



**Universidad
de La Laguna**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

La fiscalidad y la legislación de los establecimientos extrahoteleros. Relevancia de Canarias en el mercado turístico.

Taxation and legislation of extra-hotel establishments. Relevance of the Canary Islands in the tourism market.

**Facultad de Economía, Empresa y Turismo
Grado en Contabilidad y Finanzas**

**Curso académico 2022-2023
Convocatoria: julio de 2023**

Autor: Aldo Armas Medina
Tutora: M^a Candelaria Martín González

RESUMEN

Se ha evidenciado un notable aumento en la explotación de viviendas con fines vacacionales, impulsado por el desarrollo de Internet y la creciente presencia de plataformas digitales que facilitan la conexión entre los proveedores y los potenciales arrendatarios. En este trabajo de investigación, se llevará a cabo un análisis de la oferta y la demanda en el sector turístico de Canarias, evaluando su relevancia a nivel nacional.

El incremento en la oferta plantea interrogantes sobre la forma de regular esta actividad. El objetivo es determinar si la normativa actual está funcionando eficientemente o si necesita ajustes. El presente estudio se centra en el análisis del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, de Viviendas Vacacionales, que regula esta actividad en Canarias.

Además, se realizará un análisis detallado de la fiscalidad relacionada, examinando los beneficios fiscales específicos que se obtienen al operar en el territorio de Canarias.

Palabras clave: Viviendas vacacionales, legislación, fiscalidad, regulación.

ABSTRACT

There has been a notable increase in the exploitation of holiday homes, driven by the development of the Internet and the growing presence of digital platforms that facilitate the connection between providers and potential tenants. In this research work, an analysis of supply and demand in the tourism sector in the Canary Islands will be carried out, assessing its relevance at the national level.

The increase in supply raises questions about how to regulate this activity. The aim is to determine whether the current regulations are working efficiently or whether they need to be adjusted. This study focuses on the analysis of Decree 113/2015, of 22 May, on Holiday Dwellings, which regulates this activity in the Canary Islands.

In addition, a detailed analysis of the related taxation will be carried out, examining the specific tax benefits obtained by operating in the Canary Islands.

Keywords: Holiday homes, legislation, taxation, regulation.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO 1. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA	6
1.1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS	6
• 1.1.2 Establecimiento Hotelero	6
• 1.1.3 Establecimiento Extrahotelero	7
1.2 OFERTA Y DEMANDA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS EN ESPAÑA	8
• 1.2.1. Oferta de alojamientos turísticos en España.	8
• 1.2.2. Demanda viviendas turísticos en España- Canarias	11
1.3 ACTIVIDAD EXTRAHOTELERA EN CANARIAS. PLATAFORMAS PIONERAS	15
CAPÍTULO 2. LEGISLACIÓN DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	17
2.1 ÁMBITO ESTATAL	17
2.2 ÁMBITO AUTONÓMICO	18
• 2.2.1. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias	19
• 2.2.2. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	20
2.3 ARGUMENTOS A FAVOR Y EN CONTRA DE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES EN CANARIAS Y SU CONTEXTO HISTÓRICO.....	24
CAPÍTULO 3. LA FISCALIDAD DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN CANARIAS.	26
3.1 MARCO FISCAL DEL ALQUILER TURÍSTICO	26
• 3.1.1. Servicios complementarios propios de la industria hotelera	28
• 3.1.2 Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) en el alquiler de viviendas vacacionales	29
• 3.1.3 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el alquiler de viviendas vacacionales.	29
• 3.1.4 Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)	30
3.2 RÉGIMEN ESPECIAL DEL PEQUEÑO EMPRESARIO O PROFESIONAL	31
3.3. RESPONSABILIDADES DE LOS INTERMEDIARIOS DE ALQUILER VACACIONAL.....	32
• 3.3.1. Modelo 179. Declaración informativa anual de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.....	33
• 3.3.2. La DAC 7. Séptima modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en materia fiscal	34
CONCLUSIONES	35
BIBLIOGRAFÍA	37

INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo principal realizar un análisis exhaustivo de la legislación y fiscalidad aplicadas a los alojamientos turísticos en la Comunidad Autónoma de Canarias. Durante el análisis, se examinará detalladamente las implicaciones fiscales y las regulaciones específicas que afectan tanto a los propietarios como a los intermediarios involucrados en el alquiler vacacional. Este tema ha sido seleccionado con el propósito de abordar la problemática existente en la legislación de la Comunidad Autónoma de Canarias, donde no se establece una diferenciación clara entre las viviendas vacacionales y otras modalidades similares, como los apartamentos turísticos, en ninguna de las leyes autonómicas pertinentes.

Para llevar a cabo el análisis propuesto, en primer lugar, se realiza una investigación exhaustiva de las leyes que afectan directa e indirectamente a los alojamientos extrahoteleros, en particular en el contexto de Canarias. Además, se analiza la relevancia de Canarias en el ámbito del turismo a nivel nacional, evaluando el impacto significativo que esta región tiene en la industria turística mediante el uso de recursos diversos proporcionados por empresas especializadas en distintos sectores económicos, así como a través de los datos proporcionados por organismos públicos como el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y el Instituto Nacional de Estadística (INE). A partir de esta información, se procede a realizar un análisis detallado sobre la oferta y la demanda, utilizando diversos indicadores para obtener una visión completa del panorama turístico en Canarias.

Existen diferencias entre las viviendas de uso turístico y las viviendas vacacionales. En primer lugar, las viviendas vacacionales son aquellas que cumplen con los requisitos establecidos por las regulaciones y que ofrecen exclusivamente servicios de alojamiento, siendo alquiladas en su totalidad y no por habitaciones individuales. Es importante tener en cuenta que los apartamentos no se consideran viviendas vacacionales. Por otro lado, las viviendas de uso turístico son aquellas que se encuentran en edificios de propiedad horizontal, mientras que las viviendas vacacionales se refieren a edificios que no tienen vecindario, como por ejemplo casas o chalets entre otros. Para ambas actividades, es necesario obtener las licencias correspondientes a cada actividad económica.

La estructura organizativa del trabajo se ha dividido de la siguiente forma:

En el primer capítulo procederé a abordar los alojamientos turísticos en España. En primer lugar, veremos los tipos de alojamientos existentes, estableciendo una distinción entre los establecimientos hoteleros y los extrahoteleros. Además, describiré las distintas modalidades que engloba cada uno de ellos, junto con sus respectivas definiciones. Posteriormente, analizaré la oferta y la demanda de los establecimientos extrahoteleros en España, centrándome especialmente en la Comunidad Autónoma de Canarias y comparándola con los establecimientos hoteleros para resaltar su importancia. Por último, concluiré esta sección mencionando las plataformas pioneras de alojamientos turísticos, destacando sus funciones y características.

En el segundo capítulo abordaré la legislación de los establecimientos turísticos. Para ello, se comenzará examinando la legislación a nivel estatal, haciendo referencia al Real Decreto

2877/1982, de 15 de octubre, que aborda la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas vacacionales, así como a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Posteriormente, se hará hincapié en la legislación autonómica, con un enfoque específico en Canarias. Se abordará la Ley 7/1995, de 6 de abril, que establece la ordenación del turismo en Canarias, y la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se ocupa del suelo y los espacios naturales protegidos en dicha región. Asimismo, se mencionará el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Estos marcos normativos resultan fundamentales para comprender las regulaciones que se aplican a los alojamientos turísticos en esta zona geográfica. Por último, se explorarán los argumentos a favor y en contra de la regulación de los alojamientos turísticos en Canarias, brindando una visión equilibrada y objetiva sobre el tema.

En el capítulo tres abordaré la fiscalidad de las viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Canarias. Comenzaré por examinar el Marco fiscal del alquiler turístico, abordando temas como los servicios complementarios propios de la industria hotelera, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) aplicado al alquiler de viviendas vacacionales, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en dicho alquiler, así como el impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Posteriormente, trataré el Régimen especial del Pequeño empresario o Profesional (REPEP), detallando quiénes quedan excluidos del REPEP y los beneficios que este ofrece. Finalmente, abordaré algunas de las responsabilidades de los intermediarios de alquiler vacacional. Para ello, explicaré el Modelo 179 Declaración informativa anual de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos y la DAC 7, Séptima modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en Materia Fiscal.

Tras realizar la presente investigación, he llegado a la conclusión de que es necesario llevar a cabo una regulación que promueva una buena convivencia entre huéspedes y residentes locales. Esto implica establecer medidas adecuadas que garanticen la calidad, seguridad y confort de los alojamientos turísticos, cumpliendo con los estándares de habitabilidad. Considero que los requisitos actuales no deben ser considerados excesivos, ya que son fundamentales para asegurar la satisfacción de los turistas y el bienestar de la comunidad local.

Para lograr un equilibrio entre los intereses del sector hotelero y extrahotelero, es crucial buscar una convivencia positiva con el entorno y garantizar un alojamiento de calidad. Por tanto, se hace imprescindible la implementación inmediata de una regulación eficiente que propicie estos estándares de calidad.

CAPÍTULO 1. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ESPAÑA

En el presente apartado me dispongo a abordar los tipos de alojamientos turísticos existentes, estableciendo una distinción entre los establecimientos hoteleros y los extrahoteleros. Además, describiré las distintas modalidades que engloba cada uno de ellos, junto con sus respectivas definiciones. Posteriormente, analizaré la oferta y la demanda de los establecimientos extrahoteleros en España, centrándome especialmente en la Comunidad Autónoma de Canarias y comparándola con los establecimientos hoteleros para resaltar su importancia. Por último, concluiré esta sección mencionando las plataformas pioneras de alojamientos turísticos, destacando sus funciones y características.

1.1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS

El artículo 5 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, establece las diferentes tipologías de alojamientos, clasificándolos en las modalidades hotelera y extrahotelera. Estas categorías son definidas por el Gobierno de Canarias, específicamente por la consejería de Turismo, Industria y Comercio. A continuación, profundizaré en cada una de estas categorías incorporando sus definiciones.

