

IMPUESTO SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS

**INFORMACIÓN TRIBUTARIA PARA EL EXPLOTADOR
DE VIVIENDAS TURÍSTICAS**

REGIMEN DE ESTIMACIÓN OBJETIVA

Introducción

El Parlamento de las Illes Balears aprobó la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.

En dicha ley se someten a tributación las estancias que se realicen, entre otros, en los siguientes establecimientos (artículo 4):

“... ”

h) Viviendas turísticas de vacaciones, viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, y las viviendas objeto de comercialización turística, susceptibles de inscripción de acuerdo con la leyes que los regulan.

j) Las viviendas objeto de comercialización turística que no cumplan los requisitos establecidos para ello en la normativa autonómica y que, por tanto, no son susceptibles de inscripción de acuerdo con la normativa turística vigente”

El diseño del impuesto establece que el explotador del establecimiento turístico, denominado sustituto, exigirá y cobrará el impuesto al contribuyente (turista).

Posteriormente el sustituto (explotador), será quien liquidará e ingresará el impuesto en la Hacienda autonómica.

A tal fin, la ley del impuesto prevé dos formas de liquidar el impuesto por parte del sustituto (explotador):

- El régimen de estimación directa
- El régimen de estimación objetiva

Esta guía tiene por objeto clarificar las distintas cuestiones que afectan a la tributación en el régimen de estimación objetiva de los establecimientos previstos en las letras h) y J) del artículo 4 de la ley.

¿La explotación de qué viviendas está sujeta al impuesto?

El impuesto somete a tributación la explotación de las viviendas que tienen la consideración de establecimiento turístico.

Es la ley del impuesto la que determina que es o no establecimiento turístico. La ley a efectos del tributo es la que da su propia definición, definición que no tiene por qué coincidir con la que conste en otras normas ya sean tributarias o de otro tipo

En este sentido, el hecho de que el impuesto pueda considerar a determinada vivienda como un establecimiento turístico no supone que deba de tener esa misma consideración por parte de la Ley 8/2012 de Turismo y mucho menos que se cumplan o no los requisitos previstos en dicha ley para que una vivienda pueda ser calificada, en términos de dicha ley, como turística.

A efectos de este impuesto, está sujeta la explotación de:

a) Las viviendas vacacionales inscritas en el registro previsto en la ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.

b) Las viviendas en la que se cumpla uno o más de los requisitos siguientes:

- que se presten servicios propios de una empresa turística de alojamiento al igual que los servicios realizados por un hotel o un apartamento turístico
- que se promocióne a través de un canal de comercialización turística y la duración del arrendamiento sea inferior a dos meses, salvo que se acredite que se trata de un simple arrendamiento de temporada al que se refiere al Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Es suficiente que se dé uno de estos supuestos para que la vivienda, esté o no reconocida por la administración competente en materia de turismo, quede sujeta al impuesto sobre estancias turísticas

A modo de ejemplo se consideran canal de comercialización turística: las agencias de viaje, las centrales de reserva, las páginas web, las plataformas P2P, las agencias inmobiliarias o cualquier sistema que ponga las viviendas a disposición de potenciales clientes de una estancia turística.

¿Quién está obligado a tributar por el impuesto?

De conformidad con lo previsto en la ley y en el reglamento del impuesto, está obligado a tributar en el impuesto aquella persona física o jurídica que realice la explotación de la vivienda sea o no el propietario de la misma.

A estos efectos se entiende por explotador, aquel que aparece como arrendador en el contrato de arrendamiento que se realiza con los sucesivos arrendatarios (clientes) asumiendo la responsabilidad frente a ellos.

En el caso de que el propietario de un inmueble ceda la explotación a una empresa especializada a cambio de un precio, hay que distinguir dos supuestos:

- a) si la empresa actúa en nombre ajeno como mero comisionista. En este caso será el propietario quien estará obligado a tributar por el impuesto
- b) si la empresa actúa en nombre propio frente a los clientes: En este supuesto será esta empresa, la que esté sujeta al impuesto y la que por tanto deba cumplir con las correspondientes obligaciones formales y materiales.

¿Puede una empresa no obligada a tributar por el impuesto realizar todas las gestiones que derivan del impuesto, en nombre del propietario que actúa como explotador?

Si bien el propietario que explota la vivienda es el que está obligado a tributar por el impuesto y a cumplir todas las demás obligaciones materiales y formales, nada impide que éste actúe a través de un presentador o, en su caso, un representante, quien en su nombre puede realizar todos los trámites frente a la Hacienda Autónoma (la ATIB).

