



## **LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA: CUESTIONES FISCALES PENDIENTES**

### ***THE SHARING ECONOMY FOR HOUSING: TAX ISSUES AND CHALLENGES***

**MERCEDES RUIZ GARIJO**

*Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario  
Universidad Rey Juan Carlos*

#### **RESUMEN**

La economía colaborativa constituye un modelo de consumo que permite, gracias a las tecnologías, acceder a bienes y servicios de forma eficiente y participativa. Es un fenómeno creciente en los últimos años, en especial en el sector del transporte y del alojamiento. Los retos son, sin embargo, muchos. Su complejidad y su trascendencia exigen que los Estados aborden la regulación y la ordenación de todas las prácticas que se desarrollan para que puedan conciliarse los derechos y obligaciones de todos los operadores.

En esta comunicación analizaremos los retos fiscales de la economía colaborativa en la vivienda. Para que sea una salida eficaz de la crisis y proporcione ingresos a los Estados (también ingresos fiscales), es necesario el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los operadores, de forma socialmente responsable. Igualmente, habrá que plantearse la necesidad de realizar reformas fiscales para facilitar el cumplimiento de dichas obligaciones.

**PALABRAS CLAVE:** Fiscalidad; peer to peer; IVA; viviendas turísticas.

**ABSTRACT**

Sharing economy is a consumption model that allows, thanks to the technologies, to access goods and services in an efficient and participatory way. It is a growing phenomenon in recent years, especially in the transport and accommodation sector. The challenges are, however, many. Their complexity and their importance require that States address the regulation and management of all practices that are developed in order to reconcile the rights and obligations of all operators.

In this communication we will analyze the fiscal challenges of the sharing economy in housing. In order to be an effective way out of the crisis and to provide revenue to States (also tax revenues), it is necessary to fulfill the tax obligations on the part of the operators in a socially responsible way. Likewise, it will be necessary to consider the need to carry out fiscal reforms to facilitate the fulfillment of these obligations.

**KEY WORDS:** Tax; peer to peer; VAT; tourist houses.

*SUMARIO*

*I. INTRODUCCIÓN.*

*1. Concepto de economía colaborativa. Su impacto en el ámbito de la vivienda y la importancia de la fiscalidad.*

*2. Concepto de economía colaborativa. Su impacto en el ámbito de la vivienda y la importancia de la fiscalidad.*

*II. FISCALIDAD DE LOS SERVICIOS ENTRE PARES EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA.*

*III. FISCALIDAD DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS. SU CONSIDERACIÓN COMO ENTIDADES COLABORADORAS DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.*

*IV. FISCALIDAD DE LOS USUARIOS. EL PROBLEMA DE LAS TASAS TURÍSTICAS.*

*V. CONCLUSIONES.*

## VI. BIBLIOGRAFÍA.

### I. INTRODUCCIÓN.

#### 1. Concepto de economía colaborativa. Su impacto en el ámbito de la vivienda y la importancia de la fiscalidad

La economía colaborativa es un fenómeno que está teniendo un enorme crecimiento en los últimos años, especialmente en el sector del transporte y del alojamiento. Lo que inicialmente podía parecer una moda pasajera se ha convertido en un auténtico cambio de paradigmas y conceptos (por ejemplo, el de trabajo), y en una alternativa tanto en la provisión como en el acceso de la ciudadanía a los bienes y servicios, paralelo al producido en las economías de mercado caracterizadas por la sobreproducción y el sobreconsumo (que, según se ha puesto de manifiesto, cada vez son menos equilibradas y sostenibles).

Internet, la nueva era digital así como la tecnología omnipresente han propiciado estas transformaciones abriendo así nuevas soluciones a la crisis económica y financiera en la medida en que el consumo colaborativo o participativo se está posicionando como una importante fuente potencial de empleo en los próximos años. Este potencial, no obstante, solo se cumplirá si la economía colaborativas de desarrolla de forma responsable y regulada. Según el Comité Económico y Social Europeo, en su Dictamen sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI», de 11 de junio de 2014 *“puede suponer un comportamiento resiliente frente a la actual situación económica y financiera, y puede ofrecer respuestas a las incertidumbres crecientes que provoca la crisis económica. Puede representar una oportunidad para retomar la senda de un desarrollo sostenible en lo económico, humano en lo social, y armónico con el planeta en lo medioambiental”*.

Como se pone de manifiesto en dicho Dictamen, frente a la voracidad del sistema capitalista, la economía colaborativa se caracteriza por ofrecer la oportunidad de que cualquier ciudadano pueda crear productos duraderos y preparados para un uso intensivo de modo que puedan ser utilizados por varias personas, a lo largo de toda la vida, por parte de un mismo tipo de consumidor, con una misma seña de identidad, la colaborativa. Puede suponer, además, una salida a todos los colectivos más vulnerables y especialmente a aquellas familias con una situación económica difícil o que han sido excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan. Igualmente, en dicha economía es fundamental la comunidad y la confianza así como la oferta basada en el acceso o disfrute de bienes en contraposición a

su adquisición lo que propicia sociedades más justas e igualitarias<sup>1</sup>. Es una economía alternativa, una respuesta al despilfarro que responde al siguiente interrogante: ¿por qué ser propietario de las cosas pudiendo acceder a ellas sin necesidad de tener su propiedad?<sup>2</sup>.

La economía colaborativa, según los estudios existentes en la actualidad, se dividiría en cuatro bloques<sup>3</sup>:

1. **El consumo colaborativo:** Se trata de aprovechar el poder de Internet y de las redes peer to peer para reinventar, compartir, alquilar, intercambiar o comerciar bienes y servicios.
2. **El movimiento Maker y la Peer Production.** En ese ámbito se produce una democratización de las herramientas de fabricación digital, se desarrollan espacios creativos compartidos y se intercambian conocimientos e información entre los fabricantes.
3. **Las finanzas participativas y el capital distribuido.** Dentro de este ámbito, se dan diversas modalidades de microfinanciación (crowdfunding<sup>4</sup>), préstamos entre personas, el ahorro colaborativo, etc.
4. **El conocimiento abierto,** mediante la apertura y la democratización de los gobiernos, la ciencia, la educación, la cultura y la economía.

Los retos de la economía colaborativa son, sin embargo, muchos. Su complejidad y trascendencia exige que las instituciones y los Estados aborden la regulación y la ordenación de todas las prácticas que se desarrollan de forma que puedan conciliarse los derechos y obligaciones de todos los agentes operadores. Para ello es necesario, igualmente, delimitar en qué caso la economía colaborativa cubre necesidades sociales (tiene un enfoque no comercial) y en qué casos se realiza como actividad comercial, tiene ánimo de lucro, siendo un potencial creador de empleo. En este segundo caso, es preciso que la regulación se dirija a responsabilizar a los agentes operadores en el cumplimiento de las normas de seguridad, publicidad, patentes y marcas, protección del consumidor, derecho de la competencia y, por lo que a nosotros nos atañe, la normativa fiscal. Del cumplimiento de estas normas dependerá que la economía colaborativa sea, a su vez, socialmente responsable o no.