- **1.1.2 Establecimiento Hotelero¹**

“Es el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación”.

El Decreto 113/2015 de la Comunidad Autónoma de Canarias establece dentro de la modalidad hotelera las siguientes tipologías:

a) Hotel: *“el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación”.*

b) Hotel urbano: *“el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico”.*

c) Hotel emblemático: *“el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que lo sustituya”.*

¹ Para la mención de las distintas modalidades hoteleras me he basado en el 2512 DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Dado que el mismo no define las distintas modalidades, he recurrido para su definición al siguiente enlace:

https://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/index.html

d) Hotel rural: *“el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que lo sustituya”.*

- **1.1.3 Establecimiento Extrahotelero²**

“Es el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios”.

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece dentro de la modalidad extrahotelera las siguientes tipologías:

a) Apartamento: *“el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos”.*

b) Villa: *“el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos”.*

c) Casa emblemática: *“el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que lo sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos”*

d) Casa rural: *“el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que lo sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos”.*

e) Vivienda vacacional: *“las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta*

² Para la mención de las distintas modalidades hoteleras me he basado en el 2512 DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Dado que el mismo no define las distintas modalidades exceptuando el concepto de vivienda vacacional, he recurrido para su definición al siguiente enlace:
https://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/index.html

turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”³.

1.2 OFERTA Y DEMANDA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS EN ESPAÑA

En el presente apartado, procederé a analizar la oferta y la demanda de los alojamientos turísticos en España, centrándome en la comunidad autónoma de Canarias. Para ello, realizaré una comparación detallada entre los establecimientos hoteleros y extrahoteleros, destacando la relevancia que Canarias desempeña en el sector turístico.

- **1.2.1. Oferta de alojamientos turísticos en España.**

El Instituto Nacional de Estadística presenta datos sobre la oferta de viviendas turísticas en España, donde recoge, en agosto de 2021, un registro de 306,974 viviendas turísticas anunciadas en plataformas digitales en España. Estas viviendas ofrecen un total de 1,562,751 plazas, con una media de 5.1 plazas por vivienda. En comparación con el mes de agosto de 2020, se puede apreciar que el número de viviendas turísticas ha experimentado una disminución del 4.5%. Sin embargo, en relación a febrero de 2021, se ha observado un aumento del 4.2%.

A continuación, mostraré los datos relativos al INE (Instituto Nacional de Estadística) sobre las viviendas turísticas, las plazas, y las plazas por vivienda turística relativas a agosto de 2021.

Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística

Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística 01/08/2021			
	Plazas totales	Porcentaje	Plazas por vivienda
TOTAL	1.562.751	100	5,1
Andalucía	320.089	20,5	5,1
Cataluña	302.317	19,3	5,4
Comunidad Valenciana	266.464	17,1	5,2

³ 2512 DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Canarias	167.141	10,7	4,3
Islas Baleares	181.713	11,6	6,2
Madrid	61.127	3,9	3,5
Galicia	72.753	4,7	5,4
Murcia	30.112	1,9	5,2
Castilla y León	32.713	2,1	5,7
Cantabria	26.980	<u>1,7</u>	<u>5</u>
Principado de Asturias	25.851	1,7	5
País Vasco	18.359	1,2	4,2
Aragón	19.339	1,2	5,4
Castilla - La Mancha	20.288	1,3	6,1
Extremadura	6.260	0,4	4,9
Rioja	6.208	0,4	5,6
Comunidad Foral de Navarra	4.663	0,3	4,7
Ceuta	211	0	3,8
Melilla	163	0	3,5

Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad agosto de 2021.

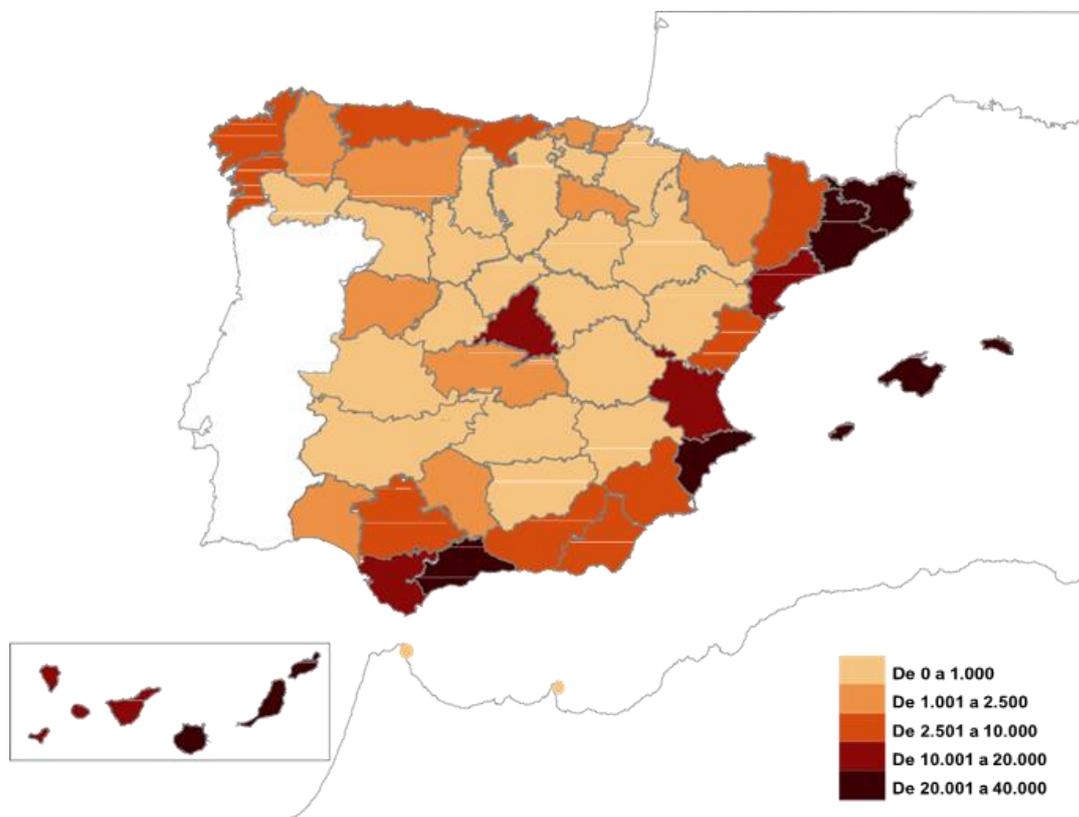
Los datos proporcionados muestran una distribución destacada de viviendas turísticas en las diferentes comunidades autónomas de España. Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Canarias son las regiones con mayor número de viviendas turísticas, representando el 10,7% del

total de plazas ofertadas en el país. Esto sugiere una alta demanda de alojamiento turístico en estas áreas y una oferta considerablemente amplia para los visitantes.

Por otro lado, las comunidades autónomas de la Comunidad Foral de Navarra, La Rioja y Extremadura presentan un menor número de viviendas turísticas en comparación con las regiones mencionadas anteriormente. Esto puede indicar una menor concentración de turismo y una oferta más limitada en estas áreas.

Para mayor precisión en los datos, mostraré a continuación los porcentajes de las viviendas turísticas por provincia, basándome de nuevo en los datos del INE del mes de agosto de 2021.

Porcentaje de vivienda turística sobre el total de viviendas por provincia. Agosto 2021.



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad agosto de 2021.

Al analizar el porcentaje de vivienda turística en relación con el total de viviendas por provincia, destacan algunos patrones interesantes. Si bien es importante considerar todas las provincias, la región de Canarias merece especial atención debido a su significativa presencia en el sector turístico.

Entre las provincias con mayor porcentaje de vivienda turística, se encuentran Islas Baleares, Girona, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife y Málaga. Estas provincias muestran una alta proporción de viviendas destinadas al turismo, lo que sugiere una fuerte demanda de alojamiento en estas áreas y una importante contribución al sector turístico local.

Dentro de este contexto, Canarias destaca con dos provincias incluidas en la lista: Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife. Este hecho resalta la relevancia del archipiélago canario como uno de los destinos turísticos más populares de España. Con un porcentaje del 4,0% de viviendas turísticas, Canarias muestra la importancia del sector turístico en su economía y la considerable oferta de alojamiento disponible para los visitantes.

Por otro lado, las provincias con un menor porcentaje de vivienda turística en relación con el total son Badajoz y Palencia, ambas con un 0,1%. Esto puede indicar que estas provincias tienen una menor demanda turística en comparación con otras regiones, y es probable que su oferta de alojamiento se enfoque más en las necesidades residenciales locales.

- **1.2.2. Demanda viviendas turísticos en España- Canarias**

Para analizar la demanda de viviendas turísticas he querido centrarme sobre todo en la Comunidad Autónoma de Canarias. Para ello, me he basado en los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre las pernoctaciones realizadas durante el periodo 2022-2023. A partir de estos datos, realizaré el cálculo del índice que refleja la importancia de Canarias en el sector turístico español. Este análisis nos permitirá comprender el papel que desempeña Canarias en el panorama turístico nacional y su impacto en la economía de la región.

Para una mejor comprensión de las tablas y comentarios siguientes, es crucial aclarar que el Instituto Nacional de Estadística (INE) considera las viviendas turísticas y las viviendas vacacionales como conceptos idénticos, lo cual resulta fundamental para su entendimiento.

Pernoctaciones por tipo de alojamiento a nivel estatal en comparación con Canarias.

	Pernoctaciones	
	Total 2023 hasta Abril	Total 2022
	Total de Pernoctaciones nacionales	
Hoteles	28.566.987	320.848.779
Campings	1.748.739	44.864.494
Apartamentos turísticos	3.236.552	67.088.608
Alojamientos de turismo rural	1.107.086	11.975.978
Canarias	Total de Pernoctaciones en Canarias	
Hoteles	3.437.731	64.583.898
Campings	12.222	141.627
Apartamentos turísticos	1.079.665	24.153.788
Alojamientos de turismo rural	31.568	394.422

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) en la encuesta de ocupación hotelera (Viajeros, pernoctaciones por tipo de alojamiento por comunidades y ciudades autónomas)⁴.

