

Trabajo de Fin de Máster · Curso 2025/2026

**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE
USO TURÍSTICO EN CÁDIZ:
FISCALIDAD Y RÉGIMEN JURÍDICO**



Universidad de Cádiz

Máster en Abogacía y Procura

Tutor Académico:

Francisco M. Carrasco González

Miguel Latorre Pérez

1.- Índice

1.- Índice.....	1
2.- Lista de abreviaturas.....	2
3.- Encabezado.....	5
4.- Objeto del dictamen.....	6
5.- Antecedentes de hecho.....	8
6.- Cuestiones planteadas.....	10
7.- Normativa.....	11
8.- Fundamentos jurídicos.....	16
1) “¿Qué debo hacer y qué impuestos debo pagar para consolidarme como propietaria del piso?”.....	16
2) “¿Qué normativa debo tener en cuenta para empezar la actividad de arrendamiento?” 19	
2.1.- Normativa estatal.....	19
2.2.- Normativa autonómica.....	22
2.3.- Normativa local.....	24
3) “¿Pueden los estatutos de la comunidad suponer un obstáculo al arrendamiento turístico?”.....	26
4) “¿Cómo tributarían los ingresos obtenidos en mi autoliquidación del IRPF?”.....	29
5) “¿Hay alguna planificación fiscal alternativa para reducir la carga tributaria derivada de los rendimientos obtenidos en IRPF?”.....	38
6) “¿Alquilar una parte de la vivienda, en lugar de en su totalidad, supondría alguna ventaja fiscal?”.....	40
7) “¿Debería repercutir IVA en las facturas?”.....	43
9.- Conclusiones.....	48
9.1.- Síntesis de las ideas expuestas.....	48
9.2.- Principio de estanqueidad.....	51
10.- Bibliografía.....	54

2.- Lista de abreviaturas

Abreviatura	Significado
art.	Artículo
ATRIAN	Agencia Tributaria de Andalucía
CC/Código Civil	Real Decreto, de 24 de julio de 1.889, por el que se publica el Código Civil
CCAA	Comunidades Autónomas
Constitución/CE	Constitución Española, de 29 de diciembre de 1.978
CRU	Código de Registro Único
BOP nº 114.007	BOP nº 114.007, de 6 de octubre de 2.022, del Ayuntamiento de Cádiz
Decreto 28/2016	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se regulan las viviendas de uso turístico
Decreto 550/2022	Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley Andaluza 7/2021 (LISTA).
Decreto 2025/1846	Decreto 2025/1846, de 30 de abril, sobre el sometimiento a consulta pública de la modificación del PGOU para favorecer la implantación de uso residencial en la ciudad de Cádiz.
DGT	Dirección General de Tributos
DT	Disposición transitoria
ET	Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, o Impuesto de Plusvalía Municipal
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
IS	Impuesto sobre Sociedades

IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
Ley 13/2011	Ley 13/2011, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del Turismo de Andalucía
Ley 26/2014	Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias
Ley 5/2021	Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía
Ley 7/2021	Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)
LO 1/2025	Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia
LIRPF	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
LISD	Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
Modificación Puntual nº 9 del PGOU	Modificación Puntual nº 9 del PGOU de Cádiz, al objeto de regulación de las condiciones de implantación del uso, hospedaje, en su categoría de Vivienda de Uso Turístico en el suelo residencial, de 22 de mayo de 2.025
Ordenanza 4	Ordenanza número 4, año 2025, Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz
PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística
RAE	Rendimientos de actividades económicas
RCI	Rendimientos del capital inmobiliario
Real Decreto 1312/2024	Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de

	Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración
RIRPF	Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
RISD	Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
RIVA	Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido
TRLRHL	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.
VUT/VUTs	Vivienda/s de uso turístico

3.- Encabezado

Dictamen que emite Miguel Latorre Pérez, alumno del Máster en Abogacía y Procura de la Universidad de Cádiz, como Trabajo de Fin de Máster.

4.- Objeto del dictamen

El presente dictamen tiene por objeto dar respuesta a una serie de preguntas que cualquier persona física que pretenda comenzar a arrendar un inmueble de uso turístico en el municipio de Cádiz podría plantearse, especialmente, desde el punto de vista de su fiscalidad.

Para ello, en primer lugar, nos adentraremos en el régimen jurídico de la institución del “arrendamiento de vivienda de uso turístico”, trayendo a colación la normativa civil y administrativa, tanto autonómica como local, que debe tenerse en cuenta para poder comenzar tal actividad y, en segundo lugar, nos adentraremos, de forma más pormenorizada, en el estudio de dicha institución desde un punto de vista fiscal; analizando las diferentes posibilidades de tributación cuando el arrendador es una persona física.

El ánimo para dedicar el presente dictamen al tema expuesto no es otro que el interés personal del autor en adentrarse en una figura que no puede resultar más atractiva, teniendo en cuenta el contexto jurídico-social actual de la sociedad española y gaditana: el turismo, figura inmersa en el centro de un debate social que parece interminable.

Por un lado, está en pleno auge gracias a la consolidación de la cultura del disfrute: cada día, hay más personas que deciden gastar su nómina en pasar unos días, o incluso semanas, fuera del hogar, quedando ya muy atrás los tiempos de temor y prudencia post-covid (*Conrad & Gutiérrez, 2025*). Este fenómeno se da con especial fuerza en la provincia de Cádiz, cuyos datos de pernocta y gasto por turista están batiendo récords (*Vera, 2025; Onda Cádiz, 2025*). Es innegable que España y, más concretamente, Cádiz no pueden renegar del turismo, y este es el principal argumento de sus defensores: ha supuesto el 12,6% del PIB de 2.025 a nivel nacional (*Conrad & Gutiérrez, 2025*), y ha dejado más de 3.000 millones de euros al cierre de 2.024 solamente en la capital gaditana, influyendo muy positivamente en la creación de nuevos puestos de trabajo (*Jiménez, 2025*).

Pero, por otro lado, el aumento de la demanda turística tiene un efecto devastador en una ciudad-isla como la antigua Gadir, en la que no hay terreno para construir nuevos inmuebles (*Decreto 2025/1846*): a mayor demanda turística, mayor será el número de propietarios que quieran destinar sus inmuebles al alquiler turístico, puesto que poco puede hacer la tradicional familia gaditana frente a los 96,60€ de gasto medio diario por turista en Cádiz (*Vera, 2025; Jiménez, 2025*). Y a mayor número de VUTs, menor número de viviendas que se dedican al arrendamiento de larga duración, provocando que el precio de estas últimas

se dispare. En este sentido, Cádiz es uno de los municipios andaluces con mayor renta de alquiler, costando el metro cuadrado más de 7,20€ (*Decreto 2025/1846*). Las consecuencias son lógicas, y el propio Ayuntamiento de Cádiz así lo reconoce en su última modificación del PGOU: la gentrificación (*Modificación Puntual nº 9 del PGOU*); el fenómeno por el cual la población con mayor poder adquisitivo que emigra a una zona (el turista) obliga a sus habitantes, con menor poder adquisitivo, a desplazarse a otras (San Fernando, Puerto Real, Río San Pedro, etc.) porque no pueden soportar la subida de precios que conlleva la llegada de esa masa de población. En definitiva, y este es el principal argumento de los detractores del turismo: cuantas más viviendas turísticas, más gaditanos se verán obligados a emigrar, o, al menos, a vivir en inmuebles con peores condiciones, afectando, en última instancia, al derecho a la vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española.

Así, una vez expuesta la realidad social y económica de esta figura, se nos plantea el siguiente supuesto de hecho.

5.- Antecedentes de hecho

1. Carlota es una joven gaditana de 27 años que, a pesar de contar con una amplia formación universitaria en Biotecnología, está teniendo dificultades para encontrar trabajo en la provincia de Cádiz. Ha sido capaz de encadenar algunos trabajos como biomédica en clínicas privadas de Andalucía, por lo que tiene ciertos ahorros, pero sin llegar a una contratación indefinida.

Carlota ha destinado una parte de sus ingresos en viajes, dado que es una amante de la antropología, la historia y la cultura humana. Su *modus operandi* a la hora de viajar casi siempre solía ser el mismo: utilizar aplicaciones de alquiler de viviendas turísticas, como Airbnb, para hospedarse. Ahora bien, en alguna ocasión, Carlota arrendó el inmueble contratando con inmobiliarias locales de las ciudades que visitaba.

2. El 15 de septiembre de 2.025, la abuela de Carlota, Cristina, falleció. Dado que Cristina tenía una relación envidiable con su nieta, decidió, en su testamento, instituir la legataria de una de las propiedades que titulaba la anciana: el inmueble sito en Cádiz, en el Paseo Marítimo, número 37, bajo I, tasado conforme a su valor de referencia de 350.000€, con su valor catastral de 112.000€, habiendo comprado el piso en 2.006 por 270.000€. Dicho inmueble forma parte de una comunidad de propietarios compuesta mayormente por personas de edad adulta-avanzada, que buscan un lugar tranquilo donde residir. En los estatutos de su comunidad, únicamente se indica, en relación al uso que se le debe dar a los inmuebles, que “[I]as viviendas se destinarán a uso residencial”.

En cuanto al piso, a pesar de que no era la vivienda habitual de su abuela, se encuentra amueblado y en buenas condiciones, con su correspondiente certificado de habitabilidad. Con una superficie construida de 100m², tiene un cuarto de baño y cuatro habitaciones, dos de ellas con camas dobles, por lo que se pueden hospedar hasta seis personas.

3. A pesar de que Carlota seguía viviendo con sus padres, tenía claro qué quería hacer con dicha vivienda: destinarla al arrendamiento turístico. La ubicación, las características de la vivienda y el potencial turístico de la ciudad la hacían perfecta para ello, por lo que Carlota vio una oportunidad para entregarse a una de sus

aficiones favoritas y generar ingresos complementarios a los que obtendrá de los futuros empleos que le puedan surgir en el sector de la biotecnología.

4. Sin embargo, antes de tomar la decisión, se pone en contacto con nosotros para que le prestemos asesoramiento.

6.- Cuestiones planteadas

De acuerdo con los antecedentes de hecho expuestos, Carlota nos plantea las siguientes cuestiones:

- 1) “¿Qué debo hacer y qué impuestos debo pagar para consolidarme como propietaria del piso?”
- 2) “¿Qué normativa debo tener en cuenta para empezar la actividad de arrendamiento?”
- 3) “¿Pueden los estatutos de la comunidad suponer un obstáculo al arrendamiento turístico?”
- 4) “¿Cómo tributarían los ingresos obtenidos en mi autoliquidación del IRPF?”
- 5) “¿Hay alguna planificación fiscal alternativa para reducir la carga tributaria derivada de los rendimientos obtenidos en IRPF?”
- 6) “¿Alquilar una parte de la vivienda, en lugar de en su totalidad, supondría alguna ventaja fiscal?”
- 7) “¿Debería repercutir IVA en las facturas?”

7.- Normativa

- a) **Constitución Española, de 29 de diciembre de 1.978.** Mientras que el artículo 149.1.8º determina la competencia exclusiva del Estado en materia básica de obligaciones contractuales, el artículo 148.1.18º establece la competencia de las CCAA en materia de promoción y ordenación del turismo. Es decir, el ámbito civil (aquel que deriva de la relación entre arrendatario y arrendador) es competencia estatal, mientras que el régimen administrativo (el que determina la normativa turística aplicable que debe observarse para habilitar un inmueble como alojamiento en régimen de arrendamiento turístico) se encomienda a las Comunidades Autónomas, siempre que asuman dichas competencias en sus respectivos Estatutos de Autonomía.
- b) **Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones;** y **Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.** Resulta imprescindible tener en cuenta las normas relativas al Impuesto sobre Sucesiones, tanto la norma con rango de ley como el reglamento que lo desarrolla, pues no olvidemos que el título de adquisición del inmueble es *mortis causa*.
- c) **Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.** La norma de desarrollo de la comunidad andaluza de los tributos cedidos por el estado. Es el instrumento que contiene las mejoras a las reducciones estatales que ofrece Andalucía en impuestos cedidos, tales como el ISD, relevante en el presente supuesto.
- d) **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; y Ordenanza número 4, año 2025, Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz.** Sus arts. 104 y ss. son de necesario estudio si se pretende saber el régimen jurídico, tanto sustantivo como formal, del Impuesto de Plusvalía Municipal. A más concreción, la Ordenanza número 4, es la ordenanza municipal gaditana que determina las normas del impuesto en el municipio de Cádiz.

- e) Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. La reforma sufrida en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas turísticas, introdujo el artículo 5. e), clave en la presente cuestión, pues establece los requisitos que debe presentar un arrendamiento de VUT para quedar excluido del ámbito de aplicación de la LAU, definiendo así cuál será su régimen jurídico. En caso de que no se cumplan, quedarán regulados por la LAU, como arrendamientos para uso distinto del de vivienda de su art. 3 (*STS 1982/784¹*), pero si se cumplen, se regularán por el CC, en materia civil (*Ferrer Guardiola, 2023 p. 104; Arranz de Andrés, 2024, p. 4*).
- f) Real Decreto, de 24 de julio de 1.889, por el que se publica el Código Civil. Tal y como acabamos de exponer, si se cumplen los requisitos del art. 5.e) LAU, la norma aplicable en materia civil es el CC. Concretamente, se aplicará el régimen general de obligaciones contractuales (arts. 1.254 - 1.314) y el previsto para el contrato de arrendamiento de los arts. 1542 - 1.582. Incluso se debería tener en cuenta los arts. dedicados al contrato de hospedaje en función de los posibles servicios adicionales que pueda prestar Carlota (arts. 1784, 1922.5 y 1967.4).

