

ESPANYA –ASPECTES FISCALS DELS ARRENDAMENTS DE CURTA DURADA

La informació que hi ha tot seguit és una guia que us ajudarà a conèixer alguns dels requisits fiscals als quals podríeu estar subjecte si proporcioneu allotjament de curta durada a Espanya.

Tot allò relacionat amb els impostos pot resultar complex i és important que us mantingueu ben informat en tot moment sobre les vostres obligacions fiscals i els canvis que puguin introduir-s'hi per garantir-ne l'acompliment. És responsabilitat vostra preparar, presentar i pagar els impostos que corresponguin.

Si sou una persona física que ofereix allotjament de curta durada a Espanya, aquests són els dos tipus d'impostos pels quals podeu estar obligat a tributar:

- Impost sobre la renda de les persones físiques
- Impost sobre el valor afegit ("IVA")

Cridem la vostra atenció sobre el fet que Airbnb pot tenir l'obligació de declarar els ingressos obtinguts pels usuaris de la plataforma. Per tant, si hi ha un desajust entre la informació comunicada per Airbnb i els ingressos que vostè va declarar a la seva declaració anual de la renda, les autoritats fiscals poden fer preguntes.

Recordeu que aquesta informació no pretén ser exhaustiva ni servir d'assessorament legal. Si teniu dubtes sobre les vostres obligacions fiscals locals, us recomanem que consulteu amb les autoritats competents o busqueu l'assessorament d'un professional.

És important que comproveu si les lleis o els procediments han estat modificats recentment perquè aquesta guia no s'actualitza en temps real i els canvis podrien no estar-hi incorporats encara.

IMPOST SOBRE LA RENDA DE LES PERSONES FÍSQUES

Si percebeu ingressos a Espanya, és possible que hàgiu de pagar a les autoritats fiscals espanyoles un percentatge dels vostres ingressos en concepte d'impost sobre la renda. Tot seguit hi ha un resum de l'impost que podríeu haver de pagar sobre els ingressos que percebeu per arrendament de curta durada a Espanya i quin és el procediment per a la seva declaració i pagament a les autoritats fiscals espanyoles.

L'any fiscal a Espanya comprèn de l'1 de gener al 31 de desembre.

Declarar impostos a Espanya

La norma general a Espanya és que els contribuents presentin la seva declaració de la renda per internet. Tanmateix, hi ha unes altres tres opcions per presentar-la: (i) emplenar electrònicament la declaració utilitzant l'aplicació corresponent, tot i que presentant el model imprès al banc (si el resultat és a ingressar) o davant la Delegació de l'Administració Tributària que us correspongui pel vostre lloc de residència (si no heu de pagar res o el resultat és a tornar); (ii) per via telefònica, concertant una cita amb la Delegació del vostre lloc de residència o (iii) presencialment, concertant una cita prèvia amb la vostra Delegació. El model en què heu de presentar la vostra declaració depèn del règim fiscal que us correspongui. Per tant, us recomanem que consulteu amb el vostre assessor fiscal local o us poseu en contacte amb les autoritats fiscals espanyoles perquè us indiquin quin model heu d'utilitzar.

Les persones residents a l'efecte fiscal han de tributar per l'impost sobre la renda de les persones físiques i utilitzar el model 100 per presentar la seva declaració de la renda anual; les persones subjectes al règim fiscal especial que preveu l'article 93 de la Llei espanyola de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aplicable als treballadors desplaçats a territori espanyol, utilitzen el model 151/150.

Les persones no residents a l'efecte fiscal han de pagar l'impost sobre la renda de no residents si perceben ingressos per l'arrendament d'un immoble situat a Espanya. Si no tenen un establiment permanent, utilitzen el model 210 (que és vàlid per a persones físiques no residents i per a empreses no residents sense establiment permanent) per declarar els seus ingressos, i els no residents amb establiment permanent utilitzen el model 200 (vàlid només per a empreses). Les referències que es fan en aquesta guia a no residents són aplicables únicament a no residents sense establiment permanent. Per a més informació, vegeu la secció "Normes específiques aplicables a Espanya a la renda obtinguda per arrendament de curta durada" una mica més endavant.

Declarar l'impost – data límit de presentació

Per als residents fiscals ordinaris i les persones subjectes al règim fiscal especial, el termini per a la presentació i el pagament dels impostos és normalment el 30 de juny del següent any fiscal (per exemple, la data límit per presentar la declaració de la renda de l'any fiscal 2023 serà el 30 de juny de 2024).