Mediante la presente tabla podemos observar la demanda de las viviendas turísticas en España, que proporciona datos sobre las pernoctaciones por tipo de alojamiento a nivel estatal en comparación con la región de Canarias. Estos datos representan el total de pernoctaciones hasta abril de 2023 y el total de pernoctaciones en 2022. A continuación, detallaré la tabla por categoría:

1. Total de pernoctaciones nacionales:

- Hoteles: 28.566.987 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 320.848.779 pernoctaciones en 2022.
- Campings: 1.748.739 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 44.864.494 pernoctaciones en 2022.
- Apartamentos turísticos: 3.236.552 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 67.088.608 pernoctaciones en 2022.
- Alojamientos de turismo rural: 1.107.086 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 11.975.978 pernoctaciones en 2022.

2. Total de pernoctaciones en Canarias:

- Hoteles: 3.437.731 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 64.583.898 pernoctaciones en 2022.
- Campings: 12.222 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 141.627 pernoctaciones en 2022.
- Apartamentos turísticos: 1.079.665 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 24.153.788 pernoctaciones en 2022.
- Alojamientos de turismo rural: 31.568 pernoctaciones en 2023 hasta abril, en comparación con 394.422 pernoctaciones en 2022.

Es importante tener en cuenta que los datos se extrajeron de registros mensuales y se presentan en formato anual para facilitar la comparación. Los números indican el número total de noches que los turistas pasaron en diferentes tipos de alojamiento. Estos datos permiten comparar la demanda de pernoctaciones en diferentes tipos de alojamiento tanto a nivel estatal como en la región de Canarias. Los números muestran las diferencias en las preferencias de los turistas y la evolución de la demanda en cada categoría de alojamiento durante el período mencionado.

⁴ Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2941>

Porcentaje de pernoctaciones en Canarias en relación con el total a nivel nacional		
	Año 2022	Año 2023 enero/abril
Hoteles	20,13%	12,03%
Campings	0,32%	0,70%
Apartamentos turísticos	36,00%	33,36%
Alojamientos de turismo rural	3,29%	2,85%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el INE (Instituto Nacional de Estadística) en la encuesta de ocupación hotelera (Viajeros, pernoctaciones por tipo de alojamiento por comunidades y ciudades autónomas)⁵.

Partiendo de los datos de la tabla expuesta anteriormente, he procedido a presentar en porcentajes dichos datos, realizando una comparativa entre las noches pernoctadas en diversos tipos de alojamiento en Canarias y el total de noches pernoctadas a nivel nacional en España. Estos porcentajes nos brindan la oportunidad de evaluar el impacto relativo que tiene el sector hotelero y el sector de las viviendas turísticas en Canarias a nivel nacional. A continuación, analizaré detalladamente la tabla:

Hoteles:

- Año 2022: Los hoteles en Canarias representaron aproximadamente el 20,13% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional en España durante ese año.
- Año 2023 enero/abril: En el primer cuatrimestre de 2023, los hoteles en Canarias representaron alrededor del 12,03% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional.

Campings:

- Año 2022: Los campings en Canarias representaron aproximadamente el 0,32% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional en España durante ese año.
- Año 2023 enero/abril: En el primer cuatrimestre de 2023, los campings en Canarias representaron alrededor del 0,70% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional.

⁵ Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2941>

Apartamentos turísticos y viviendas vacacionales:

- Año 2022: Los apartamentos turísticos en Canarias representaron aproximadamente el 36,00% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional en España durante ese año.
- Año 2023 enero/abril: En el primer cuatrimestre de 2023, los apartamentos turísticos en Canarias representaron alrededor del 33,36% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional.

Alojamientos de turismo rural:

- Año 2022: Los alojamientos de turismo rural en Canarias representaron aproximadamente el 3,29% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional en España durante ese año.
- Año 2023 enero/abril: En el primer cuatrimestre de 2023, los alojamientos de turismo rural en Canarias representaron alrededor del 2,85% de todas las noches pernoctadas a nivel nacional.

Estos porcentajes indican la proporción de cada tipo de alojamiento en Canarias con respecto a la demanda total de turismo nacional en España. Los datos muestran que tanto el sector hotelero como el sector de las viviendas turísticas y viviendas vacacionales en Canarias tienen un impacto significativo a nivel nacional. Los hoteles son una parte importante del panorama de alojamiento. Los apartamentos turísticos y viviendas vacacionales también tienen una presencia considerable en el mercado, mientras que los campings y los alojamientos de turismo rural tienen una participación menos significativa.

Análisis de las pernoctaciones en mayo de 2023 en comparación con mayo de 2022 según los datos del instituto canario de estadística (ISTAC).

Es interesante observar que en mayo de 2023 se registraron 6,7 millones de pernoctaciones en establecimientos hoteleros y extrahoteleros, lo cual representa un aumento del 5,43% en comparación con mayo de 2022. Este incremento es positivo y puede indicar un crecimiento en la industria del turismo durante ese periodo.

Es relevante mencionar que el aumento en las pernoctaciones fue impulsado principalmente por los turistas extranjeros, ya que se observó un incremento del 9,54% en sus pernoctaciones. Por otro lado, las pernoctaciones de los residentes en España experimentaron una disminución significativa del 18,79%.

Estos datos podrían sugerir que el turismo internacional se está recuperando gradualmente, lo cual es una buena noticia para la economía y el sector servicios en general. Sin embargo, la disminución en las pernoctaciones de los residentes en España puede indicar una preferencia por otros destinos o cambios en los hábitos de viaje de la población local.

En general, es positivo ver un aumento en las pernoctaciones y el interés de los turistas extranjeros en visitar el país. Esto puede ser un impulso para la industria turística y una señal de recuperación después de un período desafiante debido a la pandemia y las restricciones de viaje⁶.

1.3 ACTIVIDAD EXTRAHOTELERA EN CANARIAS. PLATAFORMAS PIONERAS

En el ámbito de la actividad extrahotelera en Canarias, existen diversidad de plataformas pioneras que han facilitado la promoción y comercialización de alojamientos turísticos. Algunas de ellas son:

- **Airbnb**

Airbnb es una plataforma de alquiler vacacional fundada en 2008. Ha sido una de las plataformas más populares y utilizadas por los propietarios de alojamientos extrahoteleros en Canarias y en todo el mundo. Su enfoque principal es permitir que los propietarios de viviendas, apartamentos, habitaciones y otros tipos de alojamientos puedan ofrecer sus propiedades para alquilar a corto plazo. Los usuarios de Airbnb pueden buscar alojamientos en destinos de todo el mundo y reservar directamente a través de la plataforma.

Características destacadas de Airbnb

- **Variación de opciones:** Airbnb ofrece una amplia gama de opciones de alojamiento, desde apartamentos completos y casas enteras hasta habitaciones privadas y compartidas. Esto brinda a los viajeros una diversidad de elección según sus preferencias y presupuestos.
- **Experiencias únicas:** Además de alojamientos, Airbnb también ofrece "Experiencias" que son actividades organizadas por anfitriones locales. Los viajeros pueden participar en actividades culturales, gastronómicas, deportivas y muchas otras, lo que les permite tener una experiencia más auténtica y enriquecedora en su destino, conectando mejor con las personas locales de la zona a la que se visita.
- **Interacción con los anfitriones:** Una de las características distintivas de Airbnb es la posibilidad de interactuar directamente con los anfitriones. Los viajeros pueden comunicarse con ellos, hacer preguntas y recibir recomendaciones sobre el destino, haciendo de la experiencia del viaje mucho más cercana⁷.

- **Booking.com**

Aunque Booking.com es conocida principalmente como una plataforma de reserva de hoteles, también ha ampliado su oferta para incluir alojamientos extrahoteleros, como apartamentos y villas. Esta plataforma ha sido utilizada tanto por propietarios como por turistas para encontrar y reservar alojamientos en Canarias.

⁶ Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/.content/noticias/encuestas-alojamiento-turistico-canarias-noticia-2023-mayo.html>

⁷ Recuperado de: <https://www.airbnb.es/>

Características destacadas de Booking.com.

- **Amplia disponibilidad:** cuenta con una extensa selección de alojamientos en todo el mundo, desde hoteles de lujo hasta opciones más económicas. Los viajeros pueden encontrar alojamientos para diferentes necesidades y presupuestos.
- **Reservas flexibles:** ofrece opciones de reserva flexibles, lo que permite a los viajeros realizar cambios o cancelaciones en función de las políticas de cancelación de cada alojamiento. Esto brinda una mayor flexibilidad a los viajeros en caso de cambios de planes o imprevistos.
- **Opiniones y valoraciones:** proporciona reseñas y valoraciones de otros viajeros sobre los alojamientos. Esto ayuda a los usuarios a tomar decisiones informadas al seleccionar un alojamiento, ya que pueden obtener información sobre la experiencia de otros viajeros⁸.
- **HomeAway**

HomeAway, ahora parte de Vrbo (Vacation Rentals By Owner), es una plataforma global de alquiler vacacional que conecta a los propietarios de viviendas con los viajeros que buscan alojamiento a corto plazo. También ha sido una plataforma popular para la comercialización de alojamientos extrahoteleros en Canarias⁹.

- **TripAdvisor**

TripAdvisor es un sitio web de viajes que ofrece opiniones de viajeros, recomendaciones y reservas de alojamientos. Además de hoteles, también proporciona opciones de alquiler vacacional, incluyendo apartamentos y casas, lo que ha contribuido al desarrollo de la actividad extrahotelera en Canarias¹⁰.

Estas plataformas han sido pioneras en facilitar la conexión entre los propietarios de alojamientos extrahoteleros y los viajeros, brindando una mayor oferta de opciones de alojamiento en Canarias y promoviendo la diversificación del sector turístico en la región. Cabe mencionar que existen otras plataformas y portales de reserva en línea que también han desempeñado un papel importante en el desarrollo de la actividad extrahotelera en Canarias.

