

Alquileres turísticos contratados a través de plataformas colaborativas de Internet ¿Obligación de repercutir IVA?

Si usted es propietario de una vivienda y la ha alquilado toda, o parte de ella, a través de una plataforma digital, recuerde que dichas plataformas presentan una declaración informativa sobre los alquileres en los que hayan mediado.

Las plataformas digitales han optado por reforzar su compromiso con el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las personas que comparte hogar a través de la plataforma

Dichas páginas webs presentan una declaración informativa anual sobre los alquileres en los que han intervenido, informando de los siguientes datos:

- Vivienda ofrecida en alquiler (referencia catastral, dirección...) y datos del titular.
- Identificación de los arrendatarios, número de días que hayan utilizado la vivienda e importe satisfecho.

Así pues, Hacienda detectará fácilmente si se ha realizado algún alquiler en el cual no se ha tributado adecuadamente.

Verifique las condiciones del servicio que ofrece la plataforma digital, ya que esto afecta al IVA aplicable al alquiler

Si la página web actúa como intermediaria, limitándose a poner en contacto a inquilinos y propietarios, es decir, figura usted como arrendador, no hay diferencias respecto a un alquiler habitual. Le estará arrendando la vivienda a un particular, por tanto, el alquiler

estará exento de IVA no debiéndose repercutir dicho impuesto.

Si por el contrario, la plataforma digital es la que va a arrendar la vivienda y después la cede a los inquilinos –subarriendo–, dado que el arrendamiento que le está otorgando a la plataforma es distinto al de vivienda, estará sujeta a IVA debiéndose dar de alta en Hacienda y emitir facturas a cargo de la plataforma, repercutiendo un 21% de IVA.

Atención si ofrece servicios extras junto al servicio de alquiler ya que pueden calificarse servicio “de hostelería”

Cabe precisar que no se consideran servicios de hostelería los servicios de limpieza y cambio de ropa a la entrada y salida del alquiler, ni la limpieza de las zonas comunes, ni los servicios de mantenimiento y reparaciones de fontanería, electricidad, etc.

En el supuesto de que la página web tenga la función de intermediaria en el alquiler, usted estará obligado a darse de alta en Hacienda por estos servicios y repercutir un IVA del 10%.

Por otro lado, si es la plataforma digital la que presta los servicios *extra*, usted deberá repercutir IVA del 21%, conforme se ha indicado más arriba.