---

<sup>1</sup> El Comité Económico y Social Europeo, en el Dictamen citado, señala cómo “los excesos del hiperconsumo han contribuido a crear una brecha de desigualdad entre regiones productoras y consumidoras donde, a consecuencia de ello, conviven antagónicamente la exclusión social y la obesidad, o el despilfarro y la precariedad”.

En el mismo sentido, no debemos olvidar cómo en España las desigualdades se han visto incrementada de forma alarmante en los últimos años. Según el Informe “Una economía al servicio del 1%”, 13,4 millones de personas están en riesgo de exclusión en el año 2014, el 29,2 % de la población española. Igualmente, se indica que la distancia entre ricos y pobres ha crecido y en 2015 el 1 % de la población concentró tanta riqueza como el 80 % de los más desfavorecidos. “La fortuna de sólo veinte personas en España alcanza un total de 115.100 millones de euros”.

<sup>2</sup> CAÑIGUERAL BAGÓ (2014).

<sup>3</sup> Clasificación seguida por CAÑIGUERAL BAGÓ (2014).

<sup>4</sup> Esta figura ha sido analizada detenidamente por LUCAS DURÁN, M., Y SANZ GÓMEZ, R. J. (2015) y por MARTÍNEZ MUÑOZ, Y. (2015).

Recientemente, el 2 de junio de 2016, la Comisión Europea ha publicado la Comunicación “Una Agenda Europea para la economía colaborativa” (COM 2016, 356 final) en la que se señalan los retos que se acaban de indicar. Reconoce que “el éxito de las plataformas colaborativas es a veces difícil para los actuales operadores y prácticas del mercado, pero al permitir a los ciudadanos ofrecer servicios fomentan también nuevas oportunidades de empleo, modalidades de trabajo flexibles y nuevas fuentes de ingresos”. Se estima que en 2015 los ingresos brutos de plataformas y proveedores colaborativos en la UE ascendió a 28.000 millones de euros. Se prevé, además, que la economía colaborativa podría representar para la economía de la UE un aumento entre 160.000 y 572.000 millones de euros.

Para que la economía colaborativa sea una nueva fuente de ingresos para los Estados (también ingresos fiscales), es necesario, sin embargo, el cumplimiento estricto de las obligaciones fiscales por parte de los operadores. Igualmente, habrá que plantearse la necesidad de realizar reformas de cada a posibilitar o facilitar el cumplimiento de dichas obligaciones. Es decir, que los costes fiscales (formales) para la ciudadanía no mermen su conciencia fiscal. La Comisión Europea, en la Comunicación de junio de 2016, ha indicado como principales cuestiones en relación con el cumplimiento de las obligaciones fiscales las siguientes: “*dificultades para identificar a los contribuyentes y a los ingresos imponibles, falta de información sobre los prestadores de servicios, exacerbación de la planificación fiscal agresiva en el sector digital, diferencias de las prácticas fiscales en la UE e intercambio de información insuficiente*”.

En cualquier caso, la Comisión Europea también advierte que los Estados miembros “*deben aplicar obligaciones fiscales similares desde el punto de vista funcional a las empresas que prestan servicios comparables. Aumentar la sensibilidad sobre las obligaciones fiscales, informar a los administradores fiscales sobre los modelos de empresa colaborativa, publicar orientaciones y aumentar la transparencia a través de información en línea podrían ser instrumentos para liberar el potencial de la economía colaborativa. Debería comunicarse a las partes interesadas la información sobre las obligaciones fiscales nacionales*”.

En la presente comunicación nos centraremos en analizar los problemas fiscales más relevantes que se plantean a los agentes operadores de la economía colaborativa en el sector de la vivienda, refiriéndonos especialmente al primer bloque de la economía colaborativa: el consumo colaborativo. A su vez, distinguiremos tres tipos de operadores (siguiendo la Comunicación de la Comisión Europea):

- a) Los prestadores de servicios que (a través de la Web o de aplicaciones móviles) comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias. Pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional, remunerada o no («pares») o prestadores de servicios que actúen a título profesional («prestadores de servicios profesionales»).
- b) Los intermediarios que (a través de una plataforma en línea) conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos

(«plataformas colaborativas») ya sea de forma remunerada o sin ánimo de lucro. En el ámbito de la vivienda, encontramos empresas-plataforma que vía Internet o aplicaciones para móviles permiten que particulares ofrezcan su vivienda/habitación en alquiler turístico, de forma remunerada (por ejemplo Airbnb, Hipmunk y OneFineStay). Igualmente, existen webs donde se ponen en contacto particulares, para intercambiar su vivienda. Estas webs se caracterizan porque las personas usuarias no tienen ánimo de lucro (LoveHomeSwap, HomeForHome, HomeForExchange.com, etc.).

c) Los usuarios de dichos servicios.

La metodología utilizada para la realización de esta comunicación es eminentemente jurídica: se tiene en cuenta no solamente la legislación fiscal vigente sino también la jurisprudencia, la doctrina administrativa así como la legislación autonómica de las viviendas de uso turístico y de los apartamentos turísticos. Igualmente, analizaremos la respuesta que se está dando a los problemas indicados en algunos países de nuestro entorno (Francia, Holanda o Reino Unido). Bien es cierto, no obstante, que los estudios de fiscalidad sobre esta materia son prácticamente inexistentes por lo que la presente comunicación supondrá la apertura de nuevas líneas de investigación.

## **2. Concepto de economía colaborativa. Su impacto en el ámbito de la vivienda y la importancia de la fiscalidad**

Una de las cuestiones más controvertidas en la fiscalidad de la economía colaborativa en el sector del alojamiento es el relativo a las restricciones de acceso a dicho mercado. La Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013 (por la mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas) implicó que la regulación de las viviendas de uso turístico fuera asumida por las Comunidades Autónomas<sup>5</sup>. Desde entonces han surgido numerosas normativas autonómicas que han regulado al respecto. De esta forma, aquellas personas o empresas que pretendan prestar servicios en dicho ámbito, lo primero que deberán comprobar es si cumplen la regulación existente en su Comunidad Autónoma. En caso de incumplimiento, la fiscalidad difícilmente entraría en juego. Si acaso, se estaría gravando una actividad ilícita posibilidad que ha sido indagada tanto en el ámbito de la imposición directa como indirecta por la doctrina y por la Administración Tributaria y que ha cobrado especial interés desde que el Instituto Nacional de Estadística decidiera

---

<sup>5</sup> Tal y como pone de relieve la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (2016:65), “bajo la regulación de la LAU, este tipo de alojamiento se encontraba regulado por la figura del arrendamiento por temporada. Bajo esta normativa se aplicaba la libertad de las partes para la contratación de este tipo de viviendas, sin que estuviera previsto requisito alguno de comunicación previa de este tipo de actividad a la Administración”.

incorporar al cálculo del Producto Interior Bruto las rentas derivadas de las actividades delictivas<sup>6</sup>.