¿Qué obligaciones tengo si soy explotador de una vivienda sujeta al impuesto y me acojo al régimen de estimación objetiva?

En el régimen de estimación objetiva se han reducido al máximo las obligaciones formales, limitándose estas a:

- 1) Darse de alta en el censo del impuesto, a través del modelo 017. En el ejercicio 2016, durante el mes de julio.
- 2) Comunicar en el mes de enero del ejercicio siguiente, el cambio en el periodo de explotación declarado en esa alta o declaración anterior, **pero solo si el periodo de explotación previamente declarado es modificado**, en caso contrario no es necesario

Por ejemplo, supongamos que en el alta se indicó que el periodo de explotación previsto era entre 123 y 213 días al año y que finalizado el ejercicio el periodo de explotación real ha sido de más de 213 días al año. En este caso habrá que presentar un modelo 017 en enero indicando esta situación. Pero si el periodo real de explotación ha estado entre estos parámetros no será necesario presentar declaración alguna.

Ello es así, porque la cuantía del impuesto a pagar por el explotador varía en función del intervalo de días previsto en cada periodo de explotación.

Por periodo de explotación se entiende el número de días en el año en los que la vivienda es susceptible de ser arrendada, es decir que está disponible, independientemente de que efectivamente este o no ocupada.

3) Emitir el justificante de pago del impuesto al contribuyente (cliente). Pero solo cuando este lo exija.

4) Realizar un pago anual entre el 1 de mayo y el 30 de junio del ejercicio siguiente al de liquidación.

Así, la cuota del impuesto correspondiente al ejercicio 2016 se ingresará en los meses de mayo y junio del 2017.

A tal efecto la Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB) calculará el impuesto a pagar y lo notificará mediante recibo.

El sistema funcionará igual que como lo hacen algunos tributos municipales (IBI, IAE...).

¿Puedo renunciar al régimen de estimación objetiva?

El régimen de estimación objetiva es voluntario. Existe, por tanto, la posibilidad de renunciar al mismo. La renuncia debe ser expresa y para ello habrá que manifestarlo utilizando el modelo de declaración censal (modelo 017).

¿Qué efectos tiene la renuncia al régimen de estimación objetiva?

La renuncia al régimen de estimación objetiva supone la aplicación del régimen de estimación directa a todos los establecimientos que sean objeto de explotación por un mismo sujeto. Así, si por ejemplo se explotan tres viviendas y se renuncia a la estimación objetiva, en una de ellas, todas deberán tributar en estimación directa. No pueden tributar unas en estimación directa y otras en estimación objetiva, **o todas en directa o todas en objetiva.**

La renuncia al régimen de estimación objetiva supone la inclusión en el régimen de estimación directa durante un periodo mínimo de dos ejercicios, régimen que se entenderá prorrogado tácitamente para cada uno de los ejercicios fiscales siguientes a no ser que se revoque la renuncia durante el mes de diciembre del último ejercicio aplicable.

¿Cuáles son las obligaciones formales y materiales en el régimen de estimación directa?

En el régimen de estimación directa las obligaciones materiales y formales son, además de las previstas en el régimen de estimación objetiva, las siguientes:

- Recibir, conservar y numerar las declaraciones que deben de presentar y exigirse a los contribuyentes (turistas) así como los justificantes de las exenciones que sean de aplicación (por ejemplo por ser menor de 16 años, deberá exigirse libro de familia, carnet de identidad , pasaporte o cualquier otro documento que acredite la edad y conservar fotocopia del mismo)
- En todo caso, emitir, conservar y numerar los justificantes de exigencia y del pago del tributo realizado por el contribuyente
- Llevar los siguientes libros registro:
 - Libro de declaraciones recibidas
 - Libro de justificantes de pago emitidos
- Realizar cuatro autoliquidaciones trimestrales durante el ejercicio (modelo. 700)

- Presentar un resumen anual durante el mes de enero (modelo 790)

¿Cómo se calcula la cuota anual a satisfacer?

El cálculo de la cuota anual requiere la realización de los siguientes pasos.