También serán traídos a colación, aunque sin profundizar en exceso los artículos relativos a la adjudicación de herencia. En concreto, los relativos a la aceptación del legado de la vivienda (art. 858 y ss CC).

- g) Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Recoge la obligación de adquirir un número de registro único como requisito

¹ STS 784/1982, de 19 de febrero. El Tribunal Supremo analiza la naturaleza de los arrendamientos de temporada (los futuros arrendamientos para uso distinto del de vivienda de la LAU), estableciendo que la clave para discernir si estamos ante uno no es tanto la duración del contrato, sino la finalidad con la que se arrienda. Y dicha finalidad puede ser cualquiera, menos la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda. Por consiguiente, al establecer esto, se está admitiendo que un contrato de arrendamiento con fines vacacionales puede ser un arrendamiento de temporada, regulado por el art. 3.2 LAU, al tener este una finalidad distinta a la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda.

imprescindible para poder promocionarse en canales de oferta turística como Airbnb y GuestReady.

- h) Ley 49/1960, sobre **propiedad horizontal**. Es imprescindible tener en consideración la LPH si el inmueble que se arrienda está en régimen de propiedad horizontal, como es el caso. Especial atención ha de prestarse a los arts. 7.3 y 17.12, modificados tras la LO 1/2025.
- i) Ley 13/2011, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del **Turismo de Andalucía**. Es la base de la ordenación y promoción del turismo en Andalucía. Establece los regímenes competenciales entre CCAA y entidades locales, los métodos de ordenación de recursos turísticos, los principios que debe seguir la actividad turística, la calificación de los tipos de establecimientos turísticos, etc. Desde una perspectiva práctica, las cuestiones más relevantes reguladas por la Ley 13/2011 son la regulación del Registro de Turismo de Andalucía, los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios y el régimen sancionador.
- j) **Decreto 28/2016**, de la Comunidad Autónoma Andaluza, por el que se regulan las viviendas de uso turístico. Este decreto desarrolla la Ley 13/2011 en lo relativo al arrendamiento de VUTs. Define lo que debe entenderse por vivienda de uso turístico, establece requisitos adicionales a los establecidos por la LAU, determina las características que deben presentar las VUTs, la información que debe contener la declaración responsable, etc.
- k) Orden de 5 de marzo de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del **Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz**, aprobado por Orden de 24 de noviembre de 2011; **BOP nº 114.007**, de 6 de octubre de 2.022, del Ayuntamiento de Cádiz; y el **Decreto 2025/1.846**, de 30 de abril, sobre el sometimiento a consulta pública de la modificación del PGOU para favorecer la implantación de uso residencial en la ciudad de Cádiz. El PGOU de Cádiz es el instrumento legal que ordena de manera integral el territorio del municipio gaditano. A efectos del presente trabajo, es necesario su estudio puesto que determina, entre otras cuestiones, las zonas en las que no pueden concederse nuevas licencias turísticas y los requisitos para conceder una. En este sentido, la modificación

del PGOU reflejada en el BOP nº114.007 fue el primer movimiento del Ayuntamiento de Cádiz para frenar la masificación turística que estaba experimentando la ciudad. A medida que han avanzado los años y la demanda turística de la ciudad ha ido en aumento, el Ayuntamiento ha estado estableciendo más restricciones a la concesión de licencias, siendo la última de ellas las impuestas por el Real Decreto 2025/1.846 y la Modificación del PGOU nº 9 de 2.025, aprobando, entre otras cuestiones, una suspensión temporal de 3 años en la concesión de licencias en cualquier lugar de la ciudad.

- l) Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; y Real Decreto 439/2007, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La LIRPF es la norma de referencia para desglosar cómo tributan los ingresos obtenidos de la explotación turística. Para responder a la cuarta pregunta, nos centraremos en los artículos 22 y 23, sobre los rendimientos del capital inmobiliario, y 85, sobre imputación de rentas. Una vez analizados, desglosaremos el contenido de los artículos 27 a 32, sobre los rendimientos de actividades económicas, para estudiar si el supuesto de hecho permitiría a Carlota tributar como RAE. Igualmente importante es el Reglamento, pues profundiza en cuestiones como los gastos deducibles en los RCI (arts. 13-14).

- m) Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido; y Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido. La LIVA y su reglamento de desarrollo son las normas jurídicas que hemos de tener en consideración para saber si la actividad que nuestra clienta tiene pensado ejercer está sujeta a IVA. De ella, destacaremos el art. 20.1.23º b), que regulan la exención que la Ley prevé para el arrendamiento de viviendas, y cómo el apartado e) contempla una excepción a la exención, en caso de que se presten servicios de la actividad hotelera.

Esta es la principal normativa que se abordará en el presente informe. En cuanto a la doctrina y jurisprudencia, por razones de coherencia y no repetición, he preferido traerla a

colación a medida que se desarrollan los argumentos expuestos, mediante anotaciones en el pie de página.

8.- Fundamentos jurídicos

1) “¿Qué debo hacer y qué impuestos debo pagar para consolidarme como propietaria del piso?”

Si bien el concepto de herencia resulta familiar incluso para quienes carecen de formación jurídica, no ocurre lo mismo con el procedimiento específico para su aceptación ni con el régimen fiscal aplicable, por lo que la consulta formulada por nuestra clienta resulta plenamente pertinente, al permitirnos ilustrar cómo una persona puede adquirir y consolidar la propiedad de un inmueble recibido *mortis causa*.

Aunque desconocemos el contenido exacto del testamento de la abuela de Carlota, resulta evidente que la disposición testamentaria por la cual ésta le entrega a su nieta el piso sito en Cádiz, Paseo Marítimo, número 37, bajo I, es un legado (*art. 768 CC*). Partiendo de la presunción de que la legítima de ningún heredero forzoso de Cristina queda vulnerada por el legado realizado a favor de su nieta (*art. 763, 807-809 CC*) y que, por tanto, el testamento de la causante no puede ser impugnado, Carlota y los demás herederos y legatarios instituidos en dicho acto de última voluntad deberán aceptarla (o renunciar a ella, en caso de que algún instituido no quiera recibir patrimonio alguno) (*art. 999 CC*). Si bien el referido art. 999 no exige que la aceptación se haga en escritura pública, siempre va a ser recomendable, ya sea mediante la elevación a público de un cuaderno particional elaborado por el contador-partidor designado, o mediante una escritura de adjudicación de herencia, de cara a la inscripción del nuevo título en el Registro de la Propiedad.

Una vez aceptada la herencia, Carlota ya será la propietaria del inmueble. Ahora bien, para poder realizar cualquier tipo de negocio jurídico con un tercero, como, por ejemplo, arrendarlo, siempre será recomendable que el inmueble aparezca a su nombre en el Registro de la Propiedad. Además, en el caso concreto del alquiler de VUTs, la inscripción en el Registro no es recomendable, sino obligatoria, porque para explotar dicha actividad, es necesario obtener un número de registro de alquiler que expide el Colegio de Registradores, como veremos en la pregunta 2.

Para proceder con la inscripción, el primer paso es cumplir con las obligaciones tributarias derivadas de la aceptación de herencia. Así, Carlota deberá pagar tanto el Impuesto sobre Sucesiones (*art. 3.1. a) LISD*) como el Impuesto de Plusvalía Municipal (*art. 104.1 TRLRHL*):

- En cuanto al Impuesto sobre Sucesiones, Carlota deberá rellenar el modelo 650 y presentarlo, bien presencialmente en la Gerencia Provincial de la ATRIAN, bien telemáticamente a través de la Oficina Virtual. La cuota tributaria será de cero, dado que el art. 28 de la Ley 5/2021 contempla una reducción de la base imponible de hasta 1.000.000€ por causahabiente, siempre que el beneficiario sea un familiar contemplado dentro de los grupos I y II del art. 20.2 a) LISD (los nietos están contemplados dentro del grupo I). Ahora bien, aunque no deba pagar nada en concepto de ISD, es obligatorio presentar el modelo referido en la ATRIAN para poder llevar a inscribir la escritura. Además, deberá hacerlo en el plazo de 6 meses desde el fallecimiento de su abuela (*art. 67.1. a) RISD*), pudiendo optar a una prórroga de 6 meses adicionales antes de que comience el último mes (*art. 68 RISD*).
- En lo referente al IIVTNU, la cuota tributaria sí saldrá a pagar, concretamente, por la diferencia entre los 350.000€ en que se valora la vivienda en 2.025 y los 270.000€ por los que Cristina la adquirió en 2.006 (*art. 107.1 TRLRHL*). Generalmente, la declaración del impuesto se puede hacer mediante autoliquidación o declaración y liquidación por parte del Ayuntamiento (*art. 110.1 TRLRHL*), pero en el caso de Cádiz, sólo está habilitada la segunda opción (*art. 16 Ordenanza 4, sobre IIVTNU*). Para ello, Carlota podrá descargar un modelo de declaración, ubicada en la página web del Ayuntamiento de Cádiz, que hay que rellenar y adjuntar con la copia de la escritura correspondiente para presentarla ante el organismo público (*art. 110.1 TRLRHL*), ya sea telemáticamente o de forma presencial. De nuevo, tiene el mismo plazo de 6 meses a contar desde el fallecimiento del causante, prorrogables hasta un año (*art. 110.2.b TRLRHL*).

Dado que en Cádiz opera el sistema de la declaración, es el Ayuntamiento quien calcula la base imponible. Para ello, el IIVTNU permite dos tipos de estimación, la objetiva y la directa o real. Por consiguiente, es recomendable que Carlota, al presentar su declaración, indique el Ayuntamiento liquide el impuesto utilizando el método que resulte más favorable. Por desgracia, dado que el piso del Paseo Marítimo no constituía la vivienda habitual de Cristina, Carlota no puede optar a la bonificación contemplada en el art. 13.2 de la Ordenanza 4, sobre IIVTNU.

Una vez Carlota haya presentado la autoliquidación del ISD y la declaración del IIVTNU, podrá llevar la copia autorizada de la escritura pública al Registro de la Propiedad

para que, tras pagar los gastos de cambio de titularidad registral, figure como propietaria del pleno dominio del inmueble.

2) “¿Qué normativa debo tener en cuenta para empezar la actividad de arrendamiento?”

La cuestión planteada por nuestra clienta, si bien es concisa y directa, no puede ser respondida con la misma brevedad, pues el marco normativo del arrendamiento de VUTs es extenso y multidisciplinar. Por consiguiente, aunque no sea objeto del presente informe analizar todas y cada una de las disposiciones sobre esta materia, sí es menester traer a colación las principales normas jurídicas que la regulan. Así pues, vamos a exponer el régimen jurídico civil y administrativo del arrendamiento de VUTs. Para ello, primeramente, abordaremos la normativa estatal; en segundo lugar, la autonómica, y en último lugar, la local.

2.1.- Normativa estatal

La exposición debe comenzar, necesariamente, con la aplicación del art. 5.e) LAU. El mismo establece qué requisitos deben concurrir para que un arrendamiento de vivienda no sea regulado por la LAU, siendo estos:

- Cesión temporal, que se cumple. El Decreto 28/2016, de la Comunidad Autónoma Andaluza, concreta este requisito, estableciendo que los alquileres por tiempo continuado superior a dos meses se excluirán del ámbito de aplicación del Decreto. Es decir, Carlota, como máximo, podrá arrendar su piso, durante dos meses continuados.
- Del uso de la totalidad de una vivienda, que se cumple. A pesar de que la LAU se refiere a la cesión de *la totalidad* de una vivienda, los arts. 5.1.b) y 5.3 del Decreto 28/2016 admiten la posibilidad de que se arrienden una o varias habitaciones, siempre que el arrendador resida en dicha vivienda, por lo que Carlota podría plantearse trasladarse al piso heredado y alquilar, únicamente, una o varias habitaciones.

No es objeto del presente informe entrar a analizar si esta disposición excede las competencias de las CCAA, al modificar el ámbito de aplicación de una norma estatal realizada en el marco del art. 149.1.8º CE, pero podría ser el caso, según la doctrina (*Arranz de Andrés, 2024, p. 5*).

- Amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. Se cumple.

- Comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción. Se cumple, pues Carlota tiene pensado usar aplicaciones como Airbnb o Booking para promocionar su vivienda.

Si bien el cumplimiento de este requisito, *per se*, no implica estar ante un arrendamiento de VUT, el Decreto 28/2016 establece que el uso de este tipo de plataformas constituye un indicio suficiente para presumir la existencia de uno. Por si no fuera suficiente, publicitar una VUT en una de estas plataformas también presumirá el cumplimiento de dos requisitos adicionales exigidos por el Decreto 28/2016: que la actividad se realiza de forma habitual y con finalidad turística (*Junta de Andalucía, n.d., par. 5; art. 3 Decreto 28/2016*).

Por tanto, desde que Carlota oferte el piso en Airbnb, ya está dedicándose al sector turístico, conforme a lo dispuesto por el instrumento autonómico, debiendo cumplir las obligaciones que la Ley 13/2011 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el citado Decreto establecen, salvo que acreditara lo contrario.