Si sou un contribuent no resident, heu de presentar declaracions trimestrals, el termini de les quals acaba, normalment, el dia 20 del mes següent al final del trimestre corresponent (20 d'abril, 20 de juliol, 20 d'octubre i 20 de gener). Com ja s'ha indicat, la norma general és que tots

els models de declaració han de presentar-se per internet, tot i que també teniu altres opcions per presentar aquestes declaracions (és a dir, (i) emplenar electrònicament la declaració utilitzant l'aplicació corresponent, però presentant el model imprès al banc (si el resultat és a ingressar) o davant la Delegació de l'Administració Tributària que us correspongui pel vostre lloc de residència (si no heu de pagar res o el resultat és a tornar) o (ii) presencialment, concertant una cita prèvia amb la vostra Delegació). A més, cal que tingueu en compte que si voleu fer el pagament dels impostos mitjançant la modalitat de domiciliació, la data límit per a la presentació d'aquestes declaracions és el dia 15 del mes següent a cada trimestre.

Dades de contacte de les autoritats fiscals espanyoles

Els números de telèfon d'informació general són el +34 901 335 533 i el +34 91 554 87 70. Els funcionaris de l'Administració Tributària normalment només parlen espanyol.

Podeu trobar més informació de contacte al [portal d'internet de l'Administració Tributària espanyola](#).

Tipus de l'impost sobre la renda espanyol

Per als residents fiscals ordinaris, l'escala del gravamen que s'aplica és progressiva, del 17,50 % al 54 %, tot i que varia depenent de la comunitat autònoma en què residiu.

Si tributeu sota el Règim Especial per a treballadors desplaçats a Espanya, se us aplicarà un tipus del 24 % per als primers 600.000 euros de renda. Per sobre d'aquest límit, s'aplica un tipus del 47 %. Aquest règim s'aplica, entre altres casos, tot i que cal complir altres requisits, a persones estrangeres que adquireixen la residència fiscal espanyola com a resultat del seu desplaçament a territori espanyol, bé per motius de treball d'acord amb el seu contracte laboral o bé com a administrador d'una entitat en el capital del qual no participa. A més, el cònjuge i els fills menors de 25 anys del treballador es podrien incloure en aquest règim si es compleixen certes condicions.

A les persones no residents se'ls aplica un tipus del 24 % (tipus impositiu fix general) o un tipus del 19 % si són residents en un estat membre de la UE o un país pertanyent a l'EEE.

Quantitat mínima exempta de l'impost a Espanya

El mínim exempt del pagament d'impostos per als residents fiscals espanyols depèn del tipus d'ingressos que reben.

En concret, si els ingressos per arrendament rebuts (juntament amb uns altres tipus de renda, com ara plusvàlues, salaris, rendiment d'activitats econòmiques, si s'escau) són inferiors a 1.000 euros en un any fiscal, no estan obligats a presentar la declaració de la renda aquell any.

Si sou un no resident o esteu subjecte al règim especial, no podeu aplicar-hi cap mínim.

Normes específiques aplicables a Espanya als ingressos obtinguts per arrendaments de curta durada

Una gran part dels ingressos obtinguts per arrendaments de curta durada es consideren rendiments de capital immobiliari.

Tanmateix, els rendiments es consideren derivats d'una activitat econòmica si l'arrendador ocupa un treballador a temps complet o presta serveis d'hoteleria, com els de restaurant, neteja durant l'estada i bugaderia.

Així mateix, si sou no resident i us trobeu en aquesta situació, és possible que tingueu un establiment permanent a Espanya. Si es dona qualsevol d'aquestes circumstàncies, estareu subjecte a algunes obligacions addicionals i haureu de complir algunes normes específiques, a més de la informació general que es facilita a continuació. Per aquest motiu, us aconsellem que consulteu amb un professional per assegurar-vos que compliu degudament les vostres obligacions.

Visiteu el [portal web de les autoritats fiscals espanyoles](#) per obtenir més informació sobre les vostres obligacions fiscals.

Si teniu cap dubte sobre la vostra situació fiscal actual, us recomanem que consulteu amb un assessor fiscal.

Despeses habituals que poden deduir-se de la renda de les persones físiques obtinguda per una activitat d'arrendament de curta durada

Les despeses que pagui el propietari de l'immoble en arrendament relacionades amb l'activitat de lloguer poden deduir-se dels rendiments que obtingui per aquesta activitat, incloses, entre altres, sempre que s'acrediti degudament que estan vinculades als rendiments obtinguts:

- Interessos de préstec hipotecari
- Amortització
- Primes de l'assegurança de l'immoble
- L'impost sobre béns immobles
- Taxa de recollida d'escombraries
- Costos d'ús de la web (com és el cas de la comissió pel servei web d'Airbnb)
- Despeses de manteniment i reparació
- Subministraments (electricitat, aigua, etc.) si els paga l'arrendador

En el cas de lloguer en la modalitat d'habitatge compartit, en què la persona només lloga una habitació o altres parts de l'immoble, el contribuent només pot deduir les despeses abans

indicades en proporció a la part arrendada.