Los principales requisitos exigidos por la legislación autonómica en materia de alojamientos, viviendas o apartamentos turísticos son los siguientes<sup>7</sup>:

**a) Declaración responsable a la Administración competente sobre el cumplimiento de la regulación aplicable, de forma previa al inicio de la actividad e inscripción de la vivienda en un registro.** Tal es el caso de la normativa de Andalucía (art. 9 del Decreto 28/2016), Aragón (art. 14 del Decreto 80/2015), Canarias (art. 12.3 del Decreto 113/2015), de la Comunidad de Madrid (artículo 17 del Decreto 79/2014), Cataluña (artículo 6 Decreto 159/2012 y artículos 221--4 del Proyecto de Decreto de reglamento de turismo de Cataluña), Baleares (art 27 Ley 8/2012), Comunidad Valenciana (art. 6 y 8 del Decreto 92/2009), Galicia (artículo 39 del proyecto de Decreto) y País Vasco (artículo 25 del proyecto de Ley de Turismo).

**b) Publicación del número de registro de la vivienda en el Registro de viviendas turísticas de la Comunidad autónoma correspondiente en toda publicidad que se realice para la comercialización de la vivienda.** El art. 17.5 del Decreto de la Comunidad de Madrid, art. 73.5 de la Ley de Turismo de Cataluña, art. 7.3 del Decreto de Canarias y art. 9.4 del Decreto de Andalucía, exigen la inscripción de la vivienda temporal en un registro para proceder a su publicidad. Este requisito condiciona la oferta a la inscripción en el registro, lo cual de facto lo convierte en un régimen de autorización.

**c) Número máximo o mínimo de días de estancia por la que se puede ceder una vivienda de uso turístico**

Decreto de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, artículo 17.3	Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un período inferior a cinco días. De acuerdo con datos estadísticos sobre la estancia media de los viajeros por provincias del año 2013 de la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE, el número medio de pernoctaciones en establecimiento de tipo hotelero de los turistas en la Comunidad de Madrid varía entre 1,6 y 3,2 días, dependiendo de la categoría y el mes del año, por lo que, de facto, se estaría prácticamente expulsando del mercado a la nueva oferta de alojamientos.
Decreto del Gobierno	Se establece un periodo máximo inferior o igual a un mes

<sup>6</sup> Véase al respecto a HERRERA MOLINA, P. M. (2003) y a CHICO DE LA CÁMARA, P. (1996). Más recientemente MOSQUERA MOURIÑO, A. (2015).

<sup>7</sup> Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (2016:65).

de Aragón, artículo 2.c	de duración.
-------------------------	--------------

**d) Limitación del tipo de alojamiento que se puede ceder y la localización de la vivienda**

Ley 8/2012 de Baleares, artículo 52	Recoge la tipología de las viviendas en las que está permitida la comercialización de estancias turísticas. Esta disposición únicamente permite la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, entendiéndose la vivienda unifamiliar aislada como aquella en la que únicamente está permitida una vivienda por parcela. En el caso de las viviendas unifamiliares pareadas, se entienden aquellas que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en distintas parcelas existan viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa.
Decreto de Andalucía, artículo 1.2.d)	Se excluye del ámbito de aplicación de la norma “ <i>los conjuntos formados por tres o más viviendas de un misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones o en edificios o complejos contiguos o no, debiéndose, en este caso, regular por la normativa que desarrolla los establecimientos de apartamentos turísticos</i> ”. Esto supone que un mismo propietario de tres pisos diferentes en una misma edificación horizontal recibirá un tratamiento diferente que aquellos individuos que cuenten con un único piso o dos viviendas en ese mismo edificio, sin que exista una razón económica que justifique dicho tratamiento diferenciado.
Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias	Excluye de su ámbito de aplicación las viviendas ubicadas en edificaciones en suelos turísticos, zonas turísticas, urbanizaciones turísticas o urbanizaciones mixtas residenciales turísticas (art. 3.2).



Decreto de Andalucía, artículo 5.1	Recoge la posibilidad de alquiler por habitaciones. No obstante, esta posibilidad la limita a que el propietario habite en la vivienda.
------------------------------------	---

#### **e) Prohibición del alquiler por estancias**

Decreto de viviendas turísticas de Cataluña, artículo 66.2	Recoge obligación de cesión de la vivienda de uso de manera completa.
Decreto de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, artículo 18.4	Recoge la prohibición en la propia definición de vivienda de uso turístico: se entiende que estas viviendas son aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidos en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

#### **f) Prohibición de utilizar la residencia permanente como vivienda de uso turístico**

Decreto de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, art. 6	Define el uso turístico como aquél en el que no podrán utilizarse como residencia permanente, ni con cualquiera otra finalidad distinta del uso turístico. Supone una prohibición explícita de la utilización de las viviendas habituales para uso turístico.
Ley 8/2012 de Baleares, artículo 49	Recoge la definición de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

#### **g) Requisitos técnicos y equipamientos mínimos**

Decreto de viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, art. 17.1	<i>Establece el requisito de disponer de un plano de la vivienda, visado por el colegio profesional correspondiente.</i>
Aragón regula en el artículo 8	<i>Capacidad máxima alojativa de las viviendas de uso turístico: vendrá determinada por la aplicación de los siguientes parámetros: i) 1 persona por habitación &gt; 6 m<sup>2</sup>;; ii) 2 personas por habitación &gt; 10 m<sup>2</sup>;; iii) 3 personas por habitación &gt; 14 m<sup>2</sup>.</i>
Decreto de la Comunidad de Madrid, artículo 18.1	Estancias mínimas que deben existir en una vivienda de uso turístico: “Las viviendas de uso turístico estarán compuestas, como mínimo, por un salón--comedor, cocina, dormitorio y baño, pudiendo denominarse “estudios” cuando en el salón--comedor--cocina esté integrado el dormitorio y cuente con un máximo de dos plazas en camas convertibles”.
Ley balear, art. 51  Decreto de Aragón, art. 91  Decreto de Andalucía, art. 6	Obligación de poner la vivienda a disposición de los visitantes con todo el mobiliario, cubertería, menaje, e incluso, lencería.
Decreto de la Comunidad de Madrid, artículo 18.3	Acceso a wifi obligatoriamente.
Decreto catalán, artículo 67.2	Las viviendas deben estar suficientemente amuebladas y

	dotadas de los aparatos y enseres necesarios para su empleo inmediato, con el fin de prestar un servicio de alojamiento correcto en relación con la totalidad de plazas de que dispongan.
--	---

**h) Placa distintiva en el exterior de la vivienda indicando la naturaleza de vivienda turística y autorización de la comunidad de propietarios.** Comunidad de Madrid recoge esta obligación de mostrar una placa identificativa de las viviendas de uso turístico en el artículo 16 del Decreto que regula las mismas. Asimismo, esta obligación también se recoge en el art. 6 del Decreto de Canarias o el art. 13 del Decreto de Aragón.