- Que se realice con finalidad lucrativa, que se cumple.
- Que esté sometido a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística, que se cumple, dado que la Comunidad Autónoma de Andalucía ha asumido la competencia de promoción y ordenación turística y la ha desarrollado mediante las normas jurídicas citadas en los párrafos anteriores.

En virtud de lo expuesto, resulta evidente que la actividad que planea desarrollar Carlota cumple todos los requisitos de la LAU, quedando excluida del ámbito de aplicación de la misma, debiendo regularse el ámbito civil de su actividad por el CC.

Así pues, a la hora de confeccionar los contratos de arrendamiento de VUTs con sus inquilinos, Carlota deberá tener en cuenta que los mismos están sometidos al principio de autonomía de voluntad de las partes del art. 1.255 CC, que se formalizan por la mera prestación del consentimiento libre, sin necesidad de cumplir requisitos de forma (*Ferrer Guardiola, 2023 p. 93; art. 1547 CC*); cuyo objeto es la cesión de una unidad de alojamiento, como una vivienda o una habitación (*Núñez Iglesias, 2010, p. 223; art. 1543, 1546 y 1554*

CC) y cuya causa es la obtención de un lucro, por parte del arrendador (*STS 282/1994*²; *1544, 1546 y 1555 CC*), y el disfrute de un inmueble o parte del mismo que no satisfaga su necesidad de vivienda permanente, por parte del arrendatario (*Núñez Iglesias, 2010, p. 223*); y es de carácter temporal (*art. 1565 y 1581 CC*).

Adicionalmente, el alquiler de habitaciones y/o inmuebles generalmente obliga al arrendador a prestar servicios complementarios. Independientemente de si eso supone que estemos ante una actividad económica o no, cuestión que se estudiará en la pregunta 4, Carlota deberá tener en cuenta las normas básicas sobre el arrendamiento de servicios. En este sentido, aunque las disposiciones del CC no sean directamente aplicables al arrendamiento de servicios en el contexto de un arrendamiento de VUT, las disposiciones sectoriales administrativas mencionadas anteriormente arrojan luz al asunto, pues establecen qué servicios mínimos deben prestar los arrendadores para poder dedicarse a la actividad. Así, el Decreto 28/2016 impone a los propietarios la obligación de prestar atención telefónica al inquilino durante las 24 horas del día para resolver cualquier posible incidencia, así como limpiar la unidad de alojamiento a la salida y entrada del arrendatario (*arts. 6.2.a) y b)*).

Además de las disposiciones básicas del CC, es necesario traer a colación la LPH (que será estudiada en la cuestión 2) y el Real Decreto 1312/2024, pues desde el 1 de julio de 2025 es obligatorio obtener un número de registro único para arrendamientos de corta duración, dentro de los cuales se incluyen los arrendamientos de VUTs (*art. 4.2. a) RD 1312/2024*). Sin el mismo, no será posible su publicidad en canales de oferta en línea (*art. 5.a) RD 1312/2024*). Para obtener el citado código, Carlota debe rellenar el formulario disponible en la sede electrónica del Colegio de Registradores, indicar toda la información exigida por el art. 9.2 del Real Decreto y pagar el precio exigido por el Registro (actualmente, 27€). Una vez tramitada y aprobada la solicitud, el Colegio de Registradores expide un código del siguiente estilo: “AAAAAA0000XXXXXXXXXXXXXXXX0000000000000000VUT/CA/11111”, donde A es una sucesión alfabética, X es el CRU que tiene todo inmueble y VUT/CA/11111 es el número de licencia turística que conceden las CCAA, cuestión que estudiaremos enseguida.

² STS 282/1994, de 2 de mayo. El Tribunal Supremo recalca que el contrato de arrendamiento tiene carácter oneroso, necesariamente, pues es un contrato sinalagmático en el que el arrendador debe obtener una contraprestación, económica o de otro tipo, a cambio de la cesión del uso de la vivienda.

La justificación de esta medida no es otra que facilitar a la Administración “la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos en la normativa estatal o del resto de administraciones, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar” (*Martín Pérez, 2025, p. 248*). En otras palabras, el Registro creado por el RD 1312/2024 pretende servir como herramienta de control estatal de los arrendamientos de VUTs, de manera que si no se cumple con la minuciosa regulación impuesta por el Estado, CCAA, ayuntamientos y comunidades de propietarios, no será posible la explotación de la actividad.

2.2.- Normativa autonómica

Adentrándonos en el régimen administrativo sectorial implementado por la CCAA de Andalucía, cabe destacar la Ley 13/2011 y el ya mencionado Decreto 28/2016, pues determinan los requerimientos que la Administración exige al titular de la explotación.

Para poder empezar la actividad, la normativa andaluza (*art. 38 Ley 13/2011 y art. 9 Decreto 28/2016*) exige que Carlota cumplimente una declaración responsable donde reconozca que cumple con la normativa civil y administrativa (la última, tanto a nivel autonómico como local), identifique el inmueble objeto de la explotación y proporcione la demás información requerida por el art. 9.1 del Decreto 28/2016. Carlota puede presentar la referida declaración telemáticamente, a través de la página web de la Junta de Andalucía, Consejería de Turismo y Andalucía Exterior, sin necesidad de pagar precio alguno (*Junta de Andalucía, n.d., par. 9*). Una vez presentada, se generarán dos códigos que se inscriben en el Registro de Turismo de Andalucía:

- Un número de licencia, con la siguiente forma: VUT/CA/111111, (*Junta de Andalucía, n.d., par. 7*), donde “VUT” obedece a la vivienda de uso turístico; “CA”, a la provincia de Cádiz y “111111” es una sucesión numérica.
- Y un código identificativo, con la siguiente forma: CTC-2025000000, donde “2025” se refiere al año de generación del código y “000000” a una sucesión numérica.

Cabe aclarar que el Registro de Turismo de Andalucía es una institución totalmente distinta del mencionado Registro Único Estatal del Real Decreto 1312/2024, aunque tienen una función similar: servir como instrumento de control para la Administración Pública (*art. 37 Ley 13/2011*), diferenciándose en el ente público receptor de la información. Es decir, con la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, la Junta es quien adquiere constancia

de que un determinado inmueble se destina al arrendamiento turístico, expidiendo un código que acredita que el arrendatario no desempeña la actividad clandestinamente, evitando así el riesgo de sanción (*Junta de Andalucía, n.d., par. 5*). Y con la inscripción en el Registro Único Estatal, es el Estado el receptor de la información, proporcionando un código, distinto del anterior, que permite al arrendatario promocionarse en plataformas de publicidad. Como vemos, son dos registros parecidos e interconectados (puesto que, por ejemplo, el número de registro del RD 1312/2024 incluye el número de licencia del Registro de Turismo de Andalucía) pero independientes, siendo necesaria la inscripción en ambos.

Los requisitos concretos que exige el Decreto 28/2016, que Carlota declarará cumplir en el momento de presentar la declaración responsable, vienen expresados en el artículo 6 y en el Anexo del mismo. Es menester mencionar la minuciosidad de las características que deben presentar estos inmuebles para poder desarrollar la actividad, pues se regula desde el número de habitaciones y cuartos de baños por inquilino y tenencia de calefacción y refrigeración hasta las medidas concretas que deben tener las camas. Aunque puede ser difícil cumplir con ellos en su totalidad, es conveniente que Carlota lo haga si quiere alquilar la vivienda sin problemas, pues su incumplimiento supondrá la correspondiente sanción administrativa en caso de que los servicios de inspección de la Consejería de Turismo lo detecten (*art. 10 Ley 13/2011*).

El régimen sancionador viene establecido en los artículos 69-85 de la Ley 13/2011, diferenciando entre infracciones leves, graves y muy graves. Los arts. 70, 71 y 72 presentan un listado estableciendo qué conducta supone una infracción leve, grave o muy grave. En función del tipo de infracción, las sanciones varían (*art. 78 Ley 13/2011*): multas de hasta 2.000€ para las leves; multas de hasta 18.000€ para las menos graves, más la posible suspensión temporal de la actividad hasta los 6 meses; y multas de hasta 150.000€, más la posible suspensión temporal de la actividad hasta los 3 años. El importe concreto de la sanción pecuniaria y la duración de la suspensión vendrá determinado por los baremos establecidos en el artículo 79, destacando algunos como la existencia de intencionalidad en el incumplimiento, la ocasión de perjuicios o riesgo para la salud o seguridad, el beneficio económico obtenido a raíz de la infracción, etc.

En el presente caso, recordamos que el inmueble puede albergar hasta seis inquilinos, pero tiene un sólo cuarto de baño. Según el art. 6.1.c) del Decreto 28/2016, las viviendas con más de cinco huéspedes deben tener más de un cuarto de baño. Así que, por ejemplo, si

Carlota decidiera cumplimentar la declaración responsable sin reformar el piso para añadir un nuevo baño, incurriría en una sanción grave (*art. 71.7 Ley 13/2018*), sancionable con hasta 18.000€, más una posible suspensión en el desarrollo de la actividad.

También consideramos menester traer a colación el listado de obligaciones y derechos de arrendadores de VUTs y arrendatarios, de los arts. 21-24 de la Ley 13/2011. En la misma línea expuesta, el incumplimiento por parte de Carlota de sus obligaciones generales (*art. 24*) puede implicar la activación del mecanismo sancionador. Pero desde la perspectiva opuesta, si los huéspedes no cumplen sus correspondientes obligaciones (tales como el respeto de las normas de convivencia del establecimiento o de las cláusulas del contrato), Carlota podría denegarles la permanencia en el inmueble, pudiendo incluso valerse del auxilio de las fuerzas y cuerpos de seguridad para obligarles a abandonarlo (*Junta de Andalucía, n.d., par. 25*).

2.3.- Normativa local

Recordemos que cuando Carlota presenta la declaración responsable en la Junta, está afirmando que cumple con toda la normativa exigida por las distintas administraciones, lo que incluye, también, la normativa local. En el caso de Cádiz, por desgracia para nuestra clienta, este va a ser el obstáculo más difícil de superar si quiere destinar el piso al alquiler turístico.

Tal y como expusimos al introducir el objeto del dictamen, Cádiz ha venido sufriendo en los últimos años un aumento masivo de VUTs, lo que ha conllevado una subida de precios de las viviendas destinadas a alquiler de larga duración y a compraventa. Para tratar de frenar la turistificación de la ciudad, el Ayuntamiento de Cádiz, en 2022, comenzó a limitar las zonas en las que se podían conceder nuevas licencias de VUTs, mediante modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, además de retirar las licencias a aquellas viviendas que no cumplían con la normativa. El resultado de esas primeras modificaciones es que solamente podían dedicarse al alquiler turístico los inmuebles situados en las plantas baja, primer y segundo piso de los edificios sitos en la zona de “Ensanche Moderno” (es decir, la parte de Puerta Tierra y Extramuros; todo lo que no es el centro histórico de la ciudad), o los chalets de la “Ciudad Jardín” (la zona de Bahía Blanca, parque Varela y demás chalets situados en bajos cerca de las Puertas de Tierra) (*BOP n° 114.007*).

Dado que el número de VUTs en el municipio ha continuado creciendo, el Ayuntamiento de Cádiz ha ido modificando el PGOU en los últimos años para incluir nuevas

medidas y nuevas limitaciones urbanísticas a la concesión de licencias, siendo la última la Modificación Puntual número 9 del PGOU, de 22 de mayo de 2025. En la misma, se concluyó que la implantación de nuevas VUTs sólo será posible si: a) cuenta con “acceso exclusivo y directo desde un espacio público o espacio libre privado conectado con vía pública, y siempre que éste sea a través de un vestíbulo que distribuya al menos a tres viviendas”, b) pertenece a la zona de “Ensanche Moderno” y c) no se encuentra en una zona “turísticamente saturada” (*nuevo art. 3.4.33 PGOU, en la Modificación Puntual nº 9 del PGOU*).

Dado que el Paseo Marítimo pertenece a la zona de Ensanche Moderno y el edificio tiene un portal amplio conectado con la vía pública, en la cual se sitúan los bajos, los requisitos a) y b), a priori, se cumplirían. En cuanto a la consideración de “zona turísticamente saturada”, en principio, son aquellas donde el índice de ocupación turística sobrepasa el 4%. Se venía considerando que la zona del casco histórico estaba turísticamente saturada, pero con la última modificación del PGOU de 22 de mayo, es posible que la zona del Paseo Marítimo se considere como tal, pues el Ayuntamiento pretende reducir al máximo la concesión de nuevas licencias.

De hecho, tal es el deseo del Ayuntamiento de Cádiz de frenar la explotación turística que en dicha Modificación nº 9 se acordó una suspensión temporal de todos los procedimientos de obtención de licencia turística durante un plazo de 3 años, basándose en el art. 78 de la Ley 7/2021 y 103 del Decreto 550/2022.

Es decir, por desgracia para nuestra clienta, hoy en día es imposible obtener una nueva licencia de VUT en Cádiz, aunque cumpla con los estrictos requisitos exigidos por la normativa autonómica y local, al menos, hasta que se levante la suspensión tras el transcurso de 3 años. A pesar de eso, dado que Carlota insiste en su deseo de convertir el piso heredado en una VUT, vamos a seguir prestándole asesoramiento en las cuestiones que nos plantee, para que pueda desempeñar la actividad correctamente una vez el Ayuntamiento levante la suspensión de nuevas licencias.