⁸ Recuperado de: <https://www.booking.com/>

⁹ Recuperado de: <https://www.vrbo.com/>

¹⁰ Recuperado de: <https://www.tripadvisor.es/Rentals>

CAPÍTULO 2. LEGISLACIÓN DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

En esta sección, realizaré un análisis de la legislación pertinente relacionada con los alojamientos turísticos. Comenzaré examinando la legislación a nivel estatal, haciendo referencia al Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, que aborda la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas vacacionales, así como a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Posteriormente, se hará hincapié en la legislación autonómica, con un enfoque específico en Canarias. Se abordará la Ley 7/1995, de 6 de abril, que establece la ordenación del turismo en Canarias, y la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se ocupa del suelo y los espacios naturales protegidos en dicha región. Asimismo, mencionaré el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Estos marcos normativos resultan fundamentales para comprender las regulaciones que se aplican a los alojamientos turísticos en esta zona geográfica.

Por último, exploraré los argumentos a favor y en contra de la regulación de los alojamientos turísticos en Canarias, brindando una visión equilibrada y objetiva sobre el tema.

2.1 ÁMBITO ESTATAL

La vivienda turística vacacional es una modalidad de alojamiento turístico que se reconoce oficialmente a nivel estatal mediante un decreto publicado en el año 1982, actualmente ya derogado.

En virtud del artículo 148.1.-18a de la Constitución Española, las Comunidades Autónomas tienen la facultad de asumir las competencias exclusivas en materia de turismo en sus respectivos territorios. Estas competencias se han materializado a través de los estatutos autonómicos y la promulgación de leyes y normas reglamentarias propias sobre turismo. Como resultado, la normativa estatal en este ámbito tiene un carácter subsidiario y no se aplica plenamente en los territorios autonómicos¹¹.

Por ello abordaremos de manera concisa la normativa vigente de la Comunidad Autónoma con respecto a las viviendas turísticas vacacionales. Dedicaremos especial atención a la definición de este tipo de establecimientos, así como a las obligaciones administrativas y fiscales que se imponen a sus propietarios, y los requisitos deben cumplir antes de iniciar su actividad como durante su desarrollo.

La figura de "Vivienda Turística Vacacional" se definió por primera vez en el año 1982 mediante el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales, que ha sido derogado. Este decreto se promulgó con el objetivo de adaptar la normativa existente en ese momento a las nuevas preferencias de alojamiento de los turistas.

¹¹ BOE-A-1978-31229. Constitución Española (1978). Jefatura del Estado. Recuperado de: BOE-A-1978-31229 Constitución Española.

Su propósito era regular la oferta de alojamientos extrahoteleros, que habían experimentado un incremento considerable, estableciendo una clara distinción entre los apartamentos turísticos (ya incluidos en la normativa como una categoría de establecimiento extrahotelero) y las viviendas turísticas vacacionales. Se buscaba así definir una nueva forma de alojamiento para que los propietarios dejaran de operar de manera alegal.

En este decreto se establece que las viviendas turísticas vacacionales son *"las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares, y en general, cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos"* ¹²

Es importante destacar que el objetivo de este Real Decreto no era garantizar el tipo y la calidad de los servicios ofrecidos a los usuarios de esta modalidad de alojamiento, como se refleja en el artículo vigésimo. Tampoco se mencionan en ningún momento medidas sancionadoras para los propietarios que no tuvieran debidamente diligenciada la notificación.

En el año 1994, con la publicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se abrió una nueva posibilidad legal para el alquiler de viviendas particulares con fines turísticos. En el artículo 3 de esta ley se contempla la modalidad de "arrendamientos para uso distinto del de vivienda", que se refiere al arrendamiento de una edificación habitable en la que el arrendatario no va a satisfacer su necesidad continua de vivienda. Estos alquileres se realizaban por temporadas. Ante la falta de una normativa autonómica específica que delimitará y regulará esta modalidad, muchos propietarios optaron por operar bajo el amparo de este marco legal¹³.

2.2 ÁMBITO AUTONÓMICO

La legislación de viviendas vacacionales a nivel autonómico en Canarias se refiere al Decreto 113/2015, aprobado el 22 de mayo de 2015 y la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias principalmente, aunque también es de vital importancia la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Establecen el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Este reglamento tiene como objetivo regular y controlar la actividad de las viviendas vacacionales en el ámbito de la comunidad autónoma.

¹² BOE-A-1982-29135. Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. Jefatura del Estado. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1982/10/15/2877>

¹³ BOE-A-1994-26003. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (2023). Jefatura del Estado. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

- **2.2.1. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias**

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias es una ley autonómica que regula y establece las normas para la actividad vacacional en la Comunidad Autónoma de Canarias. Esta ley tiene un impacto directo en las viviendas vacacionales y menciona una serie de requisitos y obligaciones que deben cumplir dichas viviendas. Establece que las viviendas vacacionales deben estar inscritas en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, el cual se encarga de regular y controlar la oferta de alojamiento turístico en la región. Es obligatorio obtener la autorización correspondiente y cumplir con los requisitos establecidos para poder operar como vivienda vacacional. La Ley de Ordenación del Turismo de Canarias también menciona la obligación de cumplir con las normas fiscales y tributarias correspondientes. Establece, por tanto, los requisitos, obligaciones y regulaciones que deben cumplir para operar legalmente garantizando la calidad, seguridad y transparencia en la oferta de alojamiento turístico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Infracciones turísticas.

El régimen sancionador en el ámbito turístico de las Islas Canarias está establecido en la Ley 7/1995 Título VI de la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Esta ley contempla las sanciones aplicables a hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales, entre otras modalidades de alojamientos.

En el caso específico de las viviendas vacacionales, la normativa se encuentra regulada desde el 29 de mayo de 2015. El régimen sancionador correspondiente a las conductas llevadas a cabo por los propietarios de viviendas destinadas al alquiler vacacional se establece en el Título VI de la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Dentro de esta ley, se establecen diversas infracciones y las correspondientes sanciones. Cabe destacar que estas sanciones pueden aplicarse tanto cuando una vivienda ya está registrada como vivienda vacacional, como también antes de su inscripción si se promociona en canales turísticos sin haber presentado la correspondiente declaración responsable. Es importante tener en cuenta que, si no se realiza dicha promoción en canales turísticos, no debería haber sanciones.

Importes de multas según la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

Según el artículo 79 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias sobre supuestos en que procedan y en caso de que se decida imponer una multa, se categorizan en los siguientes tipos:

- Infracciones leves: tendrán un importe máximo de 1.500 euros.
- Infracciones graves: oscilan entre 1.500 euros y 30.000 euros.
- Infracciones muy graves: oscilan entre 30.001 euros y 300.000 euros.

- **2.2.2. Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece una serie de disposiciones y requisitos que los propietarios de viviendas vacacionales deben cumplir para poder operar legalmente. Todos los establecimientos turísticos de alojamiento sujetos a regulación deben cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, así como con todas las demás normativas aplicables.

Algunos aspectos clave que aborda este reglamento son los siguientes:

1. Definición del concepto de “Vivienda Vacacional”.

Según el artículo 2.a del Decreto 113/2015, la vivienda vacacional es definida como *“A los efectos del presente Reglamento se entiende por, viviendas vacacionales: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”*¹⁴.

2. Prohibiciones.

El artículo 5 del reglamento establece las siguientes prohibiciones relacionadas con las viviendas vacacionales:

Se prohíbe a los propietarios de las viviendas vacacionales, o a las personas físicas o jurídicas autorizadas para su explotación, alojar un número de personas superior a la capacidad establecida por el número de dormitorios y ocupación permitida. Esta capacidad debe estar especificada en la declaración responsable de ocupación de la propiedad o en documentos como la cédula de habitabilidad o la licencia de primera ocupación.

Se prohíbe a los usuarios de las viviendas vacacionales:

- a. Utilizar la propiedad para fines distintos a los turísticos para los que se contrató.*
- b. Realizar actividades que vayan en contra de las normas de convivencia, higiene y orden público habituales, o que perturben el descanso de otros usuarios del inmueble.*
- c. Incumplir las normas internas de la comunidad de propietarios donde se encuentre la vivienda vacacional.*

¹⁴ BOC N° 101. Jueves 28 de mayo de 2015 – 2512. DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/001.html>

3. Artículo 3. Ámbito de aplicación.

Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento, las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Por ello es de vital importancia la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta ley resulta relevante para comprender el contexto legal y normativo en el cual se enmarca la regulación de las viviendas vacacionales en la comunidad autónoma de Canarias, así como los aspectos relacionados con la protección de los espacios naturales.

- La disposición transitoria séptima sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, establece lo siguiente:
Esta disposición garantiza la continuidad de los usos residenciales ya existentes en zonas turísticas antes del 1 de enero de 2017. Estos usos residenciales se consideran compatibles y en situación legal de consolidación. Sin embargo, se prohíbe establecer nuevos usos residenciales o cambiar el uso existente a uno no turístico, en concordancia con el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias.

- La disposición final octava de la Ley 6/2002 de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma introduce modificaciones relevantes en la legislación.
Esta ley establece la cantidad de plazas alojativas permitidas según el tipo de suelo en el que se encuentre la edificación turística.
La disposición final cuarta de esta ley es especialmente significativa en relación con las viviendas vacacionales en El Hierro, La Gomera y La Palma. Según esta disposición, en el ámbito territorial definido en el artículo 1.1 de la ley, se permite la implantación de establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional. Estos establecimientos deben cumplir los términos y condiciones establecidos en la normativa sectorial correspondiente, sin que se aplique ninguna restricción basada en la calificación del suelo. Sin embargo, es importante destacar que se debe respetar el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos según lo estipulado en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.
Estas modificaciones proporcionan un marco normativo claro y específico para el desarrollo de viviendas vacacionales en estas islas, lo cual facilita su regulación y fomenta el turismo en la zona. Además, brindan seguridad jurídica tanto a los propietarios de viviendas vacacionales como a los turistas que optan por este tipo de alojamiento, lo cual contribuye al desarrollo económico y turístico de la región.

