura en nombre propio a los clientes finales. Aunque no presta servicios complementarios propios de la industria hotelera, sí factura servicios de ropa de cama y **limpieza** de salida del apartamento..

Ante las dudas sobre la tributación de esta actividad, consulta:

- si es aplicable la exención por el **arrendamiento** de apartamentos turísticos (LIVA art. 20.Uno.23); y
- si los **servicios** facturados al cliente por ropa de cama y **limpieza** de salida resultan exentos.

La DGT considera que:

1. La **exención al arrendamiento de vivienda** tiene un carácter finalista, puesto que depende del **uso de la edificación** su aplicación y ésta sólo es preceptiva, cuando el destino efectivo del objeto del contrato de arrendamiento es el de vivienda (DGT CV 4-8-11 V1928-11).

Al actuar como comisionista en nombre y por cuenta propio, ha recibido y prestado por sí mismo los correspondientes servicios de arrendamiento. Dado que no puede hacer uso de la vivienda para su propio alojamiento, los **arrendamientos con los propietarios** están sujetos y **no exentos** en el IVA (DGT CV 16-6-11 V1564-11).

2. El arrendamiento por parte del consultante a un **cliente final** para su estancia turística, cuando no se presten **servicios complementarios** propios de la industria hotelera (servicios de hospedaje), está sujeto y exento en el IVA.

Los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la **atención a los clientes** más allá de la puesta a disposición de un inmueble, comprende la prestación de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración (CV V2348-13, 15-7-13).

No se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera por no tener esas características, los servicios de limpieza y de cambio de ropa del apartamento **prestados a la entrada y a la salida** del periodo contratado por cada arrendatario.

Asimismo, la jurisprudencia de la UE (entre otras, TJUE 27-10-05 asunto Levob Verzekeringen 41/04) ha declarado que con independencia de que se facture por un precio único o se desglose el importe correspondiente a los distintos elementos, se considera una **prestación accesoria de una principal** cuando no constituye para la clientela un fin en sí, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones del servicio principal del prestador.

En consecuencia, los referidos servicios (prestación accesoria) están **exentos** del IVA, al realizarse en el marco de una arrendamiento de vivienda exento del IVA (prestación principal).

Análisis de Novedades 2016 ©

La presente comunicación procede de Perdomo Consultores SL. En cualquier momento, usted puede manifestar su deseo de no recibir más comunicaciones comerciales de esta entidad por medios electrónicos. Para ello, dirijase a la dirección de e-mail: laboral@patriciaperdomo.com