3) **“¿Pueden los estatutos de la comunidad suponer un obstáculo al arrendamiento turístico?”**

La explotación de viviendas de uso turístico situadas en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal ha planteado históricamente importantes controversias jurídicas y de convivencia. Efectivamente, la celebración de fiestas, la generación de ruidos, el deterioro de los elementos comunes, la circulación de personas a altas horas de la noche y otro tipo de conductas problemáticas son escenarios que se pueden dar con cierta frecuencia en una comunidad de propietarios si algún comunero se dedica a la explotación de VUTs.

Como ya estableció el Tribunal Constitucional y se ha ido ratificando por el Tribunal Supremo, es perfectamente posible limitar y prohibir ciertas conductas en atención al interés general de la comunidad, aunque eso afecte al derecho de propiedad del interesado, siempre y cuando se haga de manera expresa (*véase, por ejemplo, STC 301/1993³, STS 729/2014 y 1643/2023⁴*).

Por consiguiente, no resultó sorprendente que las comunidades de propietarios empezaran a prohibir la explotación de VUTs en sus estatutos. En aquellas disposiciones que contemplaban la interdicción del alquiler de viviendas turísticas de forma concreta y clara, no había controversia alguna, pero incluso en aquellas que recogían cláusulas ambiguas, tales como la prohibición de “actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales”

³ STC 301/1993, de 21 de octubre. El TC reconoce que, en régimen de propiedad horizontal, el interés general de los propietarios justifica la imposición de “restricciones y límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares”.

⁴ SSTS 729/2014, de 3 de diciembre y 1643/2023, de 27 de noviembre. Ratifican la doctrina establecida por el TC, haciendo especial hincapié en que es perfectamente posible limitar o prohibir ciertas manifestaciones del derecho de propiedad. Ahora bien, para que dichas restricciones surtan efecto, es necesario que consten de manera expresa en los estatutos de la comunidad. Se incide en la idea de que la descripción que se haga del inmueble no puede suponer una limitación de las facultades dominicales, pues para ello es pertinente una estipulación “clara y precisa” que establezca la prohibición. En concreto, en la sentencia 1643/2023, la cláusula estatutaria era la siguiente: “[n]o podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial”, interpretándose que el arrendamiento de VUTs quedaba comprendido por la misma.

(STS 1643/2023 y STS 90/2024⁵) o de “actividades económicas” (STS 1671/2023⁶), el TS ha considerado que la explotación de VUTs es una manifestación más de dichas actividades, quedando, por tanto, prohibidas.

En el caso que nos ocupa, los estatutos no hacen referencia alguna a posibles actividades prohibidas. Sí que es cierto que se refiere al destino que se le debe dar al inmueble; el de vivienda, pero siguiendo la línea de la jurisprudencia del TS, la simple descripción de un inmueble y el destino que se le debe dar no supone una prohibición o limitación a las facultades de uso del inmueble (STS 264/2025⁷ y STS 1671/2023). Si se hubiera querido prohibir la explotación turística, los estatutos tendrían que haberlo contemplado de forma clara y precisa, o incluso de forma genérica, prohibiendo las actividades económicas, comerciales, industriales, etc.

Por tanto, si Carlota quisiera haber destinado el inmueble a la explotación turística antes del 3 de abril de 2025, hubiera sido suficiente con que los estatutos no lo prohibieran (Platero Alcón, 2025, p. 270). Pero a partir de la entrada en vigor de la última modificación de la LPH operada por la LO 1/2025, también es necesario contar con un acuerdo expreso de

⁵ STS 90/2024, de 24 de enero. Los estatutos disponían que “las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilinos o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de residencia familiar”. En este caso, destinar un inmueble al alquiler turístico excede el uso exclusivo de vivienda que establecen los estatutos.

⁶ STS 1671/2023, de 29 de noviembre. En esta ocasión, los estatutos establecían que “[q]ueda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado”. De nuevo, la explotación turística quedaba afectada por la prohibición, según el TS.

⁷ STS 264/2025, de 18 de febrero. La norma estatutaria incluía un listado de prohibiciones, pero ninguna de ellas hacía referencia al arrendamiento de VUTs, o a la explotación económica, comercial o industrial, en general. Adicionalmente, se describía el destino que se le debía dar a los inmuebles estableciendo que “cada uno de los dueños de los pisos o locales tendrá la propiedad independiente y exclusiva del mismo pudiendo administrarlo y disponer de él por cualquier título, sin más limitaciones que las legales y las estatutarias”, añadiendo, en relación a los pisos, que se destinarán “a viviendas del titular propietario o arrendatario con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habilitante”. Siguiendo la línea establecida en la STS 1671/2023, el TS entendió que en el presente caso no podía considerarse prohibido el arrendamiento turístico, puesto que “la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca”. En este sentido, recordaba el carácter restrictivo que debe tener la interpretación de las limitaciones al dominio.

la junta de propietarios, adoptado por una mayoría de $\frac{3}{4}$ de los comuneros que, a su vez, ostenten una cuota de participación en la comunidad igual o superior a $\frac{3}{4}$. La única forma de eludir este acuerdo es que la actividad se encuentre permitida de forma expresa en los estatutos (*Platero Alcón, 2025, p. 271*). No siendo así el caso, si se pudieran obtener licencias turísticas hoy día en Cádiz, sería imprescindible que Carlota, antes de presentar la declaración responsable, consiguiera que la comunidad de propietarios consintiese la explotación turística.

4) “¿Cómo tributarían los ingresos obtenidos en mi autoliquidación del IRPF?”

Para poder dar respuesta a la cuestión planteada, lo primero que hemos de exponer es que los rendimientos obtenidos de la explotación de VUTs se pueden calificar de dos formas: bien como rendimientos del capital inmobiliario, bien como rendimientos de actividades económicas. A pesar de que ambas tipologías se incluyen en la Base Imponible General y, por tanto, le son aplicables los mismos tipos impositivos, es muy relevante encuadrar los frutos percibidos en una u otra, pues los gastos deducibles y las reducciones aplicables son diferentes, haciendo que unos mismos ingresos puedan dar lugar a una base imponible distinta.

Los presupuestos que exige la LIRPF para que unos rendimientos se clasifiquen como RCI son los siguientes:

- Que estemos ante un **activo** o elemento patrimonial que se califique como **inmueble** o derecho real inmobiliario, debiendo atender al Código Civil para saber si estamos ante un bien de naturaleza inmobiliaria (*Seijo Pérez, 2025, p. 2503*).
- Que se trate de una **renta** derivada del arrendamiento de dicho activo inmobiliario o de la cesión o constitución de derechos de uso o disfrute (*art. 22.1 LIRPF*).
- Que el perceptor de la renta sea el **propietario** o titular de un derecho real sobre el inmueble (*art. 11.1 y .3, 21, 22 LIRPF, DGT V0088-14⁸*).
- Que el activo inmueble **no esté afecto a una actividad económica**, pues de lo contrario, su rendimiento se clasificaría como RAE (*art. 21.2.a) y 27 LIRPF*).

Esta última cuestión es la que merece un estudio en mayor profundidad, pues ha dado pie a no pocas consultas vinculantes de la DGT: ¿el arrendamiento de viviendas de uso turístico es una actividad económica? Pues depende de dos factores: i) si el arrendador, aun ciñéndose únicamente al arrendamiento del inmueble, usa personal laboral contratado a jornada completa para desarrollar la actividad, por aplicación directa del art. 27.2 LIRPF y ii) si el arrendador no se ciñe sólo al arrendamiento del inmueble y presta servicios accesorios propios del sector de la hostelería, según la doctrina consolidada de la DGT (*DGT V0690-05*,

⁸ DGT V0088-14, de 16 de enero de 2014. Revisa los criterios de individualización de los rendimientos del art. 11.3 LIRPF, recordando que los rendimientos serán considerados obtenidos por los titulares de los bienes o derechos de que procedan, según la cuota de participación de cada perceptor sobre el bien.

V1213-05, V1248-06, V0017-07, V0824-09, V0285-15, V0731-17, V0440-18⁹, entre otros). En principio, si se da uno u otro (son requisitos alternativos, no cumulativos), estaremos ante una actividad económica que tributa por RAE. El sentido, según la DGT, está en que hay que diferenciar entre las actividades propias del hospedaje y las que se ciñen al mero arrendamiento de inmuebles (DGT V2606-10¹⁰).

En el presente caso, en principio, las condiciones personales y económicas de Carlota nos hacen pensar que no cumple los requisitos exigidos:

- En primer lugar, dado que sus recursos económicos son limitados, es poco probable que Carlota pueda permitirse contratar a una persona a jornada completa, por lo que se excluye la tributación por RAE por la vía del art. 27.2 LIRPF. Además, dado que la LIRPF se remite al art. 1.1 ET para entender el concepto de “personal laboral”, deben darse los requisitos de dependencia, ajenidad, voluntariedad y retribución (Gil Maciá, 2017, pp. 3-4). Por consiguiente, aún si Carlota contara con un familiar que se dedique a arrendar su piso con dedicación plena, no sería suficiente para considerar que se cumple el requisito del art. 27.2 LIRPF, a menos que, claro está, medie un contrato de trabajo y una retribución efectiva.

Aún así, incluso en el caso de que pudiera contratar a un empleado, se podría considerar que no estamos ante una actividad económica: según el TEAC, cuando el volumen real de negocio de una empresa es tan pequeño que, aunque tenga un empleado a tiempo completo, se considera que la estructura empresarial es artificial, no puede entenderse que estemos ante una actividad económica en el sentido del art.

⁹ DGT V0690-05, de 25 de abril de 2005; V1213-05, de 23 de junio de 2005; V1248-06, de 29 de junio de 2006; V0017-07, de 9 de enero de 2007; V0824-09, de 16 de abril de 2009; V2981-11, de 21 diciembre de 2011; V0285-15, de 26 de enero de 2015; V0731-17, de 22 de marzo de 2017; V0440-18, de 20 de febrero de 2018. Establecen que el arrendamiento de un bien inmueble solamente tributa como RCI si no se usa personal laboral a jornada completa (las resoluciones más antiguas también expresan la necesidad de contar con un local, pero este requisito dejó de ser exigible tras la entrada en vigor de la Ley 26/2014) y si no se prestan servicios propios de la industria hotelera.

¹⁰ DGT V2606-10, de 1 enero de 2010. En el seno del arrendamiento de inmuebles, es necesario diferenciar entre la actividad de “hospedaje”, propia de la actividad hotelera, y el mero arrendamiento de inmueble. El primero conlleva una serie de servicios continuados y permanentes al cliente, por lo que los ingresos percibidos serán RAE. El segundo se limita a la cesión del disfrute de un inmueble, junto a ciertos servicios que no son propios de la actividad de hospedaje, por lo que los ingresos percibidos serán RCI.

27.2 LIRPF (TEAC 4257/2010¹¹). Y cita concretamente, que se da esa circunstancia cuando la empresa arrienda un único inmueble (TEAC 4257/2010). Así que entendemos que Carlota tendría que arrendar el inmueble de forma constante, casi ininterrumpida, para que no se aplique la referida doctrina del TEAC.

- En segundo lugar, en cuanto a los servicios accesorios, hemos de recordar que Carlota no puede ceñirse, única y exclusivamente, a arrendar el inmueble, pues el Decreto 28/2016 le obliga a prestar servicios adicionales tales como la atención telefónica al arrendatario durante las 24 horas del día y la limpieza del inmueble. ¿Son estos servicios propios de la industria hotelera? Según doctrina consolidada de la DGT (DGT V0530-05, V2981-11, V0008-21, V0394-22, V1744-22, V0004-23, V1158-23, V1551-24¹², entre otros), las prestaciones encuadrables dentro de la actividad hotelera son tales como la limpieza del interior del inmueble y el cambio de ropa y toallas con periodicidad semanal, la custodia de maletas o enseres, los servicios de alimentación accesorios, etc. En definitiva, servicios prestados de forma constante y continuada a los huéspedes. La mera limpieza del apartamento a la llegada de nuevos inquilinos,

¹¹ TEAC 4257/2010, de 2 de febrero de 2012. El TEAC estudia si una empresa dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles ejerce una actividad económica por valerse del local y empleado contratado de una sociedad vinculada, en el seno de un grupo de empresas. En tal estudio, el TEAC recuerda que aún cumpliendo los requisitos exigidos por la antigua redacción del art. 25.2 (hoy sólo sería aplicable la exigibilidad de empleado a tiempo completo), si el volumen de negocio de la empresa es tan pequeño que dicha estructura empresarial se pueda considerar artificial, no estaremos ante una actividad económica. Por “volumen de negocio pequeño” nos referimos, según el TEAC, a que “se arriende un único inmueble”, por ejemplo.

¹² DGT V0530-05, de 30 marzo de 2005; V2981-11, de 21 diciembre de 2011; V0008-21, de 4 de enero de 2021; V0394-22, de 28 de febrero; V1744-22, de 22 de julio de 2022; V0004-23, de 2 de enero; V1158-23, 5 de mayo de 2023; V1551-24, de 25 de junio de 2024. Enumeran qué servicios son propios del hospedaje/servicio hotelero y cuáles no:

- Se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera tales como el de limpieza del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal o el de cambio de ropa en el apartamento prestado con periodicidad semanal, custodia de maletas o enseres y servicios de alimentación.
- No se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera: servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario; servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del período contratado por cada arrendatario; servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras, ascensores), así como de la urbanización en que esté situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles); servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

las reparaciones ordinarias del inmueble y otros similares, a pesar de ser servicios complementarios, no implican una continuidad servicial suficiente como para considerarse propia de la actividad hotelera, según la DGT. Por tanto, dado que Carlota, en principio, tendría pensado dedicarse al arrendamiento turístico de forma accesoria a las oportunidades profesionales que se le presenten en el ámbito de la biotecnología, no parece que los servicios que pueda prestar sean suficientes como para considerarlos propios de la explotación hotelera.