4. Obligaciones como propietario de vivienda vacacional.

En el ámbito de Canarias, se establece como requisito obligatorio que los propietarios de viviendas vacacionales se registren en la Guardia Civil utilizando el número asignado por el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias. Este registro tiene como finalidad llevar a cabo un control de los viajeros que se hospedan en dichas viviendas. Para cumplir con esta obligación, se debe enviar el registro correspondiente a través del sitio web oficial de la Guardia Civil, ubicado en www.hospederias.guardiacivil.es, dentro de un plazo máximo de 48 horas desde el check-in del cliente. Además, es importante destacar que todas las viviendas temporales, tanto en Canarias como en el resto de España, deben cumplir una parte de viajeros cada vez que se reciban nuevos huéspedes. Esta parte debe incluir la fecha de entrada y proporcionar información básica sobre los viajeros. Estas medidas tienen como objetivo garantizar el adecuado control y seguimiento de los turistas que se alojan en las viviendas vacacionales, contribuyendo así a la seguridad y la protección de los viajeros y la comunidad en general.

El artículo 6 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, establece la obligación de colocar una placa-distintivo en las viviendas vacacionales. Esta placa tiene como finalidad identificar y distinguir las viviendas que cumplen con los requisitos y normativas establecidas en el reglamento.

La placa-distintivo debe ser colocada en un lugar visible desde el exterior de la vivienda y debe contener la siguiente información:

- Número de inscripción asignado por el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La colocación de esta placa es de carácter obligatorio y su objetivo es proporcionar a los huéspedes ya las autoridades competentes una forma visual de verificar que la vivienda cumple con los estándares y requisitos legales establecidos para garantizar la calidad y seguridad en la oferta de alojamiento turístico.
- De esta manera, el artículo 6 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias busca asegurar la transparencia y la adecuada identificación de las viviendas vacacionales, tanto para los usuarios como para las autoridades reguladoras del sector turístico.

El artículo 13 de la Reglamento de Viviendas Vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece lo siguiente:

Antes de comenzar la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los propietarios o las personas físicas o jurídicas a quienes se les haya encomendado la explotación deben presentar una declaración responsable al Cabildo Insular correspondiente. En esta declaración se manifiesta el cumplimiento de los requisitos y disposiciones establecidos en el presente reglamento, se aporta la documentación que lo respalda y se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el período de actividad.

Una vez presentada la declaración responsable de inicio de la actividad, el Cabildo Insular procederá, en un plazo máximo de quince días hábiles, a inscribir automáticamente la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con la normativa correspondiente. Además, se proporcionarán al titular o al responsable de la explotación de la vivienda las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador y el libro de inspección requeridos por la normativa.

5. Requisitos técnicos y de calidad.

El artículo 10 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece los requisitos de equipamientos mínimos que deben cumplir estas viviendas. Estos requisitos se dividen en diferentes áreas:

Equipamiento general:

- *Cierre interior de seguridad en las puertas de acceso.*
- *Botiquín de primeros auxilios.*

Dormitorio:

- *Iluminación para la lectura cerca de cada cama.*
- *Sistema efectivo de oscurecimiento en cada dormitorio.*
- *Perchas adecuadas y en número suficiente para los ocupantes.*
- *Camas individuales o dobles con dimensiones mínimas establecidas.*
- *Equipamiento mínimo de ropa de cama por persona, incluyendo protector de colchón, sábanas, manta, almohada y cubrecama.*

Baño:

- *Espejo.*
- *Secador de pelo.*
- *Porta-rollos para papel higiénico.*
- *Alfombrilla.*
- *Soporte para objetos de aseo.*
- *Toalleros, perchas o colgadores necesarios.*
- *Sistema que evita la salida de agua en la bañera o plato de ducha.*
- *Toallas de baño y de mano por persona, con re semanal en estancias prolongadas.*

Cocina:

- *Horno o microondas.*
- *Cafetera*
- *Vajilla, cubertería y cristalería en cantidad adecuada.*
- *Menaje y lencería suficiente para la manipulación y consumo de alimentos.*
- *Utensilios de limpieza.*

– *Plancha y tabla de planchar*

Estos requisitos garantizan que las viviendas vacacionales en Canarias cuenten con los elementos necesarios para asegurar el confort y la comodidad de los huéspedes durante su estancia.

2.3 ARGUMENTOS A FAVOR Y EN CONTRA DE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES EN CANARIAS Y SU CONTEXTO HISTÓRICO.

¹⁵El Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, estableció la primera regulación de las viviendas vacacionales en España. Inicialmente, estas viviendas eran alquiladas por particulares para pagar sus hipotecas, pero luego empresas profesionales se encargaron de su gestión. Se alquilaban a turistas extranjeros que visitaban el país. En un principio, los contratos se realizaban de forma verbal o bajo la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. La Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, promulgada en 1995, limitó la explotación personal y buscó fomentar una gestión profesional. Los propietarios utilizaban los apartamentos para sus vacaciones en verano y los alquilaban durante el resto del año, facilitando el contacto con los turistas a través del desarrollo de Internet. Antes de la ley de 2015, se realizaban arrendamientos por temporada. La exclusión de estas viviendas de la Ley de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de 2013 generó preocupación entre los legisladores autonómicos, quienes solicitaron una legislación más amplia para abordar este tipo de viviendas. (González, 2018, pág. 24-28).

La regulación de las viviendas vacacionales en Canarias ha generado críticas y consideraciones insatisfactorias por parte de diversas partes interesadas, como asociaciones de propietarios, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y los afectados directos (propietarios). Si bien la regulación busca promover un uso adecuado de los activos infrautilizados y brindar seguridad jurídica a los propietarios, también presenta desafíos y aspectos negativos. Entre los aspectos positivos se encuentran la eficiencia en el uso de los activos, la seguridad jurídica para los propietarios, la evitación de conflictos con la administración y la igualdad de trato para los turistas. Sin embargo, la falta de claridad en la aplicación de la regulación puede generar incertidumbre, las viviendas no reguladas plantean riesgos para los turistas, la competencia desleal afecta a establecimientos cumplidores, el control inadecuado de viviendas puede generar problemas de seguridad y el uso turístico puede causar conflictos y afectar la calidad de los servicios. (González, 2018, pág. 36-42)

La regulación de las viviendas vacacionales en Canarias ha sido objeto de críticas. Algunos aspectos problemáticos incluyen la exclusión de viviendas en suelos turísticos, lo que beneficia a los establecimientos turísticos tradicionales y restringe la competencia. Además, se prohíbe el alquiler por estancias o habitaciones, limitando la libertad de los propietarios y ciudadanos en el

¹⁵ González Cabrera, I. (2018). ¿La necesaria regulación "Ad Hoc" de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias. *Revista Internacional de Derecho del Turismo. RIDETUR*, 2(1), 23-54. Recuperado de ISSN-e 2530-7142. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

uso de sus bienes. La regulación impone requisitos detallados sobre dimensiones y equipamiento de las viviendas, lo que aumenta los costos y limita la autonomía de los operadores. El acceso a la actividad de viviendas vacacionales está sujeto a un régimen de declaración responsable que se asemeja a una autorización administrativa, sin una justificación clara en términos de necesidad y proporcionalidad. Además, se imponen obligaciones de exhibición y publicación, como la colocación de una placa distintiva, un cartel informativo y la suscripción de un contrato en dos idiomas. Estas restricciones generan preocupaciones en cuanto a la adecuación y proporcionalidad de la regulación. Aunque no se comparte plenamente la opinión de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), es necesaria una regulación más eficiente que ordene las viviendas vacacionales como una opción de alojamiento válida, en armonía con otras formas de explotación, y que brinde seguridad jurídica. En su forma actual, la regulación no cumple con estos requisitos. (González, 2018, pág. 42-46).

El régimen jurídico de las viviendas fuera de ordenación en Canarias ha generado críticas debido a la incertidumbre sobre su legalidad. Aunque inicialmente se prohibió su explotación en zonas turísticas, muchas viviendas continúan siendo utilizadas ilegalmente. Las sentencias judiciales han generado incertidumbre y riesgos para los propietarios, pero existe la posibilidad de solicitar la ejecución provisional de las sentencias para poder explotarlas turísticamente bajo el mismo régimen que las viviendas vacacionales reguladas. Sin embargo, algunos propietarios optan por no comunicar su actividad por temor a sanciones futuras y pueden intentar utilizar la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que plantea desafíos legales. Esta situación genera un doble régimen para la relación entre anfitriones (propietarios) y huéspedes (clientes), lo que afecta al sector reglado y puede poner en riesgo los derechos de los consumidores. Los problemas legales deben ser resueltos mediante acciones legales o a través de mecanismos de resolución de conflictos establecidos por plataformas digitales. Además, la normativa canaria establece requisitos para la explotación de viviendas vacacionales que han generado controversia. Mientras la normativa busca garantizar la calidad de la oferta alojativa y los derechos de los turistas, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) considera que algunos requisitos son excesivos y limitan la entrada de nuevos operadores, afectando la elección del consumidor en términos de calidad y precio. Aunque hay diferentes opiniones al respecto, se reconoce la legitimidad de establecer requisitos mínimos relacionados con la habitabilidad, el equipamiento, los servicios de emergencia y las prohibiciones para promover la seguridad y la convivencia entre turistas y residentes (González, 2018, pág. 46-50).

Partiendo de la idea de la autora Inmaculada G. Cabrera, a pesar de que se reconozcan algunos aspectos positivos de la regulación actual de las viviendas vacacionales en Canarias, es necesario llevar a cabo modificaciones para equipararla al resto de actividades alojativas. Se requiere una regulación eficiente que ordene estas viviendas como una modalidad alojativa más, en armonía con otras formas de explotación y solucionando los problemas de convivencia entre residentes y visitantes. Por ello, el legislador autonómico debe encontrar un equilibrio entre los intereses de propietarios, turistas y residentes, promoviendo una normativa que garantice calidad, seguridad y derechos para todas las partes involucradas en el alquiler de viviendas vacacionales en Canarias. (González, 2018, pág. 51-52).