A partir de los requisitos analizados, la CNMC ensalza los efectos de la economía colaborativa para dar uso a recursos infrautilizados –viviendas, automóviles, etc. Sin embargo, subraya que las nuevas normativas aprobadas, por el Gobierno central o por las comunidades autónomas, para regular las alternativas a los hoteles, al taxi o al autobús interurbano están llenas de “restricciones injustificadas” e “innecesarias” para el acceso de nuevos agentes y para el desarrollo de su negocio. La CNMC reclama eliminar esas restricciones –que “se oponen a la innovación” y “reducen el dinamismo del mercado”-. En el caso del alquiler de viviendas para uso turístico, la CNMC critica la mayoría de las restricciones que hemos analizado. En particular, recomienda “eliminar aquellos requisitos técnicos innecesarios o desproporcionados relativos a accesorios de la vivienda y equipamiento mínimos”, en referencia a la obligación de tener wi-fi, perchas homogéneas o microondas, establecer unas dimensiones mínimas... Y también la CNMC reclama que se incluya el alquiler de viviendas de uso turístico en las estadísticas de alojamiento que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE), para que sea posible “*contar con una imagen completa del sector del alojamiento en España que permita evaluar adecuadamente la evolución de las distintas modalidades y su impacto en el mercado*”<sup>8</sup>.

La propia CNMC indica algunos ejemplos de prácticas a seguir de cara a la flexibilización de los requisitos: París, Ámsterdam y Londres han aprobado nueva normativa tendente a reducir o eliminar los trámites burocráticos asociados a la actividad de vivienda de uso turístico y no exigen registro.

a) *Francia*: realizó en 2014 una modificación en la ley de vivienda que permite que las viviendas habituales, entendidas éstas como aquellas en las que se vive al menos 8

---

<sup>8</sup> *Ibidem*.

meses al año, pueden ser cedidas a visitantes, en todo o en parte, sin ningún tipo de autorización previa, declaración responsable o comunicación<sup>9</sup>.

*b) Ámsterdam:* las residencias habituales pueden ser cedidas en todo o en parte, con una limitación de 4 huéspedes, si se asegura que el alojamiento es adecuado. La cesión de la vivienda de menos de 60 días al año es considerada como una actividad no profesional no sujeta a autorizaciones ni obligaciones adicionales.

*c) Londres:* la reciente ley de desregulación clarifica que el uso de una propiedad residencial para la cesión ocasional a terceros no comporta un cambio de uso que requiera de autorización. La nueva ley permite que cualquier residencia, ya sea habitual o secundaria, pueda ser cedida hasta 90 días al año sin necesidad de autorización. Las cesiones de más de 90 días al año estarían sujetas a autorización. La mayor parte de las 24.100 viviendas turísticas disponibles en Londres en 2015 acogieron a huéspedes durante un total anual inferior a 50 días al año<sup>10</sup>.

En ninguna de estas ciudades se establece un número mínimo de días mínimo para alquilar viviendas de uso turístico.

## **II. FISCALIDAD DE LOS SERVICIOS ENTRE PARES EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA**

Una vez analizados los requisitos sustantivos de las viviendas de uso turístico, vamos a pasar a analizar la fiscalidad de los servicios turísticos en el ámbito de la economía colaborativa. Comenzaremos con el primer tipo de operadores: los particulares que ofrecen sus servicios o sus bienes en el sector de la vivienda. Dentro de este bloque convendría diferenciar, a su vez, dos tipos de operadores. Primero, los que intercambian su vivienda mediante plataformas online o aplicaciones para móviles, **sin contraprestación**. Es decir, nos encontraríamos con transacciones de trueque y situaciones donde los individuos contribuyen con bienes o servicios a un fondo común a cambio del derecho a beneficiarse de otros bienes o servicios incluidos en la plataforma colaborativa.

En principio, en el ámbito de la vivienda se podría afirmar que no se plantean problemas fiscales de gran relevancia en la medida en que nos encontramos con un simple trueque para uso vacacional. Bien es cierto que también se podría afirmar que el trueque

---

<sup>9</sup> Concretamente la Ley para el acceso a la vivienda y un urbanismo renovado modifica el Código de Turismo (“Code du Tourisme”) francés, estableciendo: “Artículo L324-1-1. Cualquier persona que ofrezca en alquiler un alojamiento amueblado, clasificado o no en consonancia con este Código, debe haber sido previamente en la declaración a la alcaldía del municipio donde se encuentre la vivienda. Esta declaración no es necesaria si el uso del espacio constituye la residencia principal del propietario en el sentido del artículo 2 de la Ley N° 89-462 de 6 de julio de 1989 a mejorar la información y el alquiler que modifica la Ley N° 86-1290 de 23 de diciembre de 1986”.

<sup>10</sup> *Comisión Nacional del Mercado de la Competencia* (2016).

constituye, en algunas ocasiones, una actividad lucrativa ya que supone un ahorro para quienes intercambian sus viviendas. Si admitimos esta afirmación, surgirían otros problemas como, por ejemplo, el de la valoración de estas rentas. En cualquier caso, Hacienda, a la hora de controlar, no discrimina si es intercambio o no. El actual Plan de control tributario ha centrado su atención sobre aquellos particulares que, de manera "opaca", ceden total o parcialmente viviendas por Internet u otras vías con fines turísticos. Entendemos que para que las actuaciones inspectoras sean iniciadas, en todo caso deberá probarse que la cesión ha sido remunerada y que dichas rentas no han sido declaradas por sus titulares. La Administración tributaria deberá realizar, de este modo, un control de dichas rentas para lo cual, como veremos en el siguiente apartado, se podrían introducir fórmulas para implicar a las plataformas colaborativas en el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los usuarios de las mismas. Además, *de lege ferenda*, se podría establecer expresamente, en una futura y deseable Ley sobre Economía colaborativa, que los intercambios de bienes y servicios están exentos de tributar.