Por ende, al no concurrir el supuesto del art. 27.2 LIRPF ni el expresado por la doctrina de la DGT, se puede afirmar que los rendimientos que Carlota obtendría por la explotación turística tributarán como RCI. Según el íter racional de la DGT, los rendimientos obtenidos en estas circunstancias se consideran fruto de la explotación de un bien inmueble, y no fruto de una actividad económica, porque se han obtenido en el marco de la economía colaborativa, es decir, porque no constituyen la fuente principal de ingresos del titular (*Serrano García, 2019, p. 154; Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 1*).

En consecuencia, procede abordar el análisis de los gastos deducibles derivados de la explotación de VUT que tributa como RCI. Como sabemos, el punto de partida es que las rentas abonadas por los huéspedes constituyen los rendimientos íntegros de Carlota (*art. 22 LIRPF*). A dichos rendimientos le son deducibles todos los gastos necesarios para su obtención (*art. 23 LIRPF y 13 y 14 RIRPF*), incluyendo el IVA siempre que la actividad esté sujeta y exenta del pago de tal impuesto (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 7*). Así pues, de entre las referidas deducciones, podemos destacar:

- a. Los gastos de conservación y reparación del inmueble (*art. 23.1.a.1º LIRPF*), considerándose tales “los efectuados para mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones, así como los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensores, puertas de seguridad u otros” (*art. 13.a RIRPF*). Por esta disposición, parece evidente que los gastos ordinarios de mantenimiento del inmueble son perfectamente deducibles. Ahora bien, ¿son deducibles los gastos que Carlota pueda soportar para adecuar el inmueble a los requisitos exigidos por el Decreto 28/2016? Depende de la naturaleza del gasto:

- Si es un gasto de mantenimiento o conservación, sí se podrá deducir (*DGT V0057-11*¹³, *V0079-22*¹⁴). Los gastos de conservación y reparación son aquellos destinados a “mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso”, es decir, a mantener y a conservar una estructura ya existente (*DGT V0057-11*, *V0079-22*).
- En cambio, si se trata de un gasto de mejora, es decir, el realizado para “aumentar la capacidad o habitabilidad del inmueble, o a alargar su vida útil” (*DGT V0057-11*, *V0079-22*), no es deducible conforme al art. 23.1.a.1º LIRPF. En todo caso, aumentará el coste de adquisición del inmueble, lo que tendría su repercusión en una futura ganancia o pérdida patrimonial, en caso de que Carlota vendiera el inmueble, y en la deducción por amortización que luego se estudiará (*DGT V0057-11*, *V0079-22*).

Según la DGT, si Carlota decidiera comprar electrodomésticos nuevos que se adecúen a los requisitos del Decreto 28/2016, dichos gastos no son deducibles conforme al art. 23.1.a.1º, pero sí por la vía de la amortización, aumentando el valor de adquisición del inmueble (*V0079-22*). Y si se decantara por construir el segundo cuarto de baño, al no ser una reparación de un baño ya existente, también se consideraría un gasto de mejora (*V0079-22*).

El importe concreto de la deducción se prorrateará según el número concreto de días que el inmueble está arrendado (*Arranz de Andrés, 2024, p. 9; DGT V0537-19*¹⁵).

¹³ DGT V0057-11, de 18 de enero de 2011. Se plantea si los gastos de rehabilitación de una vivienda destinada a alquiler, que tributa como RCI, son deducibles en IRPF e IVA. En el mismo, la DGT recuerda que los gastos de mejora, es decir, “aquell[o]s que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad de los inmuebles, bien en un alargamiento de su vida útil”, no son deducibles, sino que aumentan el valor de adquisición del inmueble, de cara a la amortización. Se consideró que los gastos de rehabilitación de la vivienda consistentes en el calzamiento de pilares y la estabilización de la estructura eran gastos de mejora.

¹⁴ DGT V0079-22, de 19 de enero de 2.022. Se plantea si los gastos de reforma de cocina y cuarto de baño, instalación de aire acondicionado y de adquisición de nuevos electrodomésticos en una vivienda turística cuyos rendimientos tributan por RCI son deducibles en IRPF. En la misma línea de la referida DGT V0057-11, la DGT define los gastos de conservación y reparación como aquellos destinados a “mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso”; y los de mejora o ampliación, a “aumentar la capacidad o habitabilidad del inmueble, o a alargar su vida útil”. Si bien no se pronuncia sobre si los gastos de reforma del baño y cocina son de mejora o de reparación, determina que los de adquisición de electrodomésticos son de mejora, admitiéndose su deducción por la vía de la amortización al 10% anual, con un periodo máximo de 20 años.

¹⁵ DGT V0537-19, de 13 de marzo de 2.019. Se plantea en qué proporción se pueden deducir los gastos deducibles de una habitación destinada a alquiler turístico. En primer lugar, la DGT

- b. Los tributos y recargos no estatales (*art. 23.1.a.2º LIRPF y 13.b RIRPF*). En virtud de este precepto, Carlota podría deducirse todas las cuotas de IBI que satisfaga al Ayuntamiento de Cádiz (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 7*), prorrateado al tiempo en que el inmueble esté alquilado (*DGT V0537-19*).

En cuanto al IIVTNU devengado en la adjudicación de herencia, no es un gasto deducible *per se*, pero, al igual que los gastos de mejora, aumentará el coste de adquisición del inmueble (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 7*).

- c. Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales (*art. 23.1.a 4º*), como los de “administración, vigilancia, portería o similares” (*art. 13.c RIRPF*). Aunque en el presente caso no se dice nada sobre si la comunidad de propietarios tiene contratado servicio de portería, en virtud de este precepto son deducibles todos aquellos “gastos de personal vinculados al ejercicio de la actividad en el caso de que el empleo de personas no reúnan las características exigidas en el artículo 27.2 para su consideración como RAE” (*Arranz de Andrés, 2024, p. 9*). Es decir, en caso de que Carlota decidiera contratar a alguien a tiempo parcial para limpiar el piso a la salida de los huéspedes, dichos gastos serían deducibles conforme a este precepto.
- d. Los gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento o subarriendo (*art. 13.d RIRPF*). Se pueden encuadrar en este precepto todas aquellas comisiones que cobren las empresas intermediarias por su labor en el arrendamiento del inmueble (*DGT V0015-13¹⁶*), tanto si actúa como un mero intermediario o como subarrendador. En el caso de Airbnb, lo que podrá deducirse Carlota es la comisión del 3% que la plataforma le cobra al propietario (*Harana Suano, 2024, p. 37; Zervas et al., 2017, p. 689*).

Dado que es necesaria la contratación de un seguro de responsabilidad civil para realizar la actividad (*art. 2.4 Decreto 28/2016; art. 39 y 2.c Ley 13/2011; Ferrer*

establece que los gastos deducibles tales como los de luz, agua, electricidad, y similares serán deducibles en la proporción en que la vivienda haya estado alquilada. Tratándose, además, del arrendamiento de una parte de la vivienda, dichos gastos tendrán que prorratearse a la parte correspondiente a la habitación alquilada.

¹⁶ DGT V0015-13, de 3 de enero de 2.013. La DGT declara que las comisiones que las empresas intermediarias cobran a los arrendatarios por sus servicios (la búsqueda de inquilino, la limpieza y preparación del inmueble para la recepción de los nuevos huéspedes, el asesoramiento técnico-jurídico, etc.) son deducibles.

Guardiola, 2023, pp. 221-222), también se deducirán por este precepto los gastos relativos al mismo que soporte el arrendador (*Villalba Rodríguez, cap. IX, p. 8*).

- e. Las cantidades destinadas a servicios o suministros (*art. 13.g RIRPF*), dentro de los cuales se encuadran los gastos de luz, agua, internet, limpieza, compra de meros enseres, etc. (*Arranz de Andrés, 2024, p. 9; DGT V0537-19*). De nuevo, se prorratearán según el número de días en que el inmueble esté alquilado (*DGT V0537-19*).

Como es lógico, estos gastos sólo serán deducibles en la medida en que sean satisfechos efectivamente por el arrendador. Si fueran sufragados por el arrendatario, no cabrá deducción alguna (*DGT V0537-19*).

- f. La amortización del inmueble (*art. 23.1.b LIRPF y 14 RIRPF*). En concepto de “depreciación efectiva” del inmueble, los mencionados preceptos permiten deducir un 3% anual del mayor de los valores siguientes: el catastral de la construcción (excluyendo el valor del suelo) o el de adquisición (teniendo en cuenta los gastos de mejora, IIVTNU de la herencia y demás gastos que aumenten el valor de adquisición, como ya se ha explicado), debiendo tener en cuenta el periodo máximo de amortización (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 8*).

Tras deducir los citados gastos a los rendimientos ingresados, obtendremos el rendimiento neto. En caso de que Carlota tuviera más gastos que ingresos, hay que estar al origen de dichos gastos para saber si el rendimiento neto puede ser negativo o no:

- Si estamos ante los gastos de reparación del art. 23.1.a.1º, el rendimiento neto no puede ser negativo, debiendo deducirse en los ejercicios de los próximos cuatro años (*art. 23.1.a.1º LIRPF*). Es decir, si Carlota obtiene 10.000€ en un año pero debe pagar 12.000€ por unas obras de reparación (es importante tener en consideración la ya explicada diferencia entre los gastos de reparación y mejora), esos 2.000€ sobrantes se podrán deducir de los rendimientos obtenidos en los próximos 4 ejercicios.
- Si estamos ante el resto de gastos, sí que pueden dar lugar a un rendimiento neto negativo. En ese caso, se introducirá un importe negativo en la BIG que podrá descontarse de los eventuales rendimientos del trabajo y de otro tipo de rentas que integren la BIG.

Cabe ahora estudiar si es posible reducir aún el rendimiento neto, aplicando la reducción por arrendamiento de vivienda habitual (*art. 23.2 LIRPF*).

El mencionado precepto contempla una reducción general del 50% para arrendamientos que se produzcan a partir del 26 de mayo de 2.023, cuando el arrendatario destine el inmueble a satisfacer su necesidad permanente de vivienda (*AEAT, 2025*). La doctrina de la DGT y del TEAC es clara en este sentido: dado que el arrendatario usa el inmueble para cubrir una necesidad de carácter temporal, no se puede reducir el rendimiento neto por vía del art. 23.2 LIRPF (*TEAC 5663/2017; V3709/2016; V3019/2017¹⁷; STSJAn 358/2016¹⁸, Lucas Durán, 2018, pp. 133-135*).

En cuanto a la reducción por rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo (*art. 23.3 LIRPF y 15 RIRPF*), podríamos destacar las posibles indemnizaciones que satisfagan los inquilinos por daños o desperfectos causados al inmueble (*art. 15.b RIRPF*). En efecto, todas aquellas cuantías que Carlota reciba por daños causados al inmueble podrán reducir el rendimiento neto antes calculado. De ser al revés, es decir, si Carlota tuviera que indemnizar a cualquiera de sus inquilinos por el motivo que fuere, estaríamos ante un gasto que aumenta el valor de adquisición del inmueble (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 8*).

Siendo esta, en principio, la única reducción que podría llegar a aplicarse en el presente supuesto de hecho, si se diera la circunstancia, obtendríamos el rendimiento neto reducido, que se incluirá en la base imponible general junto al resto de rendimientos del trabajo que obtenga por su cuenta. Adicionalmente, se deberá incluir el importe correspondiente a la imputación de rentas por aquellos días en los que el inmueble haya permanecido desocupado (*art. 85 LIRPF*). Teniendo en cuenta que el municipio de Cádiz no ha revisado sus valores catastrales, se aplicará el 2% al valor catastral del inmueble

¹⁷ TEAC 5663/2017, de 8 de marzo de 2018; DGT V3709/2016, de 5 de septiembre de 2016; V3019/2017 de 22 de noviembre de 2017. El TEAC y la DGT indican que la reducción del art. 23.2 LIRPF no es aplicable a arrendamientos de VUTs, pues sólo debe aplicarse a viviendas en el sentido del art. 3 LAU, es decir, “edificación[es] habitable[s] cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Por tanto, todo alquiler donde el arrendatario use el inmueble para cubrir necesidades temporales, ya sean arrendamientos de temporada o arrendamientos de VUTs, quedan fuera del ámbito de aplicación de la mencionada reducción.

¹⁸ STSJ de Andalucía/Granada 358/2016, de 15 de febrero de 2016. En la misma línea de la resolución del TEAC 5663/2017 y las consultas de la DGT V3709/2016 y V3019/2017, el TSJ de Andalucía determinó que el sentido que en el contexto de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, la LIRPF dejaba fuera a los arrendamientos por temporada.

(112.000€, en el presente caso), prorrateado al número de días concretos en que el inmueble no haya estado alquilado.

Así, damos respuesta a la pregunta planteada por nuestra clienta, desgranando cómo tributaría la explotación de una vivienda turística que se arrienda en su totalidad, considerando que los rendimientos obtenidos son RCI.