CAPÍTULO 3. LA FISCALIDAD DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN CANARIAS.

En este apartado analizaré la fiscalidad de las viviendas turísticas en la Comunidad Autónoma de Canarias. Comenzaré por examinar el Marco fiscal del alquiler turístico, abordando temas como los servicios complementarios propios de la industria hotelera, el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) aplicado al alquiler de viviendas vacacionales, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) en dicho alquiler, así como el impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Posteriormente, trataré el Régimen especial del Pequeño empresario o Profesional (REPEP), detallando quiénes quedan excluidos del REPEP y los beneficios que este ofrece. Finalmente, abordaré algunas de las responsabilidades de los intermediarios de alquiler vacacional. Para ello, explicaré el Modelo 179 Declaración informativa anual de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos y la DAC 7, Séptima modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en Materia Fiscal.

3.1 MARCO FISCAL DEL ALQUILER TURÍSTICO

Es fundamental comprender el marco tributario aplicable al alquiler turístico, ya que todas las ganancias patrimoniales generadas por esta actividad están sujetas a impuestos.

En primer lugar, debemos distinguir los dos tipos de alquiler turístico que hemos diferenciado en el primer apartado del capítulo 1, según si se proporcionan o no servicios complementarios similares a los ofrecidos por la industria hotelera, como por ejemplo servicios de limpieza, lavandería o restauración. Sin embargo, no se considerarán servicios complementarios aquellos que se limiten a la limpieza y cambio de ropa al momento de la entrada y salida de cada arrendatario, así como la limpieza de áreas comunes y servicios técnicos para reparaciones eventuales.

Según la definición proporcionada por la Agencia Tributaria, *“se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto que el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario; es el caso de los arrendamientos de apartamentos turísticos”*¹⁶ (Agencia tributaria, 2023).

Consecuentemente, cuando se produce la cesión temporal del uso completo de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, y dicha vivienda se comercializa o se promociona en canales de oferta turística con el objetivo de obtener beneficios económicos, se considera un alquiler turístico. Este tipo de arrendamiento está sujeto a un régimen específico, establecido por la normativa sectorial correspondiente, tal como se establece en el artículo 5,

¹⁶ Agencia Tributaria. (2023). Tributación del alquiler de apartamentos turísticos. Recuperado de: https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos_.html

apartado e), de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (Agencia Tributaria, 2018)¹⁷.

A continuación, mostraré una tabla que resume los distintos impuestos aplicados por la Agencia Tributaria, en función de si se prestan o no los servicios complementarios propios de la industria hotelera:

SI SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (limpieza, lavandería, restauración, etc.)	IAE	GRUPO 685: ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS
	IRPF	RENDIMIENTOS ACTIVIDAD ECONÓMICA
	IVA	SUJETO Y NO EXENTO 10%
	ITP	NO SUJETO
	IRNR	RENDIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA OBTENIDO MEDIANTE EP
	D. INFORMATIVAS	MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)
SI NO SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (sólo alquiler)	IAE	EPÍGRAFE 861.1: ALQUILER DE VIVIENDAS
	IRPF	RENDIMIENTOS CAPITAL INMOBILIARIO (sin reducción)
	IVA	EXENTO
	ITP	Tarifa fijada por la CC.AA. En su defecto escala prevista en el art. 12.1 RDL 1/1993
	IRNR	RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO
	D. INFORMATIVAS	MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)

Fuente: tabla extraída del sitio web de la Agencia Tributaria¹⁸.

El alquiler vacacional puede llevarse a cabo de dos modalidades diferentes:

Como persona física

- Los rendimientos se considerarán como rendimientos del capital inmobiliario, con requisitos similares al alquiler de vivienda habitual, pero con excepciones:
 - Están sujetos al IGIC (Impuesto General Indirecto Canario) al 7%.
 - No se benefician de la reducción del 60% en el beneficio neto.
- Los gastos deducibles se calcularán de manera similar, pero solo se imputarán por los días en los que la vivienda esté ocupada como alquiler vacacional.
- Si se está sujeto al IGIC, los gastos se contabilizarán sin incluir el impuesto.

¹⁷ BOE-A-1994-26003. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (2023). Jefatura del Estado. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

¹⁸ Agencia Tributaria. (s.f.) Cuadro resumen de Tributación de Alojamientos Turísticos. Recuperado de: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos/tributan/cuadro-resumen.html>

- Los días no ocupados estarán sujetos a tributación por la imputación según el valor catastral.

Como actividad empresarial

- Requiere contar con un empleado a jornada completa y justificar que dicho empleado tiene suficiente carga de trabajo.
- Si se proporcionan servicios hoteleros como limpieza diaria, cambios de toallas y sábanas con frecuencia, no es necesario justificar la carga de trabajo ni contratar un administrativo.
- No es necesario prorratear los gastos en función de los días de ocupación al tributar como actividad empresarial.
- La actividad de turismo vacacional no califica para la Reserva de Inversiones de Canarias, pero puede ser elegible para la deducción por inversión en la compra de activos nuevos relacionados con la actividad o, en algunos casos, en activos de segunda mano relacionados con la actividad.

Por tanto, el alquiler vacacional puede realizarse como persona física o como actividad empresarial. Cada modalidad tiene requisitos y tratamientos fiscales distintos, y la actividad empresarial puede incluir servicios hoteleros. Además, la actividad de turismo vacacional puede ser elegible para ciertas deducciones fiscales, pero no para la Reserva de Inversiones de Canarias¹⁹.

- **3.1.1. Servicios complementarios propios de la industria hotelera**

Según la Agencia Tributaria (2023), los servicios complementarios propios de la industria hotelera incluyen el restaurante, la limpieza, el lavado de ropa y otros similares. En el caso de la actividad de hospedaje (Grupo 685: Alojamientos turísticos extrahoteleros), a diferencia del alquiler de viviendas (Epígrafe 861.1), se ofrecen servicios adicionales como recepción y atención permanente, limpieza periódica del inmueble y cambio periódico de ropa de cama y baño. Además, se brindan servicios como lavandería, custodia de maletas y prensa entre otros.

La Agencia Tributaria (2023) también establece que se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera la limpieza del interior del apartamento y los cambios de ropa en el apartamento, ambos realizados de forma periódica. Sin embargo, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera la limpieza y el cambio de ropa del apartamento a la entrada y salida del arrendatario, los servicios de limpieza de las zonas comunes y los servicios de asistencia técnica y mantenimiento, entre otros. En relación con los impuestos que se aplican a este tipo de alquileres turísticos, se detallarán a continuación, dependiendo de si se prestan o no servicios complementarios de la industria hotelera²⁰.

¹⁹ Fimax Asesores (2021) Recuperado de: <https://www.fimax.es/tributacion-del-alquiler-vacacional-en-canarias/>

²⁰ Agencia Tributaria. (2023). Tributación del alquiler de apartamentos turísticos. Recuperado de: https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos_.html

- **3.1.2 Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) en el alquiler de viviendas vacacionales**

El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) se aplica cuando el alquiler de viviendas vacacionales se realiza como una actividad profesional. Se considera actividad profesional aquella que implica la organización por cuenta propia de medios de producción y/o recursos humanos con el objetivo de participar en la producción o distribución de bienes y servicios, según lo establecido en el artículo 79 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales²¹.

En cuanto al epígrafe bajo el cual se debe registrar, esto dependerá de la modalidad de alquiler:

Alquiler turístico con servicios complementarios: Agrupación 685 "Alojamientos turísticos extrahoteleros".

Alquiler turístico sin servicios complementarios: Agrupación 861.1 "Alquiler de viviendas". Sin embargo, aquellos contribuyentes cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601.01 euros tributarán con cuota cero.

Alquiler turístico a través de una entidad mercantil o persona física que asume los riesgos de la explotación: Agrupación 861.2 "Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP".

- **3.1.3 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el alquiler de viviendas vacacionales.**

En el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), los ingresos generados por el alquiler de viviendas vacacionales se clasifican de la siguiente manera:

- Rendimiento de capital inmobiliario: Cuando el alquiler se limita únicamente a la puesta a disposición del inmueble sin servicios complementarios.
- Rendimiento de actividades económicas: Si se prestan servicios complementarios o se cuenta con personal contratado a jornada completa.

Además, se debe tener en cuenta la imputación de renta inmobiliaria, que se calcula aplicando un porcentaje (1,1% o 2%) sobre el valor catastral del inmueble, dependiendo del número de días en que la vivienda no haya estado ocupada.

El obligado a declarar estos rendimientos será el titular del inmueble o el titular del derecho de cesión. Cabe mencionar que no se aplica la reducción del 60% destinada a viviendas que cubren

²¹ BOE-A-2004-4214. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Ministerio de Hacienda. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>

necesidades permanentes, ya que en el caso del alquiler vacacional se trata de necesidades temporales.

Gastos deducibles: *“Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, pueden deducirse de los rendimientos íntegros todos los gastos necesarios para su obtención, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva”*²² (Agencia Tributaria, 2021).

En cuanto al cálculo del rendimiento neto, los gastos relacionados con pagos a agencias inmobiliarias o comisiones por publicidad en páginas web de promoción de estas viviendas podrán deducirse en su totalidad. Por otro lado, los gastos de suministros (electricidad, agua, etc.), tasas de basura, seguro del hogar, entre otros, se deducirán proporcionalmente según los días efectivos de uso u ocupación de la vivienda, es decir por el número de pernoctaciones que obtenga el alojamiento durante el año natural.

- **3.1.4 Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)**

En relación con el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), se considera empresario a aquellos que realizan arrendamientos de alojamientos turísticos. Según la Agencia Tributaria Canaria, la explotación de una vivienda vacacional se trata de una actividad sujeta y no exenta al IGIC.