Cal que tingueu en compte que els contribuents subjectes al règim fiscal especial i els no residents que tampoc ho siguin en altres països de la UE o de l'EEE no poden deduir-se despeses dels seus rendiments de capital immobiliari.

Amortització

Les despeses efectives d'amortització de l'immoble poden deduir-se d'acord amb la legislació espanyola. Es consideren efectives aquestes despeses si no superen el 3 % del valor cadastral o, si és superior, del valor d'adquisició de l'immoble, exclosos en ambdós casos el valor del sòl.

Les autoritats fiscals del vostre lloc de residència i les autoritats fiscals espanyoles indiquen el valor cadastral en el justificant de l'impost sobre béns immobles i les "*Dades fiscals*", respectivament, fent distinció entre el valor cadastral del sòl i el de la construcció.

Impostos generals sobre els habitatges

Si sou propietari d'un habitatge a Espanya (tant si sou resident a Espanya a l'efecte fiscal com si no ho sou), pot ser que hàgiu de tributar per l'impost sobre la renda de les persones físiques, l'impost sobre béns immobles i l'impost sobre el patrimoni, estigui buit o arrendat.

Tot i que l'habitatge romangui buit durant tot l'any o part d'aquest, es considera que genera uns rendiments en aquests períodes per un valor igual al 2 % del valor cadastral de l'habitatge (o a l'1,1 % si les autoritats han revisat aquest valor en els últims deu anys), respecte del nombre de dies en què l'habitatge roman buit durant l'any fiscal. A banda d'aquesta imputació de rendes, s'hi apliquen els tipus generals de l'impost sobre la renda per determinar l'impost corresponent.

Si l'immoble no té valor cadastral, es considera que els rendiments generats equivalen a l'1,1 % aplicat sobre el 50 % del valor d'adquisició de l'immoble.

Així mateix, la propietat d'immobles està subjecta a l'impost sobre béns immobles ("IBI"). Aquest és un impost municipal i el tipus de gravamen aplicable depèn de cada ajuntament.

Finalment, els habitatges propietat de persones físiques (residents o no residents) també poden estar subjectes a l'impost sobre el patrimoni. Seria recomanable que sol·liciteu assessorament a un professional per tenir la seguretat que compliu degudament les vostres obligacions.

Rendiments de capital immobiliari obtinguts a l'estranger per residents fiscals a Espanya

Si sou resident fiscal a Espanya, els rendiments que rebeu per l'arrendament d'immobles situats a l'estranger també tributen per l'impost sobre la renda de les persones físiques a Espanya. Si

es dona aquest cas, pot ser aplicable una deducció que eviti que hàgiu de pagar doblement impostos pel mateix immoble. L'import d'aquesta deducció té el límit que fixi la legislació espanyola i els tractats subscrits per evitar la doble imposició.

Exemple de càlcul d'impostos
La Laura té un habitatge amb 2 dormitoris. Va començar a llogar l'habitatge ocasionalment de juny a desembre de 2023 (214 dies). Aquests ingressos es consideren rendiments de capital immobiliari.
El 2023, la Laura va percebre una renda bruta total de 12.000 euros.

La Laura va tenir les despeses següents relacionades amb l'habitatge entre juny i desembre de 2023: interessos de préstec hipotecari 5.500 €; amortització 1.980 €; IBI 350 €; assegurança de l'habitatge 500 €; electricitat/gas 600 €.		
		€
Rendiments bruts de capital immobiliari		12.000
<i>Menys despeses deduïbles:</i>		
	Interessos de préstec hipotecari **	(3.225)
	Amortització*	(1.161)
	IBI**	(205)
	Assegurança de l'habitatge **	(293)
	Electricitat/gas***	(600)
Rendiments nets de capital immobiliari subjectes a tributació		6.516

**L'amortització es calcula sobre el valor de l'immoble de la manera següent: suposant un valor de l'immoble de 220.000 € x 30% x 3% = 1.980 € (aquesta quantitat es redueix encara més per l'aplicació del prorrateig que s'indica més endavant).*

***Si l'habitatge no està arrendat a temps complet durant l'any, totes les despeses que es generin anualment (com les d'interessos hipotecaris, assegurança de l'habitatge i impost sobre béns immobles) es poden deduir únicament respecte de la part de l'any en què l'habitatge estigui arrendat. L'exemple anterior ha estat prorratejat, ja que l'habitatge només es va arrendar de juny a desembre. Per això, en aquest exemple, només pot deduir-se un 214/365 de les despeses ocasionades.*

****Si les despeses corresponen al mateix temps en què l'habitatge hagi estat arrendat, no cal el prorrateig.*

IMPOST SOBRE EL VALOR AFEGIT

Els sistemes fiscals són complicats, per la qual cosa heu de dedicar-hi temps per conèixer les normes que us són aplicables i també a la vostra situació personal.