5) “¿Hay alguna planificación fiscal alternativa para reducir la carga tributaria derivada de los rendimientos obtenidos en IRPF?”

La pregunta suscitada por nuestra clienta nos abre un gran abanico de posibles respuestas: desde la dedicación a la actividad como autónoma hasta la constitución de una sociedad, presumiblemente limitada, para que sus rendimientos tributen por el IS en vez de por IRPF. Dado que el objeto del presente dictamen solamente busca centrarse en la tributación de la actividad para personas físicas, no vamos a abordar la explotación turística por parte de entidades mercantiles, a pesar de que sería una opción más que interesante para nuestra cliente. Así pues, plantaremos la posibilidad de que Carlota se dé de alta como autónoma y se dedique a la explotación de su piso como profesional. Es decir, vamos a estudiar la tributación de los arrendamientos de VUTs como RAE.

Como hemos expuesto en la pregunta 4, para que los rendimientos obtenidos por la explotación de una VUT tributen como RAE, el arrendador debe, bien contratar a alguien como personal laboral a jornada completa, según el art. 27.2 LIRPF, bien prestar actividades propias del sector hotelero.

Por un lado, ya descartamos la posibilidad de la vía del art. 27.2 LIRPF, pero no sería descartable la aplicación de la segunda opción: recordemos que Carlota se encuentra sin ocupación laboral en el presente momento (habría que ver su situación personal cuando el Ayuntamiento le conceda la licencia, pero de momento, vamos a analizarla sabiendo su ocupación actual), por lo que podría alquilar el inmueble mientras presta servicios propios de la industria hotelera. Es decir, Carlota podría dedicarse a limpiar el piso con la periodicidad semanal mínima, ofrecer servicios de custodia de maletas o enseres, de alimentación, etc, lo que supondría que los ingresos que obtenga tributen como RAE. Esto podría presentar ventajas en la tributación de la actividad, pero también inconvenientes.

En sentido positivo para Carlota, tributar por RAE permite una mayor deducibilidad de los gastos asociados a la vivienda. Es decir, mientras que en sede de RCI solo eran deducibles los gastos prorrateados al número de días exactos en que el inmueble estuviera alquilado, en RAE son deducibles los gastos asociados al mismo, incluyendo el 3% de amortización (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. V, p. 5*), independientemente de si se alquila durante 40 días o durante 300, por ejemplificar, puesto que se considera un bien afecto a la actividad (*Arranz de Andrés, 2024, p. 12*). Adicionalmente, no es exigible imputación de rentas alguna, por lo que mantener el inmueble sin ocupar no supone un mayor gravamen

tributario (*Arranz de Andrés, 2024, p.12*). Y por si no fuera suficiente, la tributación como RAE permite optar a deducciones que no se contemplan en sede de RCI, como el 5% del rendimiento neto obtenido, como gastos de difícil justificación (*art. 30.2.4º LIRPF*), y a reducciones como la del 20% en los dos primeros ejercicios con beneficios (*art. 32.3 LIRPF*) o la relativa a las rentas inferiores a 12.000€, de ser el caso (*art. 32.2.3º LIRPF*).

Ahora bien, no todo son aspectos favorables, pues tributar por RAE supone una mayor obligación contable y burocrática. Dado que la explotación de VUTs como RAE sólo admite el método de estimación directa, ya sea en su vertiente normal o simplificada (*Arranz de Andrés, 2024, p. 12*), Carlota deberá darse de alta como empresaria mediante la cumplimentación del modelo 036 o 037, conservar justificantes y demás documentos relativos a la acreditación de los importes declarados en las autoliquidaciones (*art. 104.2 LIRPF y 68 RIRPF*) y llevar libros contables o, en su lugar, si tributa por estimación directa simplificada, posible dado que Carlota no superaría los 600.000€ de volumen de negocio, llevar los libros registro de ventas e ingresos, de compras y gastos y de bienes de inversión (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. V, p. 11*). Además de estas obligaciones formales, Carlota tendrá que soportar las retenciones correspondientes sobre la renta abonada por la intermediaria en caso de que explote su piso a través de una inmobiliaria subarrendadora (estudiaremos esta cuestión en la pregunta 7) y realizar pagos fraccionados trimestralmente mediante la presentación del modelo 130 (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. V, p. 11*).

Por ende, aunque tributar por RAE puede llegar a ser más beneficioso a efectos de IRPF, el cumplimiento de obligaciones formales y contables que supone nos hace dudar de si efectivamente podrá suponer para Carlota un ahorro real, dado que, al carecer de formación jurídica y contable, seguramente deba contratar los servicios de un asesor para cumplir con las referidas obligaciones; por no hablar del pago de la cuota de autónomos en Seguridad Social.

6) **“¿Alquilar una parte de la vivienda, en lugar de en su totalidad, supondría alguna ventaja fiscal?”**

Una práctica relativamente frecuente en los últimos tiempos es el alquiler de habitaciones. Dado el auge de esta institución, nuestra clienta nos pregunta si, una vez le concedan la licencia, alquilar solamente una o varias habitaciones, en lugar de la totalidad del inmueble, conllevaría disfrutar de una fiscalidad más favorable.

Lo primero que debe saber Carlota es que dicha opción es posible en Andalucía siempre y cuando se alquile una parte de la vivienda habitual del arrendador (*art. 5.1.b y 5.2 Decreto 28/2016*). Es decir, Carlota tendría que independizarse para vivir en el piso adquirido, lo cual no parece probable dada su situación económica. A pesar de ello, como no sabemos cuál será su situación en los próximos años, vamos a seguir respondiendo a la pregunta de nuestra cliente.

Una vez trasladada y empadronada en el inmueble heredado, si Carlota efectivamente se ciñe al arrendamiento del inmueble sin prestar servicios de la actividad hotelera, tributando los rendimientos obtenidos como RCI, la principal particularidad es que, de cara al cálculo del rendimiento neto, los gastos de la vivienda solamente “son deducibles en la medida en que son necesarios para obtener el rendimiento” (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 18*). Es decir, la amortización del inmueble, los gastos de IBI, las tasas de recogida de basura, etc. solamente serán deducibles en la proporción de la vivienda que se destine a alquiler turístico (*V0537-19*¹⁹). En este caso, el piso de Carlota tiene 100 m², por lo que si, por ejemplo, la habitación arrendada ocupa 20 m², solamente se podrán deducir dichos gastos en un 20%, prorrateándose, a su vez, al número de días concretos en que el inmueble permanezca arrendado, como ya expusimos. Esto es así como norma general, pero cabe la posibilidad de que el gasto de una reparación, por ejemplo, pueda ser deducible en su totalidad (con el correspondiente prorrateo según la duración del alquiler) si la misma recae, solamente, sobre la habitación que se alquila (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, pp. 18-19*).

En lo relativo a la imputación de rentas, podríamos plantearnos dos preguntas:

- ¿Hace falta incluirla en la BIG por la parte proporcional de la vivienda que no se arrienda? No, dado que el art. 5 del Decreto 28/2016 no permite explotar una parte de un inmueble si el mismo no es la vivienda habitual del arrendador. Por tanto, en

¹⁹ Ver pie de página 15.

ningún caso habrá que pagar imputación de rentas por la parte no alquilada del inmueble, puesto que al ser vivienda habitual, siempre será utilizada.

- ¿Hace falta incluirla en la BIG por los días en que las habitaciones destinadas a alquiler que no se arrienden? En este caso, sí se tributa por imputación de rentas, prorrateándose, de nuevo, a la superficie de las habitaciones (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 20*).

Ahora bien, como es sabido, la vivienda habitual suele recibir un tratamiento fiscal particular, existiendo diversas exenciones y deducciones en torno a la misma, que se mantienen incluso si parte de la misma se destina a alquiler turístico. Así, encontramos:

- La deducción por inversión en vivienda habitual (*antiguo art. 68.1 LIRPF y DT 18^a LIRPF*), en virtud de la cual se podía deducir la cantidad máxima anual de 9.040 euros por adquirir tu vivienda habitual. Esta deducción es perfectamente compatible con el alquiler turístico de una o varias habitaciones, prorrateándose la misma a la superficie de las zonas comunes y de las habitaciones privadas del anfitrión (*DGT V3860-15²⁰*). Es decir, se aplica la misma regla de la proporcionalidad que ya hemos estudiado y que rige la deducibilidad de los gastos inherentes a la vivienda, pero a la inversa, aplicándose a la parte de la casa que constituye la vivienda habitual, no a las habitaciones que se alquilan (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, pp. 19-20*). Ahora bien, esta deducción no es, ni mucho menos, aplicable al presente caso, dado que solamente lo era para viviendas adquiridas antes del 1 de enero de 2.013 y que el sujeto pasivo ya hubiera practicado dicha deducción en autoliquidaciones anteriores (*DT 18^o LIRPF*). Además, del requisito temporal, tampoco sería aplicable porque el título de adquisición es gratuito, no habiendo pagado precio alguno por la transmisión.
- La exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por reinversión de la vivienda habitual (art. 38.1 LIRPF): Dicha exención aplica en aquellos casos en los que el

²⁰ DGT V3860-15, de 3 de diciembre de 2015. El supuesto planteado es el siguiente: Un particular adquiere su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2.013, optando a la deducción referida, y decide dedicar una habitación al alquiler turístico. En tal situación, la DGT declara que “de arrendar parte de la que constituye la vivienda habitual del contribuyente, este podrá continuar practicando la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que compartiera en la vivienda”.

particular vende su vivienda habitual²¹, obteniendo una ganancia patrimonial por la diferencia entre el valor de transmisión y de adquisición, y, en el plazo de dos años, invierte el precio de venta en otro inmueble que constituye su nueva vivienda habitual. Al igual que con la deducción de la DT 18ª, es perfectamente compatible la referida exención con el alquiler turístico de las habitaciones, rigiendo la norma de la proporcionalidad: se aplicará la exención solamente sobre la parte del inmueble que constituya la vivienda habitual (*DGT V1171-21*²²).

Ahora bien, el caso personal de Carlota no encaja en el supuesto de hecho de la exención, puesto que ella no ha vendido ninguna vivienda habitual, al contrario, estaría adquiriendo la que sería su primera vivienda habitual en pleno dominio. Adicionalmente, el título de adquisición es *mortis causa*, por lo que no existe ganancia patrimonial alguna en IRPF.

Por tanto, y para concluir con este apartado, vemos que alquilar una o varias habitaciones no sería una planificación fiscal particularmente favorable para Carlota, puesto que no tendría acceso a ninguna de las exenciones o deducciones que se contemplan para las viviendas habituales. La única diferencia es que los gastos deducibles se prorratearían a la superficie de las estancias alquiladas. Así pues, si Carlota decidiera alquilar una parte de la vivienda en lugar del inmueble en su totalidad, será, más bien, por el hecho de poder independizarse de manera más económica, sumado a una posible mayor demanda de habitaciones en lugar de estancias completas, pero no porque le fuera a suponer un ahorro fiscal.

²¹ A efectos del art. 38.1 LIRPF, se entiende por vivienda habitual aquella “la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años” (*art. 41 bis .1 RIRPF*).

²² DGT V1171-21, de 29 de abril de 2.021: En dicha resolución, el particular tiene un inmueble en el cual ha empezado a residir con ánimo de permanencia en 2.020 y se plantea la posibilidad de arrendar una habitación. De cara a la aplicación de la exención por reinversión, en caso de que se planteara vender el inmueble, la DGT indica que “si una parte de la vivienda es destinada a ser cedida en arrendamiento, en el caso de que el consultante transmitiese la vivienda antes de que transcurrieran tres años desde la fecha del cese del arrendamiento, no podrá aplicar la exención prevista en el artículo 38 de la Ley del Impuesto a la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la parte de la vivienda que hubiera tenido arrendada”. Esto no sorprende, pues no tiene sentido aplicar la exención para adquirir algo que no se destina a vivienda habitual. Ahora bien, continúa diciendo que “sobre la parte de la vivienda que hubiera utilizado de forma privada, incluyendo las zonas comunes, podrá aplicar la citada exención a la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponda a esta parte de la vivienda, siempre que haya residido de forma continuada en la misma más de tres años y se cumplan los restantes requisitos anteriormente expuestos”.

7) “¿Debería repercutir IVA en las facturas?”

Al igual que las cuestiones anteriores, la presente, a pesar de ser una pregunta directa y breve, no puede ser respondida con la misma sencillez. Así pues, la cuestión enunciada nos permite exponer el régimen fiscal de los arrendamientos de VUTs en IVA.

En primer lugar, es fundamental entender que, a efectos de la LIVA, son empresarios o profesionales aquellos que entreguen bienes o presten servicios, explotando así un bien corporal, con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo (*art. 5.Uno.c LIVA*), concretándose que los arrendamientos de bienes se consideran prestaciones de servicios (*art. 11.Dos.2º LIVA*). Por tanto, debe quedar claro que los arrendadores de bienes inmuebles son empresarios o profesionales según la LIVA, incluso cuando no cuenten con una estructura profesional o sin que se dediquen a ello habitualmente (*Arranz de Andrés, 2024, pp. 17-18*), por lo que son sujetos pasivos del IVA.

Teniendo clara esa base, el art. 20.Uno.23º b) LIVA dispone que estará exento del pago del impuesto el arrendamiento de inmuebles o partes del mismo cuando se destinen a vivienda, exclusivamente. Y a mayor concreción, la letra e) del citado precepto dispone que dicha exención no es aplicable 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” (*art. 20.Uno.23º b) e) LIVA*).

