

# SUMARIO

<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	11
<b>II. LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA</b> .....	13
1. Delimitación del concepto .....	13
2. La prueba de la efectiva realización de los servicios complementarios propios de la industria hotelera .....	15
3. Incidencia de la normativa turística en la calificación tributaria del arrendamiento vacacional .....	16
<b>III. TRIBUTACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL</b> .....	19
1. Tributación en el IVA del arrendamiento vacacional cuando el propietario se relaciona directamente con sus clientes .....	19
2. Tributación en el IVA del arrendamiento cuando el propietario alquila la vivienda vacacional a una empresa que comercializa las estancias en nombre propio .....	24
3. Determinación de la base imponible del arrendamiento vacacional en caso de que el mismo este sujeto a un “impuesto sobre estancias turísticas” .....	32
4. La necesidad de aplicar la regla de la prorrata para la deducción del IVA soportado en determinados casos .....	33
5. La deducción del IVA soportado en la adquisición o construcción de una vivienda cuya intención es destinarla al arrendamiento vacacional .....	42
6. La renuncia a la exención del IVA en la adquisición de una vivienda vacacional y el “destino previsible” .....	50
7. Inversión del sujeto pasivo en la construcción de la vivienda vacacional .....	52
8. Efectos en el IVA soportado en la adquisición o construcción de la vivienda en caso de su utilización privativa antes de efectuar el primer arrendamiento .....	57
9. Promotora que destina a alquiler vacacional una vivienda inicialmente destinada a la venta. La “afectación sobrevenida” a arrendamiento .....	58
10. Adquisición de vivienda que se afecta, desde el momento inicial, a la realización de arrendamientos con servicios complementarios propios de la industria hotelera, y se transmite durante su período de regularización .....	62
11. Afectación de la vivienda desde un sector diferenciado distinto del arrendamiento a un sector diferenciado de arrendamiento vacacional .....	63
<b>IV. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS</b> .....	65
1. Naturaleza en el IRPF del propietario de la vivienda vacacional de la renta derivada del arrendamiento .....	65
1.1. Calificación de la renta como rendimiento de actividades económicas .....	65
1.2. Calificación de la renta obtenida como rendimiento del capital inmobiliario .....	67

## SUMARIO

1.3. Breve esquema diferenciador de la calificación en el IRPF de la renta obtenida como rendimiento del capital inmobiliario o como rendimiento de actividad económica. . . . .	76
2. La renta presunta por "imputación inmobiliaria" . . . . .	77
3. Arrendamiento de la vivienda vacacional con posterior subarrendamiento . . . . .	78
4. Retenciones a cuenta del IRPF . . . . .	78
5. Incidencia del alquiler vacacional en los beneficios fiscales en el IRPF vinculados a la vivienda habitual . . . . .	79
<b>V. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES . . . . .</b>	<b>83</b>
1. Tributación en el IRNR del arrendamiento de la vivienda cuando se acompaña con la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera . . . . .	83
2. Condiciones para que el arrendamiento de inmuebles suponga la existencia de establecimiento permanente a efectos del IRNR aun sin prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera. . . . .	87
3. Tributación en el IRNR del arrendamiento de la vivienda cuando no se acompaña con la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera . . . . .	88
3.1. Contribuyente no residente en otro Estado miembro de la Unión Europea ni en un Estado miembro del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria (Islandia y Noruega) . . . . .	88
3.2. Contribuyente residente en otro Estado miembro de la Unión Europea o en un Estado miembro del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria (Islandia y Noruega). . . . .	90
4. Tributación en el IRNR del arrendamiento de la vivienda cuando el propietario cede la vivienda a una empresa comercializadora que actúa en nombre propio . . . . .	96
4.1. El propietario no se obliga a la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera . . . . .	96
4.2. El propietario se obliga frente a la comercializadora a la prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera. . . . .	97
5. Arrendamiento, a través de una comunidad de bienes constituida en España, de una vivienda vacacional, cuya titularidad corresponde a dos no residentes, a una comercializadora. No obligación de prestar servicios complementarios propios de la industria hotelera . . . . .	98
<b>VI. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. . . . .</b>	<b>103</b>
1. El arrendamiento como actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades . . . . .	103
2. Breve referencia al arrendamiento de vacacional realizado a través de comunidades de bienes . . . . .	110
3. Breve referencia al arrendamiento vacacional realizado a través de una sociedad civil . . . . .	111
<b>VII. INTERVENCIÓN DE UNA EMPRESA QUE ACTÚA EN NOMBRE AJENO PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA . . . . .</b>	<b>113</b>
<b>VIII. LA DECLARACIÓN INFORMATIVA SOBRE CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS (MODELO 179) . . . . .</b>	<b>115</b>
<b>IX. ANEXO. CONSULTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO VACACIONAL Y AL MODELO 179. . . . .</b>	<b>123</b>