Mayores problemas se da en el ámbito de las personas que mediante plataformas online o aplicaciones para móviles prestan servicios u ofrecen bienes **con contraprestación**. En principio, en relación con los impuestos que han de ser satisfechos, no existirían grandes diferencias añadidas por el hecho de que se esté operando mediante una Web o mediante un aplicación para móvil. En primer lugar, en ambos casos, en la medida en que la actividad se considere como un servicio profesional (una actividad económica), se requerirá la declaración de alta en Hacienda. En este punto, como hemos visto anteriormente, existen algunas ciudades, como Ámsterdam, donde la cesión de la vivienda de menos de 60 días al año no se considera una actividad profesional. En España esta excepción no existe si bien quizás sería muy recomendable ya que **los parámetros fiscales existentes para considerar una actividad como profesional o actividad económica dependen del impuesto** de que se trate lo que supone una contradicción interna dentro del propio ordenamiento tributario:

- En el IRPF “*se considerarán rendimientos íntegros de actividades económicas aquellos que, procediendo del trabajo personal y del capital conjuntamente, o de uno solo de estos factores, supongan por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios*” (artículo 27.1 de la Ley 35/2006, del IRPF). A efectos de lo declarado “*se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa*” (art. 27.2). Como puede observarse, se introduce un criterio alterable, aleatorio e incluso, nos atreveríamos a decir que caprichoso.

No existiendo actividad económica, la calificación de las rentas será de “capital inmobiliario” definidas estas de la siguiente forma: “*tendrán la consideración de*

*rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”* (artículo 22 de la Ley 35/2016, del IRPF).

- En el IVA, por el contrario, *“son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios”*. En cualquier caso, se reputan empresarios o profesionales *“quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo. En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes”* (artículo 5 de la Ley 37/1992, del IVA).

Como puede verse, una misma persona puede ser considerada en el IVA como empresario o profesional por ser arrendador de un bien inmueble mientras que en el IRPF solamente lo será si para la ordenación de la actividad utiliza al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Una contradicción, como decimos, de importantes consecuencias en el ámbito que analizamos. Imaginemos una persona que, cumpliendo la normativa autonómica sobre viviendas turísticas, procede a alquilar mediante una plataforma online, una casa de su propiedad durante ciertos meses del año. A efectos de la tributación de las rentas, no será considerado como empresario o profesional a falta del elemento indicado (no tendrá que darse de alta). Sin embargo, en el IVA, por ser arrendador de un bien, será considerado como empresario o profesional. Quizás, también *de lege ferenda*, se podrían establecer umbrales que fijasen la línea para considerar a un proveedor como un par que ofrece servicios ocasionalmente o como un profesional, con carácter ya habitual, en la línea apuntada anteriormente. Incluso, se podrían establecer franquicias fiscales tanto en los impuestos sobre la renta como en el IVA.

Respecto a la **tributación de las rentas**, si el operador es una persona jurídica residente en territorio español, deberá declarar sus ingresos en el Impuesto sobre Sociedades (IS) donde, además, existe un régimen fiscal especial a favor de sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido (art. 48 y 49 de la Ley del IS).

Si es una persona física, deberá satisfacerse el Impuesto sobre la Renta de No Residentes o el IRPF dependiendo de si se tiene la **residencia habitual en territorio español** o no. El art. 9.1 de la Ley 35/2006, del IRPF establece tres criterios para entender que un contribuyente tiene su residencia habitual en territorio español: a) el criterio de la permanencia más de 183 días, durante el año natural, en territorio español; b) que radique en España el núcleo principal o la base de sus actividades o intereses económicos, de forma directa o indirecta; y c) cuando, de acuerdo con los criterios

anteriores, resida habitualmente en España el cónyuge no separado legalmente y los hijos menores de edad que dependan de aquél (*presunción iuris tantum*).

Ya hemos visto cómo en unos casos deberán declararse las rentas como rendimientos de actividades económicas y en otros casos como rendimientos de capital inmobiliario. La principal diferencia está, como se ha visto, en la obligación de alta en Hacienda (presentación de la declaración censal), en la forma de cuantificar las rentas y en la llevanza de contabilidad. En el caso de que sea una actividad económica, deberá escogerse entre los métodos de estimación directa normal o directa simplificada. El método de estimación objetiva no estaría previsto para el consumo colaborativo, no previendo esta posibilidad. En el caso de que no sea una actividad económica, la cuantificación de los rendimientos de capital inmobiliario deberá realizarse por la diferencia entre ingresos y gastos, sin posibilidad de aplicarse reducciones.

En relación con el IRPF, también nos podemos plantear qué sucede en aquellos casos en los que una persona, que se venga aplicando **la deducción por compra/alquiler de vivienda habitual**, utilice de forma simultánea su vivienda como residencia y también la destine al alquiler (algunos días del año o parte de la misma). En primer lugar, debemos indicar que en la actualidad existe un régimen transitorio para los contribuyentes que venían deduciéndose por adquisición o inversión en vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 (Disposición Transitoria 18ª de la Ley del IRPF) y para los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015 por el que hubieran satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de su vivienda habitual (Disposición transitoria 15ª).

La clave para dilucidar si el hecho de alquilar de forma esporádica y puntal a través de plataformas online hace que la deducción no resulte aplicable (incluso que las deducciones aplicadas en ejercicios pasados resulte improcedente y nazca la obligación de reembolsar las cuantías deducidas) la encontramos en el propio concepto de vivienda habitual, recogido en la Disposición Adicional 23ª según el cual se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, *“se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas”*.

Según el tenor literal del precepto, se podría afirmar que el alquiler de una habitación o de una parte de la vivienda habitual, que está admitida en algunas Comunidades Autónomas, no debe impedir tampoco que el titular pueda seguir aplicándose los beneficios fiscales por adquisición o alquiler de vivienda. Entendemos que, no obstante, deberá aplicarse el beneficio fiscal en proporción a la superficie del bien inmueble que

se utiliza como vivienda habitual y no por la parte de la vivienda que se encuentra alquilada.

Por último, por lo que se refiere al **IVA**, como hemos visto anteriormente, el arrendador de un bien o una vivienda turística mediante el uso de plataformas online o mediante aplicaciones en el móvil, será considerado como empresario o profesional. Este tipo de servicio está sujeto al IVA. Existe, no obstante, una exención a favor de los arrendamientos que tengan por objeto edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas (art. 20.Uno.23º b) de la Ley 37/1992, del IVA). No obstante, la exención no se aplica a los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

En el caso de que la exención se aplique, no obstante, no estará libre de tributación ya que la constitución del arrendamiento se verá gravada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, siendo sujeto pasivo, obligado al pago del impuesto, el arrendatario, de conformidad con al art. 8.f) del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD si bien se declara como responsable tributario al arrendador, si hubiera percibido el primer plazo de renta sin exigir al arrendatario igual justificación (art. 9 del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD). Su cuantía depende del importe de la renta<sup>11</sup>. Esta sujeción, tratándose del consumo colaborativo, resulta también extremadamente costosa desde el punto de vista formal. En la mayoría de los casos no existe una formalización de ningún contrato de arrendamiento en sentido estricto, sino una simple transacción por la plataforma colaborativa. Quizás la obligación de pagar el impuesto se podría mantener (todos los arrendamientos estarían sujetos, con independencia del modo en que se formalicen) si bien, cuando se trate de arrendamientos turísticos, debería simplificarse su gestión. Incluso, nuevamente, se podría abogar por establecer un umbral de renta o de días de duración del alquiler que se declararían exentos.