En consecuencia, las personas que realicen esta actividad deberán:

- Registrarse en el impuesto, específicamente bajo el epígrafe 5 Arrendadores de inmuebles. En caso de prestar servicios complementarios, deberán registrarse en el epígrafe 1685 "alojamientos turísticos extrahoteleros".
- Emitir una factura por cada estancia realizada.
- Aplicar o repercutir el IGIC al precio del alojamiento, con una tasa del 6,5%, y reflejarlo en la factura correspondiente.
- Cumplir con las obligaciones propias de los sujetos pasivos del IGIC, como presentar las autoliquidaciones trimestrales del IGIC (modelo 420).

Sin embargo, estas operaciones estarán exentas del IGIC si el sujeto pasivo se acoge al Régimen Especial del Pequeño Empresario o Profesional. Dentro de este régimen especial, a menos que se renuncie, se incluyen los sujetos pasivos del IGIC que sean personas físicas y cuyo volumen total de operaciones realizadas durante el año natural anterior, en todas sus actividades empresariales o profesionales, incluyendo las exentas o no sujetas por aplicación de las reglas de localización del hecho imponible, no haya superado los 30.000€.

Más adelante, estudiaremos más en profundidad el Régimen Especial del Pequeño Empresario de aquí en adelante REPEP.

²² Agencia Tributaria. (2021). Manual práctico de Renta 2021. Recuperado de: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2021/capitulo-4-rendimientos-capital-inmobiliario/gastos-deducibles.html>

Para registrarse en el impuesto del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), las personas físicas o jurídicas deberán cumplimentar el Modelo 400 de Declaración Censal. La Declaración Censal es un formulario tributario llamado "Modelo 400" que deben presentar las personas o entidades que realizan o planean realizar actividades empresariales o profesionales en las Islas Canarias y tienen su domicilio fiscal allí u operan a través de un establecimiento permanente en ese territorio. A través de esta declaración, se comunican a la Agencia Tributaria Canaria el inicio, modificación o cese de estas actividades. Además, deben presentar esta declaración aquellos empresarios o profesionales que no están establecidos en el territorio de aplicación del IGIC, pero que ofrecen servicios electrónicos, de telecomunicaciones, radiodifusión y televisión sujetos a este impuesto, siempre que el importe total de dichos servicios, excluyendo el impuesto, haya superado los 100.000 euros durante el año anterior.

En el REPEP se incluyen, a menos que renuncien expresamente, las personas físicas residentes durante que desarrollen su actividad en Canarias y cuyo volumen total de operaciones realizadas el año natural anterior, en el conjunto de sus actividades empresariales o profesionales, no supere los 30.000€ (excluido IGIC). En caso de superar este límite, es necesario presentar nuevamente el Modelo 400, indicando la obligación de tributar en el Régimen General. El plazo para presentar este modelo vence el 31 de enero del año siguiente a la superación de dicha importación²³. Sin embargo, no están obligados a presentar esta declaración censal en relación con el IGIC aquellas personas o entidades que realicen exclusivamente operaciones exentas de este impuesto según el artículo 50. Uno de la Ley 4/2012, a menos que se trate de la exención prevista en el número 27º de dicho artículo o sean consideradas como "gran empresa"²⁴

3.2 RÉGIMEN ESPECIAL DEL PEQUEÑO EMPRESARIO O PROFESIONAL

El REPEP es un sistema diseñado para brindar apoyo a las personas físicas que comienzan su actividad empresarial en el archipiélago canario, con el objetivo de reducir el impacto fiscal derivado de los impuestos aplicados en las islas. El acceso al REPEP requiere presentar una solicitud al momento de darse de alta, a través del Modelo 400.

¿Quién está excluido del REPEP?

Los profesionales autónomos cuyo volumen total de operaciones durante el ejercicio supera los 30.000€. Los autónomos que se dedican exclusivamente a realizar entregas de bienes o prestar servicios que están exentos de impuestos, como los comerciantes minoristas. Aquellas personas

²³ BOC N.º. 210. Martes 30 de octubre de 2018. INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL MODELO 400. Recuperado de:

https://www3.gobiernodecanarias.org/tributos/atc/estatico/asistencia_contribuyente/modelos/ref_y_propios/igic/mod400/pdf/instrucciones/Instrucciones_modelo_400.pdf

²⁴ BOC N.º. 210. Martes 30 de octubre de 2018. INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL MODELO 400. Recuperado de:

https://www3.gobiernodecanarias.org/tributos/atc/estatico/asistencia_contribuyente/modelos/ref_y_propios/igic/mod400/pdf/instrucciones/Instrucciones_modelo_400.pdf

que no hayan cumplido con la obligación de informar a la Agencia Tributaria Canaria sobre una actividad económica a través del modelo censal, o que no hayan informado sobre el desarrollo de dicha actividad en un domicilio específico.

¿Qué beneficios ofrece el REPEP?

El Régimen Especial Canario del Pequeño Empresario (REPEP) ofrece diversos beneficios para quienes deciden acogerse a él. A continuación, se detallan algunas de las ventajas más destacadas:

- Exención de IGIC: Los beneficiarios del REPEP no están obligados a repercutir el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) en sus ventas o prestaciones de servicios, lo que implica un ahorro significativo.
- Eliminación de liquidación trimestral: Los autónomos acogidos al REPEP no están obligados a presentar la liquidación trimestral del IGIC (Modelo 420), lo que supone una simplificación de sus obligaciones tributarias.
- Declaración Informativa Anual de IGIC: Aunque no se requiere la presentación trimestral, los beneficiarios del REPEP deben presentar la Declaración Informativa Anual de IGIC (Modelo 425), lo cual permite un seguimiento adecuado de las operaciones realizadas.
- Posibilidad de aplicar deducciones autonómicas: A pesar de estar acogidos al REPEP, los contribuyentes aún deben tributar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) u otros impuestos correspondientes. Sin embargo, cabe resaltar que existen numerosas deducciones autonómicas disponibles en la declaración de la renta para los residentes en el archipiélago canario, lo cual puede suponer un beneficio adicional.

En conclusión, el REPEP ofrece un régimen fiscal altamente ventajoso para aquellos autónomos o emprendedores cuyos ingresos se encuentran en un rango medio-bajo, gracias al ahorro que implica la exención del IGIC y la simplificación de las obligaciones tributarias asociadas²⁵.

3.3. RESPONSABILIDADES DE LOS INTERMEDIARIOS DE ALQUILER VACACIONAL

Según el decreto Orden HFP/188/2023, de 27 de febrero, se establece la obligación de presentar los siguientes modelos por parte de las personas y entidades que actúen como intermediarios en el alquiler de viviendas con fines turísticos. Esta obligación aplica tanto a aquellos que realicen

²⁵ BOC N.º. 210. Martes 30 de octubre de 2018. INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL MODELO 400. Recuperado de:

https://www3.gobiernodecanarias.org/tributos/atc/estatico/asistencia_contribuyente/modelos/ref_y_propios/igic/mod400/pdf/instrucciones/Instrucciones_modelo_400.pdf

esta intermediación de manera remunerada (a título oneroso) como a aquellos que lo hagan de forma gratuita²⁶.

- **3.3.1. Modelo 179. Declaración informativa anual de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos**

El modelo 179, establece la obligación de presentar este informe de manera trimestral hasta el año 2024 que pasará a ser de forma anual.

Dicha responsabilidad recae sobre las plataformas intermediarias de alquiler vacacional, como Airbnb, Booking.com o Vrbo, que actúan como mediadoras entre los propietarios que ceden el uso de sus viviendas con fines turísticos y los ocupantes que adquieren sus servicios.

Con carácter obligatorio:

- *Identificación del titular o titulares de la vivienda, del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinto del titular de la vivienda) y de las personas o entidades cesionarias.*
- *Identificación del inmueble (dirección completa) con especificación de la referencia catastral, en el caso de que la tuvieran asignada.*
- *Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.*
- *Importe percibido, en su caso, por el titular cedente del uso de la vivienda.*
- *Fecha de inicio de la cesión.*

Con carácter opcional:

- *Número de contrato en virtud del cual el declarante intermedia en la cesión de uso de la vivienda.*
- *Fecha de intermediación en la operación.*
- *Identificación del medio de pago utilizado (transferencia, tarjeta de crédito o débito u otro medio de pago)*

²⁶ BOE-A-2023-5260. Orden HFP/188/2023, de 27 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2022, a efectos de la declaración del Impuesto Sobre el Patrimonio del año 2022 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas, y por la que se modifica la Orden HAC/612/2021, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos" y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/o/2023/02/27/hfp188>

Este informe proporciona información detallada sobre las operaciones de alquiler vacacional realizadas durante el trimestre²⁷.

- **3.3.2. La DAC 7. Séptima modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en materia fiscal**

A partir del 1 de enero de 2023, se ha implementado un mayor control fiscal sobre los alojamientos turísticos promocionados en las principales plataformas de publicidad a nivel global, como Airbnb o Booking.com entre otras, mediante la aplicación de la normativa conocida como DAC 7. Esta norma introduce una nueva obligación de información para los operadores de estas plataformas digitales y regula el régimen sancionador correspondiente.

El DAC 7, o la séptima modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en materia fiscal, establece que los operadores de plataformas digitales deben proporcionar información relevante sobre las transacciones realizadas a través de sus plataformas, específicamente en relación con los alojamientos turísticos. Esta medida tiene como objetivo mejorar la transparencia y combatir la evasión fiscal en el sector.

Además de la obligación de información, el DAC 7 también establece un régimen sancionador para aquellos operadores de plataformas digitales que no cumplan con sus obligaciones de reporte. Esto implica la posibilidad de imponer multas y sanciones financieras a aquellos que no cumplan con la normativa. Se centra específicamente en el intercambio automático de información en relación con los ingresos obtenidos a través de determinadas actividades en línea. Esto incluye plataformas digitales que facilitan la venta de bienes o servicios y que generan ingresos para los proveedores.