1º) Cuantificación de los datos necesarios

Para el cálculo de la cuota anual a satisfacer son necesarios dos datos:

- número de plazas que tributan
- periodo anual de explotación de la vivienda

a) Número de plazas que tributan

No tributan todas las plazas, ya que se tiene en cuenta que algunas de ellas estarán ocupadas por menores. El número de plazas que tributan se obtiene aplicando el siguiente algoritmo:

Número de plazas autorizadas – ((número de plazas autorizadas-2) x 0,65)

Ejemplo supongamos una vivienda con 6 plazas autorizadas, las plazas que tributan son:

$$6 - ((6-2) \times 0,65) = 6 - 2,6 = 3,4$$

De las 6 plazas solo tributarán 3,4 plazas

b) Periodo anual de explotación

El periodo anual de explotación hace referencia al número de días que durante el año, la vivienda **está en disposición de ser arrendada**. No es el número efectivo de días en los que ha sido arrendada, sino el número de días potenciales en los que podría ser arrendada, se haya arrendado o no.

2º) Aplicación del módulo

Una vez determinadas estas dos magnitudes, aplicamos el módulo que consta en el anexo I del Reglamento del impuesto (grupo VIII) para cada plaza que tributa en función del periodo de explotación.

Número de días de explotación Cuota anual por plaza

Más de 305 días al año.....	89 €
Entre 214 y 305 días al año	83 €
Entre 123 y 213 días al año	79 €
Entre 63 y 122 días al año.....	68€
Menos de 63 días al año.....	40 €

Ejemplo 1

En el ejemplo anterior si suponemos que la vivienda se explota entre 123 y 213 días al año. En este caso la cuota anual será:

Número de plazas.....	6
Número de plazas que tributan.....	3.4
6- ((6-2) x 0,65)	
Cuota anual por plaza.....	79 €/plaza

Cuota anua total: 79 €/plaza x 3.4 plazas = 268,60€

Ejemplo 2

Vivienda con 4 plazas que se explota los 4 meses de verano (junio, julio, agosto y septiembre).

Número de plazas..... 4

Número de plazas que tributan..... 2.7
 $4 - ((4-2) \times 0,65)$

Cuota anual por plaza..... 68 €/plaza

Cuota anual total: 68 €/plaza x 2.7 plazas = 183.60€

¿Cómo exijo el tributo al contribuyente (turista)?

El tributo se puede exigir mediante dos tipos de documentos que a la vez cumplirán la función de justificante de pago:

- La propia factura, En este caso el impuesto aparecerá de forma específica y separada del resto de conceptos facturados.

- Un documento autónomo en el que solo aparezca la liquidación del tributo.

Tanto en uno como en otro caso deberán constar como mínimo los siguientes datos:

- Numeración del documento. Esta debe de ser sucesiva

- Identificación de la vivienda: su localización y su número de identificación. Este número será en principio el que es suministrado por la Conselleria de Turismo, en el caso de no disponer del mismo, el número será asignado de oficio por la ATIB en el momento de realizar la declaración censal de alta (modelo 017)

- Identificación fiscal del sustituto (explotador)- Identificación de al menos uno de los contribuyentes, indicando su número de pasaporte o de identidad, y domicilio.

- número de días de estancia de todos los contribuyentes con indicación en su caso de la exención aplicable

- La tarifa aplicable por persona y día de estancia no exento

- La cuota tributaria y el importe satisfecho

¿Cuál es la tarifa por día a exigir?

La tarifa a exigir por día y persona mayor de 16 años es la siguiente:

Temporada alta: del 1 de mayo al 31 octubre

- Estancias inferiores a 9 días: 1€ por día
- Estancias de 9 o más días: a partir del noveno día 0,50€ por día

Temporada baja: del 1 de noviembre al 30 de abril

- Estancias inferiores a 9 días: 0.50€ por día
- Estancias de 9 o más días: a partir del noveno día 0,25€ por día

Nota: los menores de 16 años no tributan.

Ejemplo.

Familia de 4 miembros en la que uno de ellos es menor de 16 años realiza una estancia de 15 días en temporada alta

Calculo de la cuota

Sujeto	Días	Cuota por día	
Adulto 1	8	1€	8€
	7	0.5€	3.50€
Adulto 2	8	1€	8€
	7	0.5€	3.50€
Adulto 3	8	1€	8€
	7	0.5€	3.50€
Menor 16 años	15	exento	0
Total a cobrar			34.50€

¿Qué sucede si las cuotas cobradas a los contribuyentes (turistas) son distintas a los ingresos a realizar en el régimen de estimación objetiva?