### **III. FISCALIDAD DE LAS PLATAFORMAS COLABORATIVAS. SU CONSIDERACIÓN COMO ENTIDADES COLABORADORAS DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

<sup>11</sup> La escala es la siguiente (art. 12 del Texto Refundido de la Ley del ITPyAJD):

	<b>Euros</b>
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 o fracción.	



Pasamos a analizar la fiscalidad del segundo agente que interviene en el consumo colaborativo en materia de vivienda: las plataformas. En principio, estas empresas tributarán como cualquier otra empresa, en aquellos casos en los que se cobre una comisión o un ingreso por los servicios prestados (IVA, IS, IRPF).

El problema que se produce en relación con estas plataformas es el de su deslocalización, es decir su no presencia física en los países de sus usuarios. Hay que recordar que en el IRPF y en el IS solamente se tributa en el caso de que se tenga la residencia habitual en territorio español. En caso contrario, se tributará por el IRNR. En el caso de personas físicas los problemas en cuestión de residencia son menores que tratándose de personas jurídicas. Igualmente, para las plataformas colaborativas es habitual que los servicios se presten desde webs localizadas en otros Estados miembros lo que plantea numerosos problemas en el IVA a pesar de que en la actualidad exista un régimen fiscal de los servicios electrónicos en dicho impuesto. Por ello, tal y como se señala en la Comunicación de la Comisión Europea de junio de 2016, *“la Comisión está preparando varias iniciativas para aumentar la capacidad de las administraciones fiscales en el marco del plan de acción sobre el IVA. Esto incluye la ampliación al suministro de mercancías, de la ventanilla única del IVA para servicios electrónicos, poniendo en marcha un proyecto piloto para mejorar la cooperación entre administraciones fiscales y publicando una guía para la cooperación entre autoridades fiscales y empresas en el comercio electrónico”*.

Bien es cierto que los problemas anteriormente señalados se dan en otros ámbitos o sectores de la economía diferentes a la economía colaborativa. Es decir, no es un problema exclusivo de las plataformas colaborativas. Por ello, quizás el principal desafío fiscal esté más bien en una cuestión de aplicación: que los contribuyentes conozcan sus obligaciones tributarias, declaren sus ingresos y paguen su cuota de acuerdo a las normas nacionales.

En el mismo sentido, las plataformas colaborativas pueden ser entendidas, además, como potenciales colaboradores con la Hacienda Pública para identificar a los contribuyentes y los ingresos imposables, dado que dichas plataformas ya registran la actividad económica. Como se indica en la Comunicación de la Comisión Europea *“la economía colaborativa ha creado nuevas oportunidades “para ayudar a las autoridades fiscales y los contribuyentes a cumplir sus obligaciones fiscales. Esto es posible, en particular, gracias a la mayor rastreabilidad permitida por la intermediación de las plataformas en línea. Ya es una práctica corriente en algunos Estados miembros concluir acuerdos con las plataformas para la recaudación de impuestos. Por ejemplo, en el sector del alojamiento, las plataformas facilitan el pago de las tasas turísticas en nombre de los prestadores de servicios. Hay también casos en*

*los que las autoridades fiscales utilizan la rastreabilidad permitida por las plataformas en línea para recaudar impuestos de prestadores individuales”<sup>12</sup>.*

De cara a considerar a las empresas-plataformas online como garantes del cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales de sus usuarios, las propuestas *de lege ferenda* podrían ser diversas y pasarían desde el establecimiento de un nuevo supuesto de responsabilidad tributaria, a extender las obligaciones de información a las plataformas colaborativas o a, incluso, utilizar el mecanismo de la retención que tan buenos resultados ha dado en el control del fraude fiscal.

En primer lugar, se podría crear un nuevo supuesto de responsabilidad tributaria, similar a la de los contratistas y subcontratistas existente en la actualidad en la Ley General Tributaria. El art. 43.1.f) establece que son responsables tributarios subsidiarios de las deudas tributarias “*las personas o entidades que contraten o subcontraten la ejecución de obras o la prestación de servicios correspondientes a su actividad económica principal, por las obligaciones tributarias relativas a tributos que deban repercutirse (IVA) o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios, en la parte que corresponda a las obras o servicios objeto de la contratación o subcontratación (IRPF)*”. Quizás podría incluirse un nuevo supuesto de responsabilidad tributaria, en su caso solidaria (lo que permitiría dirigirse indistintamente contra la plataforma o contra la empresa o particular que presta sus servicios de alojamiento en la misma) lo que facilitaría enormemente la recaudación de impuestos.

Otra línea seguida en otros países ha sido considerar a dichas plataformas como sujetos especialmente obligados a cumplir, de forma periódica, deberes de información a la Agencia Tributaria. Nuestra Ley regula dicha obligación en su art. 93 LGT, que podría ser extensible, como decimos, a las plataformas colaborativas, respecto a los alquileres en los que hayan intermediado. Este deber se acompañaría también del deber de las plataformas de informar a los prestadores de servicio, en la línea seguida en Francia donde, a partir de julio de 2016, las plataformas de colaboración tienen que comunicar a cada individuo que proporciona servicios en la economía colaborativa un resumen anual de su situación fiscal, mencionando cómo y cuánto tienen que declarar a las autoridades fiscales. Este deber se acompaña, además, con la obligación, tal y como veremos, que tienen las plataformas de recaudar las tasas municipales turísticas.

---

<sup>12</sup> En la misma Comunicación se indica cómo “Un ejemplo de buena cooperación entre autoridades fiscales y empresas colaborativas es el de *Estonia*. *En cooperación con plataformas de uso compartido de vehículos, el objetivo es simplificar el proceso de declaración fiscal para los conductores. Las transacciones entre el conductor y el cliente son registradas por la plataforma colaborativa, que después envía solo los datos pertinentes a efectos fiscales a las autoridades, que a continuación prerrellenarán los formularios fiscales del contribuyente. La idea principal es ayudar a los contribuyentes a cumplir sus obligaciones fiscales eficazmente y con el mínimo esfuerzo*”.