Con la implementación del DAC 7, los Estados miembros de la UE están obligados a recopilar y compartir información sobre las transacciones realizadas a través de estas plataformas digitales. Esto permite a las autoridades fiscales tener una mayor visibilidad sobre los ingresos generados por actividades en línea y garantizar un cumplimiento adecuado de las obligaciones fiscales por parte de los proveedores.

En resumen, el DAC 7 es una directiva de la UE que tiene como objetivo mejorar la cooperación y el intercambio de información fiscal entre los Estados miembros en relación con las actividades económicas realizadas a través de plataformas digitales. Esto contribuye a una mayor transparencia y lucha contra la evasión fiscal en el entorno digital²⁸.

²⁷ Agencia Tributaria. (s.f.). Modelo 179: Declaración informativa. Recuperado de: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/declaraciones-informativas/modelo-179-declaracion-cesion-uso-turisticos/preguntas-frecuentes.html?faqId=ba8bfeeb24428810VgnVCM100000dc381e0aRCRD>

²⁸ Ministerio de Hacienda. (2022, 27 de diciembre). Nota de prensa: El Gobierno aprueba definitivamente la trasposición de la Directiva DAC 7, que establece un nuevo intercambio de información fiscal entre países de la UE sobre los operadores digitales. Recuperado de: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/GabineteMinistro/Notas%20Prensa/2022/CONSEJO-DE-MINISTROS/27-12-22-NP-CM-Anteproyecto-transposicion-directiva-DAC7.pdf>

CONCLUSIONES

A lo largo de este estudio, he podido evidenciar que la explotación de viviendas vacacionales en Canarias no es algo nuevo, ya que se lleva realizando desde hace décadas. Sin embargo, su forma de gestión ha evolucionado con la profesionalización de este sector para limitar la explotación personal y el uso de plataformas digitales que facilitan el alquiler a turistas extranjeros. En cuanto a su regulación, el Decreto 113/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, ha dado lugar a problemáticas que exigen una legislación específica que aborde claramente la distinción entre viviendas vacacionales y otras figuras similares como los apartamentos turísticos. La ausencia de una definición precisa de esta cuestión en la normativa autonómica canaria ha llevado a grandes dificultades para poder diferenciar estos conceptos. Mediante esta normativa, el Gobierno de Canarias prohíbe el alquiler de viviendas vacacionales en suelo turístico y el alquiler de viviendas turísticas por habitaciones algo que va en contra de la *“libertad de las empresas garantizada por la Constitución Española y vulnera los principios de necesidad y proporcionalidad de Ley de Garantía de Unidad de Mercados”*. Por estas razones, fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia Canario (TSJC) pero a pesar de ello, sigue llevándose a cabo, pues en la actualidad todavía no se ha realizado una reforma de la ley²⁹.

Es necesario llevar a cabo una regulación que promueva una buena convivencia entre huéspedes y residentes locales, estableciendo medidas adecuadas que garanticen calidad y seguridad de los mismos cumpliendo así con los estándares de habitabilidad, seguridad y confort, por lo que los requisitos actuales no deben ser considerados excesivos. Es fundamental establecer un marco normativo que integre las viviendas vacacionales de manera coherente en el modelo turístico global, reconociéndolas como una modalidad más de alojamiento. Al buscar un equilibrio entre los intereses del sector hotelero y extrahotelero, se podrá lograr una convivencia positiva con el entorno y garantizar un alojamiento de calidad. En consecuencia, se hace imprescindible la implementación inmediata de una regulación eficiente que propicie estos resultados deseables.

La Agencia Tributaria muestra un gran interés en poner fin a la alegalidad que prevalece en una parte significativa de los establecimientos con potencial uso turístico. Su motivación principal es de naturaleza económica. Sin embargo, en Canarias, los arrendadores de alojamientos vacacionales tienen la opción de acogerse al Régimen Especial del Pequeño Empresario o Profesional (REPEP), lo cual conlleva importantes beneficios fiscales al reducir significativamente sus obligaciones tributarias. Esto fomenta un aumento en la oferta de alojamientos vacacionales. No obstante, desde principios de 2023, se ha intensificado el control fiscal mediante la obligación

²⁹ Canarias7. (16/07/2020). El TS valida que las viviendas vacacionales se alquilen por habitaciones. Canarias7. Recuperado de: <https://www.canarias7.es/economia/turismo/el-ts-valida-que-las-viviendas-vacacionales-se-alquilen-por-habitaciones-AY6450156>

Canarias7. (22/12/2018). El Supremo prohíbe vetar las viviendas vacacionales en las zonas turísticas. Recuperado de: <https://www.publico.es/politica/tribunales/supremo-prohíbe-vetar-viviendas-vacacionales-zonas-turisticas.html>

impuesta a los intermediarios de los canales de oferta turística de cumplir con la Séptima Modificación de la Directiva de Asistencia Administrativa Mutua en materia fiscal, la cual requiere que proporcionen una Declaración Informativa Anual de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.

Personalmente, considero fundamental promover la educación y la concienciación fiscal entre los arrendadores de viviendas vacacionales. Para ello, sería necesario implementar programas de capacitación y campañas de concienciación que proporcionen información clara y accesible sobre las obligaciones fiscales relacionadas con el alquiler de viviendas vacacionales. Estos programas podrían abordar aspectos como la correcta declaración de ingresos, los impuestos aplicables y los beneficios de cumplir con la normativa fiscal. Al mejorar la comprensión de las obligaciones fiscales y sus implicaciones, se fomentaría un mayor cumplimiento voluntario y una cultura fiscal responsable entre los arrendadores de viviendas vacacionales en Canarias.

BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Tributaria. (2023). Tributación del alquiler de apartamentos turísticos. Recuperado de:
https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos_.html
- Agencia Tributaria. (s.f.) Cuadro resumen de Tributación de Alojamientos Turísticos. Recuperado de:
<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/vivienda-otros-inmuebles/tributacion-arrendador-viviendas-otros-inmuebles/tributacion-alquiler-apartamentos-turisticos/tributan/cuadro-resumen.html>
- Agencia Tributaria. (2021). Manual práctico de Renta 2021. Recuperado de:
<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2021/capitulo-4-rendimientos-capital-inmobiliario/gastos-deducibles.html>
- Agencia Tributaria. (s.f.). Modelo 179: Declaración informativa. Recuperado de:
<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/todas-gestiones/impuestos-tasas/declaraciones-informativas/modelo-179-declaracion-cesion-uso-turisticos/preguntas-frecuentes.html?faqId=ba8bfeeb24428810VgnVCM100000dc381e0aRCRD>
- BOC Nº 101. Jueves 28 de mayo de 2015 – 2512. DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Recuperado de:
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/001.html>
- BOC Nº. 210. Martes 30 de octubre de 2018. INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR EL MODELO 400. Recuperado de:
https://www3.gobiernodecanarias.org/tributos/atc/estatico/asistencia_contribuyente/modelos/ref_y_propios/igic/mod400/pdf/instrucciones/Instrucciones_modelo_400.pdf
- BOE-A-1978-31229. Constitución Española (1978). Jefatura del Estado. Recuperado de:
[BOE-A-1978-31229 Constitución Española.](https://www.boe.es/boe/BOE-A-1978-31229-Constitucion-Espanola)
- BOE-A-1982-29135. Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. Jefatura del Estado. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1982/10/15/2877>

- BOE-A-1994-26003. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (2023). Jefatura del Estado. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>
- BOE-A-2004-4214. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Ministerio de Hacienda. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>
- BOE-A-2023-5260. Orden HFP/188/2023, de 27 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2022, a efectos de la declaración del Impuesto Sobre el Patrimonio del año 2022 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas, y por la que se modifica la Orden HAC/612/2021, de 16 de junio, por la que se aprueba el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos" y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación. Recuperado de: <https://www.boe.es/eli/es/o/2023/02/27/hfp188>
- Gobierno de Canarias. Consejería de Turismo, Industria y Comercio. Recuperado de: https://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/index.html
- Ministerio de Hacienda. (2022, 27 de diciembre). Nota de prensa: El Gobierno aprueba definitivamente la trasposición de la Directiva DAC 7, que establece un nuevo intercambio de información fiscal entre países de la UE sobre los operadores digitales. Recuperado de: <https://www.hacienda.gob.es/Documentacion/Publico/GabineteMinistro/Notas%20Prensa/2022/CONSEJO-DE-MINISTROS/27-12-22-NP-CM-Anteproyecto-transposicion-directiva-DAC7.pdf>
- INE. (s. f.). Instituto Nacional de Estadística. Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2941>
- INE. (2021, agosto). Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. Recuperado de: https://www.ine.es/prensa/experimental_viv_turistica_0821.pdf
- ISTAC. (s. f.). Instituto Canario de Estadística. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/.content/noticias/encuestas-alojamiento-turistico-canarias-noticia-2023-mayo.html>
- Airbnb. (s.f.). Recuperado de: <https://www.airbnb.es/>
- Booking.com. (s.f.). Recuperado de: <https://www.booking.com/>

- Vrbo. (s.f.). Recuperado de: <https://www.vrbo.com/>
- TripAdvisor. (s.f.). Recuperado de: <https://www.tripadvisor.es/Rentals>
- González Cabrera, I. (2018). ¿La necesaria regulación "Ad Hoc" de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias. Revista Internacional de Derecho del Turismo. RIDETUR, 2(1), 23-54. Recuperado de ISSN-e 2530-7142. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Fimax Asesores (2021) Recuperado de: <https://www.fimax.es/tributacion-del-alquiler-vacacional-en-canarias/>
- Canarias7. (16/07/2020). El TS valida que las viviendas vacacionales se alquilen por habitaciones. Canarias7. Recuperado de: <https://www.canarias7.es/economia/turismo/el-ts-valida-que-las-viviendas-vacacionales-se-alquilen-por-habitaciones-AY6450156>
- Canarias7. (22/12/2018). El Supremo prohíbe vetar las viviendas vacacionales en las zonas turísticas. Recuperado de: <https://www.publico.es/politica/tribunales/supremo-prohibe-vetar-viviendas-vacacionales-zonas-turisticas.html>