¿Es aplicable la exención contemplada en el art. 20.Uno.23º b) LIVA a los arrendamientos de VUTs? Pues, teniendo en cuenta que, tal y como hemos expuesto en la pregunta 4, la DGT no concibe la aplicación de la reducción por arrendamiento de vivienda habitual en alquileres de VUTs porque debe entenderse por “vivienda” el sentido dispuesto en el art. 3 LAU (es decir, “edificación[es] habitable[s] cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”²³), una lectura literal del precepto nos haría pensar que no. Pues nada más lejos de la realidad, la DGT entiende que sí que es aplicable dicha exención, siempre que no se presten servicios propios de la industria hotelera adicionales a la entrega del bien.

Efectivamente, la doctrina de la DGT está consolidada en este sentido: los arrendadores de VUTs, aunque sean profesionales a efectos de la LIVA, se benefician de la

²³ Ver pie de página 17.

exención del art. 20.Uno.23º b) LIVA en su actividad solamente si se arrienda el inmueble y no se prestan servicios del sector hostelero (*DGT V1744-22; V0004-23; V1551-24*²⁴, entre muchas otras). Por consiguiente, no tendrían que repercutir IVA en sus facturas, ni siquiera por los posibles servicios complementarios que no sean propios de la industria hotelera, pues se consideran accesorios al servicio principal (*Arranz de Andrés, 2024, p. 18; Villalba Rodríguez, 2023, cap. VI p. 4*). En el caso contrario, si el arrendatario prestara los referidos servicios de la actividad hotelera, la explotación estaría sujeta y no exenta, debiendo repercutirse IVA al tipo reducido del 10% (*art. 91.Uno.2.2º LIVA*). Cabe decir que, en este sentido, se mantiene el concepto de “actividades del sector hotelero” que expusimos en sede de IRPF (*DGT V1744-22; V0004-23; V1551-24*²⁵, entre muchas otras).

En el caso que nos ocupa, no parece que Carlota vaya a prestar las referidas actividades, por lo ya expuesto en la pregunta 4, así que si decidiera arrendar el piso por su cuenta, se beneficiaría de la exención del art. 20.Uno.23º b) LIVA y no tendría que repercutir IVA en las facturas que emita a sus inquilinos. Ahora bien, hemos de tener en cuenta que Carlota tiene pensado arrendar su piso a través de intermediarios como Airbnb, Booking o cualquier inmobiliaria, siendo este factor fundamental para determinar el régimen de IVA aplicable. En efecto, cuando la explotación se realiza con la intermediación de terceros profesionales, el devengo de IVA es significativamente distinto que cuando una persona física arrienda el inmueble directamente al inquilino, por lo que es menester estudiar las distintas posibilidades.

Así pues, los terceros que medien en cualquier cesión onerosa del uso o disfrute de bienes son empresarios o profesionales a efectos de la LIVA (*art. 11.Dos.3º LIVA; Arranz de Andrés, 2024, p. 20*). Y lo son tanto en el supuesto de que actúen como simples mediadores como si se encargan de la gestión íntegra del arrendamiento (*Arranz de Andrés, 2024, p. 20*). Ahora bien, el régimen fiscal es diferente según las funciones concretas que desempeñe el intermediario. Así, tal y como señala algún autor, podemos diferenciar entre los

²⁴ DGT V1744-22, de 22 julio de 2022; V0004-23, de 2 de enero de 2023; V1551-24, de 25 de junio de 2024: En las citadas consultas, se plantean escenarios de empresas, asociaciones y particulares que se dedican a la explotación de bienes inmuebles. Pues bien, en todas ellas, la DGT mantiene el mismo criterio: siempre que solamente se arriende el inmueble, o acompañado de servicios no considerados propios de la industria hotelera, la actividad está sujeta pero exenta de IVA. Por el lado contrario, en aquellos casos en los que se prestan tales servicios, no opera la exención, devengándose IVA al tipo establecido (normalmente, al tipo reducido del 10%).

²⁵ Véase pie de página anterior.

intermediarios que actúan “en nombre ajeno” y los que lo hacen “en nombre propio” (*Arranz de Andrés, 2024, p. 21; Villalba Rodríguez, 2023, cap. VI p. 6*):

- Por un lado, consideramos intermediarios que actúan “en nombre ajeno” a aquellos terceros que ejercen una labor de mediación, propiamente dicha. Es decir, su rol es acercar al propietario del inmueble y al inquilino final, mediante la publicación del anuncio en una plataforma, la mediación en el pago del precio pactado, el ofrecimiento de un canal de comunicación para que las partes acuerden lo conveniente, etc. Por consiguiente, cuando el intermediario actúa “en nombre ajeno”, el propietario es quien fija las condiciones del arrendamiento, quien se comunica con el inquilino, quien recibe el cobro del precio y, por tanto, es quien presta el servicio de arrendamiento al cliente final (*Arranz de Andrés, 2024, p. 21; Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, pp. 5-6*). Dicho de otra manera, cuando el intermediario actúa en nombre ajeno, se puede afirmar que “hay una única relación arrendaticia entre el propietario y el usuario final” (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, p. 13*).

Este servicio de mera intermediación es la que ofrecen plataformas como Airbnb: acercan a propietarios y turistas, ofreciendo un canal de comunicación donde los primeros pueden publicitarse para que los segundos contacten con ellos (*Harana Suano, 2024, p. 37*). La contraprestación que cobra Airbnb es un porcentaje aplicable al precio final pactado por los usuarios (el cual es soportado por el propietario en un 3% y por el inquilino entre un 9 y 12%) (*Harana Suano, 2024, p. 37; Zervas et al., 2017, p. 689*).

Por consiguiente, dado que sólo hay una relación arrendaticia, la del propietario con el inquilino, la actividad del primero estará exenta en función de si presta servicios de la actividad hotelera, tal y como hemos explicado anteriormente (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. VI pp. 13-14*). Ahora bien, las correspondientes facturas que la plataforma intermediaria emita a propietario e inquilino para cobrar sus comisiones, en principio, sí estarán sujetas a IVA y se deberá repercutir.

La principal ventaja que supone beneficiarse de la exención es una mayor competitividad en el mercado, dado que al no tener que repercutir IVA, puedes ofrecer un precio final para el consumidor un 10% más barato. Ahora bien, también conlleva inconvenientes, pues el beneficio de la exención no permite la deducibilidad del IVA que haya tenido que soportar Carlota para poner a disposición el inmueble (*Harana*

Suano, 2024, p. 40). Por tanto, Carlota no podría deducirse el IVA de las obras para construir el nuevo baño, o el de los muebles que haya comprado para el piso, por ejemplo.

- Por otro lado, los intermediarios que actúan en “nombre propio” son aquellos que determinan las condiciones del servicio, fijan el precio y cobran su pago, se comunican con los arrendatarios, son titulares de activos clave para prestar el servicio, etc. En estas, el propietario simplemente pone el inmueble a disposición del intermediario, que se encarga de gestionar la explotación turística en su totalidad, ya sea mediante un subarriendo o mediante cualquier otro título de cesión a título oneroso (*Arranz de Andrés, 2024, p. 21; Villalba Rodríguez, 2023, cap. IX, pp. 5-6; cap IV, pp. 13-14*).

En estos supuestos, sí que debemos diferenciar dos relaciones distintas: Por un lado, la del propietario que arrienda o cede la explotación del inmueble al intermediario, generalmente a cambio de una renta fija; y, por otro lado, la de dicho intermediario que subarrienda o entrega, en uso de su facultad de explotación, la vivienda al inquilino. Así pues:

- En cuanto a la primera relación (propietario e intermediario), la DGT deja claro que la exención del art. 20.Uno.23 LIVA no opera, pues el intermediario no destina el inmueble a la finalidad de vivienda que se pretende con la mencionada exención, sino que la explota económicamente (*DGT V4618-16, V1203-20, V1556-22, V1456-24*²⁶).

²⁶ DGT V4618-16, de 31 de octubre de 2016; V1203-20, de 4 de mayo de 2020; V1556-22, de 29 de junio de 2022; V1456-24, de 17 de junio de 2024: Todas estas resoluciones afianzan la doctrina de la inaplicación de la exención cuando el arrendatario explota la vivienda en el marco de su actividad profesional, cediéndosela a un tercero inquilino de forma onerosa. Cito textualmente: “los arrendamientos de viviendas, que a su vez son objeto de una cesión posterior por parte de su arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial, dejan de estar exentos en el Impuesto sobre el Valor Añadido para pasar a estar sujetos y no exentos, y ello con independencia de que la ulterior cesión de los mismos se realice en virtud de un nuevo contrato de arrendamiento, conforme a la letra f) del artículo 20.Uno.23.º de la Ley 37/1992, o en virtud de otro título. Hay que entender que existe cesión posterior por el arrendatario en el ejercicio de una actividad empresarial y profesional, de forma que el arrendamiento resulta sujeto y no exento, entre otros, en los siguientes supuestos: –Cesión de la edificación destinada a vivienda para el ejercicio de una actividad empresarial o profesional. – Cesión de la edificación destinada a vivienda por cualquier otro título oneroso”.

- Y en lo que se refiere a la segunda (intermediario-inquilino), hemos de remitirnos a lo ya explicado: la exención dependerá de si el intermediario ofrece servicios propios de la actividad hotelera (*Villalba Rodríguez, 2023, cap. VI pp. 12-13*).

En conclusión, y considerando que Carlota no va a prestar servicios propios de la industria hotelera, si decide usar Airbnb para alquilar su piso, no tendrá que repercutir IVA alguno en su factura (sin perjuicio de la comisión que tendrá que pagarle a Airbnb, que sí que incluirá IVA), con la ventaja de ofrecer un precio más competitivo pero no pudiendo deducir el IVA soportado de los gastos relativos al inmueble; y si decide promocionarla a través de una inmobiliaria que actúe en nombre propio, la factura que emita al intermediario sí incluirá repercusión de IVA al tipo impositivo que se trate.

9.- Conclusiones

Una vez atendidas todas las cuestiones formuladas por nuestra clienta, realizaremos una síntesis de lo tratado en cada una de ellas, con el propósito de subrayar las conclusiones esenciales. Tras ello, aprovecharé para dar mi opinión sobre cómo la regulación fiscal de la explotación de VUTs pone de manifiesto uno de los principios rectores de cómo las Administraciones Públicas tratan los diferentes impuestos: el principio de estanqueidad tributaria.

9.1.- Síntesis de las ideas expuestas

En primer lugar, el trámite inmediato que debe hacer Carlota para consolidarse como propietaria del inmueble es aceptar la herencia en escritura pública. Acto seguido, con el fin de inscribirlo a su nombre en el Registro de la Propiedad, debe autoliquidar el Impuesto sobre Sucesiones, mediante la presentación del modelo 650 ante la Junta, y el IIVTNU, presentando la plantilla disponible en la página web del Ayuntamiento de Cádiz ante el mismo.

En segundo lugar, tras traer a colación la principal normativa que regula la explotación de VUTs, llegamos a las siguientes conclusiones:

- i) Partiendo de una base teórica civil, la explotación turística que Carlota pretende realizar quedaría fuera de la LAU, al cumplirse los requisitos del art. 5. e). Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable entre Carlota y sus potenciales huéspedes, hay que atender a las disposiciones del CC en materia de contratos y arrendamientos. Ahora bien, en cuanto a la actividad de explotación turística *per se*, hay que recordar que el RD 1312/2024 exige a Carlota obtener un número de registro único a través de la página web del Colegio de Registradores, sin el cual no podrá publicitarse en plataformas como Airbnb. Adicionalmente, tal y como ponemos de manifiesto en la pregunta 3, es fundamental tener en cuenta que la nueva redacción de la LPH obliga a Carlota a obtener la aprobación de la Junta de Propietarios para dedicarse a la explotación turística, dado que los Estatutos de la Comunidad no lo contemplan de forma expresa (aunque tampoco lo impiden, a la luz de la jurisprudencia analizada).
- ii) De la normativa administrativa autonómica se desprende que Carlota tendría que presentar una declaración responsable describiendo con detalle las características del inmueble, asegurándose de que el mismo cumple con todos los requisitos exigidos por

el Decreto 28/2016 (y con toda la demás normativa local, autonómica y estatal) para no incurrir en riesgo de sanción. Si se tramitara su solicitud, la Junta le concedería un número de licencia y un código identificativo, que se inscribirían en el Registro de Turismo de Andalucía, acreditando así que Carlota no está llevando a cabo la actividad de explotación turística de forma clandestina.

- iii) La normativa administrativa local, por desgracia para nuestra clienta, supone un obstáculo infranqueable hoy en día, dado que el Ayuntamiento de Cádiz modificó el PGOU en mayo de 2025 para, entre otras cuestiones, suspender la tramitación de nuevas licencias durante 3 años. La única noticia positiva es que, de no ser por la suspensión, es posible que el inmueble de Carlota pudiese obtener una licencia turística, dado que se trata de un bajo ubicado en la zona de “Ensanche Moderno”. Al menos, la podría obtener a día de hoy, pero habrá que ver las ulteriores modificaciones del PGOU y los nuevos requisitos impuestos por el Ayuntamiento cuando se levante la suspensión.