Sería recomendable, además, que las Autoridades Fiscales de los Estados se comprometan a facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales mediante el desarrollo al máximo de la Administración tributaria electrónica. Hay que tener en cuenta el perfil de los operadores en consumo colaborativo y sus pautas de comportamiento: sus transacciones económicas se realizan online de forma que hay que facilitarles, también a través de esta vía, el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. En España, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria electrónica está sumamente desarrollada. Igual de desarrollo se ha alcanzado en la mayoría de Comunidades Autónomas y municipios. En cualquier caso, todo lo que sea una mayor simplificación para estos operadores será siempre bien recibida. Como se ha visto, en la actualidad el consumo colaborativo está sujeto a estrictas limitaciones en cuanto a su regulación lo que puede resultar perjudicial para su expansión y para que suponga una auténtica apuesta de crecimiento económico. Sería conveniente una mayor flexibilidad si bien clave estará en encontrar el punto intermedio teniendo en cuenta que tan perjudicial puede ser una normativa laxa como una regulación estricta. Como han afirmado algunos autores, la expansión del "Estado regulador" puede tener un gran impacto en la economía colaborativa caracterizada por ser una economía emergente, innovadora y no siempre del todo eficiente<sup>13</sup>.

Una última medida podría pasar por la consideración de las plataformas colaborativas como empresas contratistas y a los prestadores de servicios como trabajadores dependientes o por cuenta ajena de estas plataformas. Lo verdaderamente interesante de esta calificación es que se podría utilizar el mecanismo de la retención: las empresas retendría a cuenta del IRPF del prestador del servicios un porcentaje sobre el pago realizado por el usuario. Con esta retención se estaría ingresando parte de la cuantía de la obligación tributaria futura del prestador y, sobre todo, se estaría proporcionando información a la Administración tributaria de la transacción realizada.

#### **IV. FISCALIDAD DE LOS USUARIOS. EL PROBLEMA DE LAS TASAS TURÍSTICAS**

Un último aspecto que queremos tener en consideración en relación con la fiscalidad del consumo colaborativo en materia de vivienda es el relativo a la fiscalidad de los usuarios, en su consideración como turistas. Los impuestos exigidos a los usuarios-turistas, básicamente, son algunas tasas o impuestos que en España están siendo exigidas actualmente por algunas Comunidades Autónomas, como Cataluña (Ley 5/2012, de 20 de marzo y desarrollado por el Decreto 129/2012, de 9 de octubre) y Baleares (Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible<sup>14</sup>). Los motivos de una

---

<sup>13</sup> ALLEN, D., BERG, C. (2014).

<sup>14</sup> Anteriormente ya se había establecido el impuesto, por Ley 7/2001, de 23 abril. Sin embargo, tras las quejas del sector hotelero, se decidió suprimir.

imposición sobre las actividades turísticas son, principalmente, dos: la masificación en las zonas receptoras, lo que provoca, a su vez, la degradación del Medio Ambiente y el colapso de algunos servicios públicos (unido quizás a una no muy eficiente política en este sentido); y la manifestación, en segundo término, de una no despreciable capacidad económica de los agentes turísticos y del propio turista.

Estos impuestos/tasas están afectos, es decir, su recaudación se destina a la protección del Medio Ambiente y a Fondos destinados al turismo. Es contribuyente, de este modo, quien haga la estancia. Son sustitutos del contribuyente los titulares de la explotación de los establecimientos quienes están obligados a presentar trimestralmente la autoliquidación del impuesto y a realizar su ingreso (repercutiendo, en su caso, la cuantía a quienes realicen la estancia). El impuesto es exigible por el sustituto del contribuyente al final de la estancia, mediante la entrega de la correspondiente factura o documento análogo, sin perjuicio de las situaciones en las que entre las partes intervinientes se haya pactado un anticipo de precio a cuenta de la estancia. Además, responden solidariamente del ingreso de las deudas tributarias correspondientes a las cuotas devengadas de los contribuyentes todas las personas físicas o jurídicas que contratan directamente en nombre del contribuyente, y hagan de intermediarias entre estos y los establecimientos y equipamientos.

En cuanto a la cuantía del tributo depende del número de estancias, del tipo y de la situación del establecimiento. En Cataluña se establecen estas cuantías:

<b>Clase de establecimiento</b>	<b>Euros/día de estancia en Barcelona ciudad</b>	<b>Euros/día de estancia en resto de Cataluña</b>
Hoteles de 5*, gran lujo y embarcaciones de crucero	2,50	2,50
Hoteles 4* y 4 superior	1,25	1
Resto	0,75	0,50

En Baleares, la cuantía es la siguiente:

<b>Clases de establecimientos turísticos</b>	<b>Euros/día de estancia o fracción</b>

Hoteles, hoteles de ciudad y hoteles apartamentos de cinco estrellas, cinco estrellas gran lujo y cuatro estrellas superior	2
Hoteles, hoteles de ciudad y hoteles apartamentos de cuatro estrellas y tres estrellas superior	1,5
Hoteles, hoteles de ciudad y hoteles apartamentos de una, dos y tres estrellas	1
Apartamentos turísticos de cuatro llaves y cuatro llaves superior	2
Apartamentos turísticos de tres llaves superior	1,5
Apartamentos turísticos de una, dos y tres llaves	1
Establecimientos de alojamiento no residenciales de empresas turístico-residenciales	2
Viviendas turísticas de vacaciones, viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y viviendas objeto de comercialización turística	1
Hoteles rurales, agroturismos, hospederías y alojamientos de turismo de interior	1
Hostales, hostales-residencia, pensiones, posadas y casas de huéspedes, campamentos de turismo o campings	0,5
Albergues y refugios	0,5
Otros establecimientos o viviendas de carácter turístico	1
Embarcaciones de crucero turístico	1

Además, se establecen algunas bonificaciones en la cuota. Por ejemplo, en Baleares se establece una bonificación del 50% sobre la cuota tributaria íntegra para las estancias que se realicen en temporada baja y una bonificación del 50% sobre la cuota tributaria íntegra —o, en su caso, minorada por la aplicación de la bonificación anterior correspondiente a los días noveno y siguientes en todos los casos de estancias en un mismo establecimiento turístico superiores a los ocho días.

El principal problema que se plantea es qué sucede cuando el tributo no se pague en caso de uso de plataformas colaborativas. En este sentido, Francia es nuevamente el ejemplo a seguir. Junto con la clarificación de la actividad de Home-sharing, en agosto de 2015 el Gobierno francés promulgó una nueva norma que previó la recaudación de las tasas turísticas aplicables y otra tasa municipal por parte de las plataformas donde se oferten las viviendas de los ciudadanos. De esta forma se resolvía de forma eficiente la liquidación de las tasas exigibles a los usuarios. Esta misma figura ha sido aplicada por ciudades como San Francisco o Ámsterdam que han establecido en su normativa de alojamientos turísticos entre particulares la obligación de que las plataformas colaborativas deban ingresar la tasa turística aplicable.