En el régimen de estimación objetiva, el sustituto (explotador) está obligado solo a ingresar lo calculado con los módulos establecidos independientemente de la cuantía que realmente haya cobrado de los contribuyentes (turistas). Por lo que obtendrá una ganancia o pérdida en función de que los ingresos percibidos por la exigencia del impuesto, sean superiores o inferiores a las cuotas que debe ingresar a la Hacienda autonómica.

¿Qué tengo que hacer para darme de alta en el censo (modelo 017)?

El alta en el censo, así como las posibles modificaciones de los datos aportados, solo pueden realizarse a través de internet en la página de la ATIB: www.atib.es

Para ello es requisito indispensable disponer de un certificado digital expedido por una empresa certificadora como puede ser el de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (www.fnmt.es), el DNI digital o el de cualquier otra empresa certificadora

A tal efecto son válidos los certificados utilizados comúnmente para relacionarse con las sedes electrónicas de las distintas administraciones (AEAT, Seguridad Social...etc.)

Además en el caso de actuar a través de representante o presentador o gestor, será suficiente con que este último disponga del certificado, ya que será este el que realizará los trámites en nombre del sustituto (explotador).

En este caso el sustituto deberá autorizar al presentador para que realice las gestiones en su nombre. Esta autorización deberá estar a disposición de la administración tributaria autonómica..

EJEMPLOS DE CÁLCULO DE LA CUOTA ANUAL

1. Ejemplo ejercicio 2017 y siguientes

Vivienda vacacional de 6 plazas explotada (no ocupación efectiva) del 1 de mayo al 30 de septiembre.

Datos a tener en cuenta:

Tipo de establecimiento turístico: vivienda turística

Número de plazas autorizadas: 6

Periodo de apertura: 153 días

1º. Número total de días de estancia

Número total de días de estancia =

Número de plazas corregidas x modulo por plaza

a) Primero determinamos el número corregido de plazas

Plazas autorizadas – ((plazas autorizadas -2) x 0,65)

Numero corregido de plazas

$6 - ((6-2) \times 0,65) = 3.4$ plazas

b) Seleccionamos el modulo previsto en el grupo octavo según periodo de explotación

Módulo 3 grupo octavo, entre 123 y 213 días al año:
79 días de estancia por plaza

c) Aplicamos el módulo a las plazas corregidas

Número total de días de estancia:

$3.4 \text{ plazas} \times 79 \text{ días de estancia/plaza} = 268.60 \text{ estancias}$

4º. Cuota anual a ingresar

Número total de días de estancia x cuota sin bonificar

$(268.60 \text{ estancias} \times 1\text{€ /estancia}) = \mathbf{268.60 \text{ €}}$

Nota: los sustitutos del grupo octavo solo están obligados a realizar un pago anual siendo la administración tributaria quien les liquidara el tributo por recibo a ingresar entre el 1 de mayo y el 30 de junio del ejercicio siguiente al que es objeto de liquidación

2. Ejemplo ejercicio 2016

Vivienda vacacional de 6 plazas explotada (no ocupación efectiva) del 1 de mayo al 30 de septiembre.

Datos a tener en cuenta:

Tipo de establecimiento turístico: vivienda turística

Número de plazas autorizadas: 6

Periodo de apertura: 92 días (1 julio a 30 septiembre)

1º. Número total de días de estancia

Número total de días de estancia =

Número de plazas corregidas x modulo por plaza

a) Primero determinamos el número corregido de plazas

Plazas autorizadas – ((plazas autorizadas -2) x 0,65)

Numero corregido de plazas

$6 - ((6-2) \times 0,65) = 3.4$ plazas

b) Seleccionamos el módulo previsto en el grupo octavo según periodo de explotación

Módulo 4 grupo octavo, entre 63 y 122 días al año:
68 días de estancia por plaza

c) Aplicamos el módulo a las plazas corregidas

Número total de días de estancia:

$3.4 \text{ plazas} \times 68 \text{ días de estancia/plaza} = 231.20 \text{ estancias}$

4º. Cuota anual a ingresar

Número total de días de estancia x cuota sin bonificar

$(231,2 \text{ estancias} \times 1€ /\text{estancia}) = 231,20 €$

Nota: los sustitutos del grupo octavo solo están obligados a realizar un pago anual siendo la administración tributaria quien les liquidara el tributo por recibo a ingresar entre el 1 de mayo y el 30 de junio del ejercicio 2017