En línies generals, l'IVA s'aplica a la majoria dels béns de consum i serveis que es proporcionen i presten a Espanya (les illes Canàries i les ciutats de Ceuta i Melilla no formen part del territori espanyol a l'efecte de l'IVA).

Els béns immobles a les illes Canàries o a les ciutats de Ceuta i Melilla també poden estar subjectes als impostos regionals al consum. Si aquest és el vostre cas, us recomanem que consulteu amb un professional local si necessiteu ajuda per determinar si esteu obligat a tributar per algun d'ells.

És possible que una persona que proporcioni béns o presti serveis a Espanya hagi de repercutir l'IVA i abonar-lo a les autoritats fiscals espanyoles. Com tots els impostos, l'IVA pot ser complex i us recomanem que consulteu amb un assessor fiscal en relació amb les vostres possibles obligacions tributàries en matèria de l'IVA a Espanya.

Si actualment esteu llogant habitacions a hostes, és possible que hàgiu d'aplicar l'IVA al preu del lloguer i ingressar-ne l'import a les autoritats fiscals espanyoles. Atès que Airbnb no és l'arrendador, és responsabilitat de l'amfitrió tenir en compte les obligacions locals de l'IVA en relació amb les rendes del lloguer.

He d'aplicar l'IVA als hostes si duc a terme activitats d'arrendament de curta durada a Espanya?

En general, les persones que, habitualment o de manera ocasional, exerceixen una activitat econòmica en territori espanyol a l'efecte de l'IVA han de repercutir aquest impost pel subministrament de béns i la prestació de serveis.

Tanmateix, els serveis d'allotjament que no presten serveis d'hoteleria (restauració, neteja durant l'estada i bugaderia) constitueixen una activitat que es considera subjecta però exempta de l'IVA segons la legislació espanyola. Si l'amfitrió només du a terme aquesta activitat, no cal aplicar l'IVA i no ha de complir les obligacions de registre i declaració.

En qualsevol altre cas (és a dir, l'arrendament del vostre habitatge amb prestació dels serveis d'hoteleria esmentats abans), haureu de registrar-vos a l'efecte de l'IVA si exerciu activitats subjectes a l'IVA però no exemptes en territori espanyol (actualment no hi ha un mínim exempt a Espanya). Aquesta norma és aplicable sigui o no una persona física establerta en territori espanyol a l'efecte de l'IVA.

Us recomanem que sol·liciteu assessorament a un professional per determinar si esteu subjecte o no a obligacions en matèria de l'IVA.

Per a més informació sobre el registre a l'efecte de l'IVA, consulteu el [portal web de les autoritats fiscals espanyoles](#).

Estic subjecte a l'IVA. Com determino quina quantitat he d'aplicar als meus hostes per aquest impost?

Els tipus impositius de l'IVA són diferents d'un país a un altre i canvien periòdicament. Us recomanem que consulteu amb l'autoritat fiscal local per tenir informació actualitzada sobre els tipus de l'IVA aplicables al país en què estigueu obligat a repercutir l'IVA.

En la data d'aquest document, el tipus de l'IVA espanyol per la prestació de serveis d'allotjament (serveis d'allotjament amb prestació dels serveis d'hostaleria abans esmentats) és del 10 %.

Estic subjecte a l'IVA. Com cobro l'IVA als hostes?

Si esteu obligat a repercutir l'IVA pels serveis prestats als vostres hostes, tingueu en compte que heu de cobrar-los l'IVA i presentar la declaració a les autoritats fiscals espanyoles. L'IVA recaptat dels vostres hostes ha de lliurar-se a les autoritats fiscals, tot i que el seu import es pot deduir de l'import de l'IVA suportat. Us recomanem que contacteu amb un professional local sobre aquestes qüestions.

Per recaptar l'IVA dels vostres hostes heu de complir algunes obligacions, com emetre una factura als hostes en què indiqueu, entre altres dades obligatòries, el preu dels serveis i l'import de l'IVA que se'ls aplica.

Les declaracions de l'IVA a Espanya són generalment trimestrals (per exemple, del trimestre de gener a març, i el termini de presentació finalitza el 20 d'abril). El pagament ha de fer-se el mateix dia que es presenta la declaració de l'IVA.

Així mateix, al gener de l'any següent cal presentar una declaració resum anual en què s'han d'incloure totes les operacions fetes durant l'exercici (poden haver-hi excepcions). Aquesta declaració es fa en el model 390 i han de presentar-la les persones físiques que realitzen declaracions trimestrals.

Per a més informació sobre la presentació d'aquestes declaracions, consulteu el [portal web de les autoritats fiscals espanyoles](#).

En tot cas, us recomanem que consulteu amb un professional local sobre les obligacions a què pugueu estar subjecte en relació amb l'IVA.