Esta iniciativa podría ser incorporada por nuestra Administración tributaria no limitándose, además, al pago de las tasas ecoturísticas sino extendiéndose a otros

impuestos, como el IVA, donde el mecanismo de la repercusión es sencillo (en el momento del pago la plataforma repercutiría la cuantía correspondiente ingresándola en la Hacienda Pública). Incluso, como hemos apuntado, se podrían introducir mecanismos de aseguramiento en otros impuestos (IRPF, IS), a través del mecanismo de la retención. La plataforma colaborativa, en el momento del pago, retendría un porcentaje y lo ingresaría en la Hacienda Pública, a nombre del prestador del servicio de alojamiento<sup>15</sup>.

## V. CONCLUSIONES

1. La economía colaborativa ya representa un importante sector resiliente frente a la crisis económica y financiera al ofrecer respuestas a las incertidumbres que ésta ha generado. Se trata de una economía sostenible, igualitaria y una importante alternativa al capitalismo voraz, con un desarrollo creciente e imparable en el ámbito de los transportes y del alojamiento. Las instancias comunitarias (Comisión Europea y Consejo Económico y Social) han publicado ya el resultado de sus trabajos en los que se abordan algunas de las preocupaciones que suscita este nuevo sector emergente.

2. Los retos de la economía colaborativa son, sin embargo, muchos. En primer lugar, se plantea la necesidad de reflexionar sobre la conveniencia de regulaciones estrictas en cuanto al cumplimiento de los requisitos administrativos, mercantiles, fiscales y de otro tipo. Hay que tener en cuenta las características de los operadores que actúan en el ámbito de la economía colaborativa así como el origen de dicha economía. Así, en el ámbito de la vivienda, en la actualidad las Comunidades Autónomas cuentan con legislación sobre apartamentos turísticos y viviendas vacacionales, con un número, quizás excesivo, de requisitos a exigir. En cada Comunidad Autónoma existe, además, una regulación diferente.

3. Similar simplificación debería abordarse en el ámbito de la fiscalidad. Existen algunos aspectos que generan muchos problemas. Por ejemplo, aclarar el concepto de empresario o profesional existente en nuestro país, estableciendo los mismos criterios en todos los impuestos existentes (IVA, IRPF). En el ámbito de la economía colaborativa *de lege ferenda*, se podrían establecer umbrales que fijasen la línea para considerar a un proveedor como un par que ofrece servicios ocasionalmente o como un profesional, con carácter ya habitual, en la línea apuntada anteriormente. Incluso, se podrían establecer franquicias fiscales tanto en los impuestos sobre la renta como en el IVA.

---

<sup>15</sup> En la actualidad, el tipo de retención en el IRPF para servicios profesionales está en 15 o el 7 por ciento (durante el año en que se dan de alta y los dos siguientes). El porcentaje de retención para rendimientos de capital inmobiliario es de un 19 por ciento si bien están excluidos de retención los procedentes del arrendamiento de viviendas.

4. En el mismo sentido, junto a la simplificación, debería potenciarse la información en cuanto a los deberes fiscales de los operadores de la economía colaborativa (prestadores de servicios, plataformas online colaborativas y usuarios). En este punto, creemos que las plataformas colaborativas pueden tener un papel importante, junto con las Administraciones tributarias, para crear una conciencia fiscal. En el mismo sentido, dichas plataformas tienen un potencial enorme para asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales de sus usuarios, tal y como ya está sucediendo en otras ciudades europeas. Las propuestas *de lege ferenda* mantenidas en esta comunicación han sido diversas y pasarían desde el establecimiento de un nuevo supuesto de responsabilidad tributaria, a extender las obligaciones de información a las plataformas colaborativas o a, incluso, utilizar el mecanismo de la retención que tan buenos resultados ha dado en el control del fraude fiscal.

5. En cualquier caso, consideramos imprescindible la aprobación de una Ley de Economía Colaborativa donde se regule su concepto, sus ámbitos y se delimite en qué casos cubre necesidades sociales (tiene un enfoque no comercial) y en qué casos se realiza como actividad comercial). Igualmente, deberían regularse los derechos y obligaciones (en materia de fiscalidad, seguridad social, derecho de la competencia, etc.) que incumben a todos los operadores siempre a partir de la responsabilidad y desde la reflexión sobre la necesidad de una regulación equilibrada y no excesivamente exigente.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

ALLEN, D., BERG, C. (2014): *The sharing economy. How over-regulation could destroy an economic revolution*. Institute of Public Affairs.

AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETENCIA (2014): Informe sobre “Transacciones entre iguales (P2P) y competencia”. [http://acco.gencat.cat/web/.content/80\\_acco/documents/arxiu/actuacions/ES\\_7\\_2014\\_TRANSACCIONES\\_ENTRE\\_IGUALES\\_Y\\_COMPETENCIA\\_CAST.pdf](http://acco.gencat.cat/web/.content/80_acco/documents/arxiu/actuacions/ES_7_2014_TRANSACCIONES_ENTRE_IGUALES_Y_COMPETENCIA_CAST.pdf)

BOTSMAN, R., ROGERS, R. (2010): *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. Harper Business.

CAÑIGUERAL BAGÓ, A. (2014): *Vivir mejor con menos: Descubre las ventajas de la nueva economía colaborativa*. Editorial Conecta.

COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO (2014): Dictamen sobre «Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI».

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE LA COMPETENCIA (2016): *Conclusiones Preliminares (antes de su aprobación por el Consejo) sobre “Los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa”* (E/CNMC/004/15), <https://docs.google.com/document/d/1n65MjUaTmRLuZCqTIlqyWvobVqreR-iApsz1mhxy2y0/edit>

CHICO DE LA CÁMARA, P. (1996): “La tributación de los actos ilícitos: aplicabilidad de las soluciones adoptadas en el Derecho italiano al caso español”. En *Estudios Financieros. Revista de Contabilidad y Tributación*, núm. 163.

HARDOON, D., AYELE, S. Y FUENTES-NIEVA, R. (2016): “Una economía al servicio del 1 %”. Intermom Oxfam.

HERRERA MOLINA, P. M. (2003): *Fiscalidad de los actos ilícitos (la antijuridicidad en los supuestos de hecho de la obligación tributaria)*, IEF, Madrid.

LUCAS DURÁN, M., Y SANZ GÓMEZ, R. J. (2015): “Implicaciones tributarias del crowdfunding o financiación colectiva”, *Quincena Fiscal* num.9.

MARTÍNEZ MUÑOZ, Y. (2015): “El tratamiento fiscal del Crowdfunding”, *Quincena Fiscal* num.14.

MOSQUERA MOURIÑO, A. (2015): “La sujeción al IVA de las actividades delictivas y de los negocios anómalos. Aplicación del impuesto a la prostitución de terceras personas”. *Estudios financieros. Revista de contabilidad y tributación: Comentarios, casos prácticos*, N° 384.