En tercer lugar, a pesar de que Carlota no pueda obtener la licencia turística, analizamos cómo tributaría la explotación turística de nuestra clienta, con el fin de que sepa el tratamiento fiscal de la misma para cuando se levante la suspensión.

Así pues, en materia de IRPF, la explotación de VUTs puede generar rendimientos del capital inmobiliario o de actividades económicas, según las circunstancias de la misma. Tributarán como RAE si el titular, además de arrendar el inmueble, presta servicios propios de la actividad hotelera, según la ya citada doctrina de la DGT. Ahora bien, si no presta tales servicios, pero usa a personal laboral a jornada completa para desarrollar la actividad (*art. 27.2 LIRPF*), igualmente tributarán como RAE. Por tanto, tributarán como RCI cuando no se cumplan ninguno de esos requisitos, es decir, que el propietario se ciña a arrendar el piso, pudiendo prestar servicios complementarios siempre que no sean considerados por la DGT como propios de la industria hotelera, y lo haga sin personal laboral a tiempo completo.

La primera diferencia entre su tributación como RAE o como RCI está en la deducibilidad de los gastos asociados a la misma (tasas de comunidad, de recogida de basura, IBI, agua, electricidad, gastos para formalizar el arrendamiento, amortización del inmueble, etc.): mientras que en sede de RCI, los gastos deducibles deben prorratearse al número de días en que el inmueble esté arrendado, en sede de RAE se pueden deducir todos ellos, dado que el piso está afecto a la actividad. Además, en el ámbito de los RCI, durante los días que el

inmueble no se arriende, se devengará la correspondiente imputación de rentas, cosa que no sucede en sede de RAE. También es importante remarcar que, solamente si tributa como RAE, el sujeto pasivo puede deducirse los gastos de difícil justificación.

Además de los gastos deducibles, también hay distintas reducciones. En sede de RCI, podríamos destacar que las posibles indemnizaciones que paguen los huéspedes por daños en el inmueble se consideran rendimientos obtenidos de forma notoriamente irregular. En sede de RAE, por ejemplo, podríamos destacar la reducción del 20% en los dos primeros ejercicios con beneficios.

Igualmente, en materia de IRPF, merece traer a colación, de nuevo, la mención que hicimos sobre el arrendamiento de una parte de la vivienda habitual. La principal norma a tener en consideración es la de la proporcionalidad: en principio, los gastos deducibles y la imputación de rentas devengada se deberán prorratear según el porcentaje de m² arrendados sobre la superficie total del inmueble. Adicionalmente, la deducción por inversión en vivienda habitual y la exención de las ganancias patrimoniales devengadas por reinversión en el plazo de 2 años son perfectamente compatibles con destinar parte de la vivienda a VUT, aunque ninguna de ellas se da en el presente supuesto de hecho dado que Carlota adquirió el piso por herencia.

Dejando el IRPF de lado para entrar en materia de IVA, recordamos que el arrendamiento de VUTs están exentas del pago de IVA, por aplicación del art. 20.1.23º b), siempre que no se presten servicios propios de la industria hotelera. Ahora bien, hay que matizar que la participación de intermediarios es relevante a efectos de IVA, debiendo diferenciar dos supuestos:

- Si dicho intermediario actúa en “nombre ajeno”, actuando como enlace entre propietario e inquilino, como por ejemplo hace Airbnb, se considera que hay una sola relación arrendaticia, por lo que se devengará IVA sólo si se prestan servicios propios de la industria hotelera.
- Si, en cambio, actúa en “nombre propio”, siendo la entidad que verdaderamente gestiona el alquiler, hay dos relaciones diferentes, la del propietario con el intermediario, en la que sí se devenga IVA; y la del intermediario con el cliente, en la que dependerá de si éste presta servicios de la actividad hotelera.

9.2.- Principio de estanqueidad

Una vez expuestas y sintetizadas las conclusiones principales, considero oportuno dedicar unas líneas finales a analizar un principio característico del sistema tributario español, aplicable igualmente a la fiscalidad de las VUT: el principio de estanqueidad.

Tal y como adelantábamos al exponer el régimen del IRPF, la DGT sostiene que la reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda del art. 23.2 LIRPF no es aplicable en los alquileres de VUTs porque el turista no usa el inmueble con carácter de habitualidad o permanencia. En este sentido, recordaba la DGT que por “vivienda” debe entenderse el sentido expuesto en el art. 3 LAU: “edificación[es] habitable[s] cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

En cuanto al régimen del IVA, vimos que el art. 20.Uno.23º b) LIVA contempla la exención del pago del impuesto siempre que se arrienden los “edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas [...]”. Según la DGT, esta exención tiene un carácter finalista, es decir, solamente se aplicará si el arrendatario usa el bien como vivienda (*DGT V1744-98; V1928-11*²⁷). Además, tal y como ya sabemos, la DGT considera que los arrendamientos de VUTs gozan de dicha exención, siempre que no se aplique el supuesto de la letra e). En consecuencia, puede sostenerse, mediante la aplicación de un sencillo silogismo, que, a efectos de IVA, el turista que alquila esa VUT está utilizando dicho espacio físico como vivienda.

A juicio del autor, esta conclusión no tiene ningún tipo de sentido si traemos a colación la doctrina de la DGT en sede de IRPF. Lo lógico sería que, o bien fuese aplicable la reducción del art. 23.2 en sede de IRPF y la exención en IVA, o bien que no se apliquen ninguna de las dos (independientemente de que se presten actividades propias de la industria hotelera para la exención).

²⁷ DGT V1744-98, de 6 de noviembre; V1928-11, de 4 de agosto: En estas consultas, la DGT reiteraba que la exención del art. 20.1º.23.b) tenía un carácter finalista, es decir, solamente era aplicable si el destinatario usaba el inmueble como vivienda. En este sentido, se dijo que “según se desprende del artículo anteriormente transcrito [en relación con el art. 20.1º.23.b)], la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo que atienda al bien que se arrienda para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo ésta preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato de arrendamiento es el de vivienda, pero no en otro caso”.

El simple hecho de que el concepto de “vivienda” varíe según estemos en sede de IRPF o de IVA pone de manifiesto cómo la Administración tributaria gestiona y aplica cada impuesto de forma autónoma y estanca, sin tener en cuenta la unidad que debe representar todo el sistema tributario. Es decir, es un ejemplo más de que el principio de estanqueidad no es ninguna ficción.

El principio de estanqueidad tributaria justifica que “la Administración tributaria, cuando actúa respecto del contribuyente, y en relación con una misma realidad económica, puede llegar a soluciones distintas atendiendo al diferente impuesto objeto de examen” (*López Candela, 2014, p. 100*). Esta autonomía de cada figura impositiva se pone de manifiesto en varias situaciones: i) en la determinación y calificación de un hecho imponible, ii) a nivel procedimental, especialmente en los procedimientos de inspección y comprobación, iii) en el ámbito de la valoración, no siendo extraño que unos mismos hechos sean valorados por varias Administraciones de forma distinta, según el impuesto que se trate y iv) en el cumplimiento de los requisitos de exenciones, reducciones, bonificaciones, etc. como puede ser el presente caso con la reducción en IRPF y exención en IVA (*López Candela, 2014, pp. 100-101*).

Este principio no solamente atenta contra el sentido común del contribuyente que trata de entender un sistema tributario que, de por sí, ya es complicado, afectando a un principio tan elemental como el de seguridad jurídica, sino que también afecta a la unidad de personalidad jurídica de las Administraciones Públicas cuando en el ámbito de una misma Administración, se llegan a conclusiones diferentes según el impuesto (*López Candela, 2014, pp. 100-101*).

En definitiva, y desde una valoración estrictamente personal, el principio de estanqueidad evidencia una concepción distante de la realidad diaria del contribuyente, que, al llevar a cabo cualquier negocio jurídico, ha de contemplar la totalidad de la carga tributaria asociada, con independencia de su origen estatal, autonómico o local. Cuando alguien acepta una herencia, debe declarar el Impuesto sobre Sucesiones y el IITVNU. Cuando alguien compra un inmueble, el comprador debe pagar el ITPTPO o IVA; y el vendedor, el IITVNU y la correspondiente ganancia patrimonial en IRPF. Cuando alguien dona un inmueble, el donatario debe satisfacer el Impuesto sobre Donaciones y el IITVNU, y el donante debe declarar, de nuevo, la ganancia patrimonial en IRPF (pese a la paradoja que representa la transmisión gratuita de un bien y la obligación de declarar una ganancia patrimonial, extremo

que, en cualquier caso, no procede analizar en este informe). Por tanto, ante la constante interconexión entre los distintos tributos e impuestos del sistema tributario español, lo coherente sería que la Administración Pública los tratara de forma cohesionada y unificada, precisamente por el hecho de simplificar un sistema que cada día es más amplio y, por consiguiente, enrevesado, especialmente para aquellos que más sufren las consecuencias del mismo: los obligados tributarios.

10.- Bibliografía

Citado como:

AEAT, 2025

Arranz de Andrés, 2024

Conrad & Gutiérrez, 2025

Durio, 2025

Ferrer Guardiola, 2023

Gil Maciá, 2017

Harana Suano, 2024

Jiménez, 2025

Junta de Andalucía, n.d.

Obra:

Agencia Estatal de la Administración Tributaria. (2025, April 10). *Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda*. Agencia Tributaria. Retrieved October 21, 2025, from <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-vidios-folletos/manuales-practicos/irpf-2024/c04-rendimientos-capital-inmobiliario/reducciones-rendimiento-neto/arrendamiento-inmuebles-destinados-vivienda.html>

Arranz de Andrés, C. (2024). Fiscalidad del alquiler de vivienda privada para uso vacacional o turístico. En *La fiscalidad del arrendamiento de vivienda y de otras figuras afines* (pp. 343-410). Aranzadi.

Conrad, J., & Gutiérrez, E. (2025, Diciembre 22). El turismo deja definitivamente atrás la pandemia y vuelve a aportar el 12,6% del PIB a España. *EL PAÍS*.

Durio, P. M. (2025, Mayo 13). Cádiz suspenderá la tramitación de todas las viviendas de uso turístico durante un período de tres años. *Diario de Cádiz*.

Ferrer Guardiola, J. A. (2023). *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la "nueva propiedad"*. Tesis Doctoral. Universitat de les Illes Balears. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/163814>

Gil Maciá, L. (2017). El arrendamiento de inmuebles como actividad económica en el contexto actual. Especial referencia a los últimos criterios de la DGT. *Quincenal Fiscal*, 6, 65-96.

Harana Suano, E. (2024). Hospedaje 2.0.: La revolución de "AirBnB" y sus desafíos jurídico-tributarios. In *Impacto de la digitalización en los nuevos modelos de negocio* (pp. 33-47). Editorial Dykinson, S.L.

Jiménez, M. (2025, enero 3). Cádiz lidera los beneficios en el sector del turismo en Andalucía en 2024. *Onda Cádiz*.

Junta de Andalucía. (n.d.). *Viviendas de uso turístico. Preguntas frecuentes*. Consejería de Turismo y Andalucía Exterior. Consulta realizada el 18 de septiembre en: <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoyandaluciaexterior/areas/registro-turismo/establecimientos-servicios/paginas/faq-viviendas-turismo.html>

- López Candela, 2014 López Candela, J. E. (2014). La necesaria superación del principio de estancamiento tributario. *Revista de Contabilidad y Tributación, CEF, enero 2014*(370), 97-142.
- Lucas Durán, 2018 Lucas Durán, M. (2018). ¿Se aplica la reducción del 60 % prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF para arrendamientos de bienes inmuebles con destino a «vivienda» en supuestos de alquileres de temporada y, particularmente, en alquileres turísticos? *Revista de Contabilidad y Tributación, (423)*, 131-144.
- Martín Pérez, 2025 Martín Pérez, J. A. (2025). Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler. *Crónicas de Legislación (Julio-Diciembre 2.024) CIVIL, 13, junio 2.025*(Ars Iuris Salmanticensis), 245-249.
- Núñez Iglesias, 2010 Núñez Iglesias, Á. (2010). Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero. En *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos* (221 a 256). Dykinson.
- Onda Cádiz, 2025 Onda Cádiz. (2025, octubre 13). Suben las pernoctaciones en los apartamentos turísticos de la provincia. *Onda Cádiz*.
- Platero Alcón, 2025 Platero Alcón, A. (2025). El controvertido escenario del alquiler turístico en las comunidades de vecinos: La necesidad de autorización expresa por parte de la Junta de Propietarios. *Revista Boliviana de Derecho, julio 2025*(40), 246-279.
- Seijo Pérez, 2025 Seijo Pérez, F. J. (2025). *Memento Práctico IRPF* Francis Lefebvre.
- Serrano García, 2019 Serrano García, M. (2019). Diferencias en la ordenación turística y el tratamiento fiscal de las casas rurales, las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas con fines turísticos en Andalucía. *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio, 3*(1), 151-157.
- Vera, 2025 Vera, P. (2025, Noviembre 6). Cádiz fue la segunda provincia andaluza en número de visitantes este verano. *Diario de Cádiz*.
- Villalba Rodríguez, 2023 Villalba Rodríguez, J. J. (2023). *Régimen fiscal del alquiler turístico* (A. J. Sánchez Pino y A. Sanz Clavijo, Eds.). Aranzadi.
- Zervas et al., 2017 Zervas, G., Proserpio, D., y Byers, J.W (2017). The rise of

the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687-705