

Consulta vinculante V1129-22

Dirección General de Tributos · SG de Tributos Locales

Fecha de salida: 20/05/2022

Normativa: TAR/INST IAE, RDLeg. 1175/1990: grupo 685 y epígrafe 861.1, sección primera (Tarifas); reglas 2ª, 4ª.1 y 8ª (Instrucción).

Descripción de hechos

La Asociación consultante representa los intereses empresariales de la hostelería y el turismo, a nivel provincial.

Cuestión planteada

En relación con las consultas V0898-17 y V0106-22, se desea aclaración sobre el criterio para clasificar en las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas a las viviendas cuando se alquilan sin prestación de servicios de hospedaje.

Contestación completa

La regla 2ª de la Instrucción para la aplicación de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas junto con la Instrucción para su aplicación por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, establece que “El mero ejercicio de cualquier actividad económica especificada en las Tarifas, así como el mero ejercicio de cualquier otra actividad de carácter empresarial, profesional o artístico no especificada en aquéllas, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y de contribuir por este impuesto, salvo que en la presente Instrucción se disponga otra cosa.”. La regla 4ª, que regula el régimen general de facultades, señala, en el apartado 1, “Con carácter general, el pago de la cuota correspondiente a una actividad faculta, exclusivamente, para el ejercicio de esa actividad, salvo que en la Ley reguladora de este Impuesto, en las Tarifas o en la presente Instrucción se disponga otra cosa”. Dentro de la sección primera de las Tarifas el grupo 861 clasifica el “Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana”, dentro de la cual el epígrafe 861.1 clasifica el “Alquiler de viviendas”, que, según su nota 1ª, comprende el alquiler, con o sin opción de compra, de toda clase de inmuebles destinados a vivienda. Por su parte, la agrupación 68 de la sección primera de las Tarifas se destina a las prestaciones de “Servicio de hospedaje”, la cual recoge las distintas formas de hospedaje que se pueden prestar al público en función del establecimiento desde el que se prestan dichos servicios, entre ellas las prestaciones de servicios de hospedaje en “Alojamientos turísticos extrahoteleros” (Grupo 685). Las prestaciones de servicios de hospedaje se encuentran plenamente reguladas por la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma, cuya competencia se halla transferida a tales entidades. Con independencia de dicha regulación sectorial, a efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas, se han establecido ciertos criterios para distinguir entre una actividad propia de un servicio de hospedaje y una mera actividad de arrendamiento de una vivienda. En concreto, el criterio establecido en contestaciones a consultas tributarias de la Dirección General de Tributos (entre otras, la 1751-00 de 9-10-00, 1482-02 de 2-10-02 y V1324-14 de 19-5-14), es el siguiente: - En el grupo 685 de la sección primera de las Tarifas se clasifican aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se presten en establecimientos distintos a los hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles-apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping. En particular, tienen su encuadre en dicho grupo 685 los servicios de hospedaje prestados en pisos, apartamentos, fincas rústicas, casas rurales y hospederías en el medio rural, así como albergues juveniles y similares que no tengan, objetivamente, la condición de ninguno de los establecimientos enumerados en el párrafo anterior. La relación de inmuebles en donde se pueden prestar los citados servicios de hospedaje no es en modo alguno exhaustiva, pudiendo

abarcando otros distintos tales como pisos y apartamentos. La clasificación en el grupo 685 se realiza por aplicación del procedimiento previsto en la regla 8ª de la Instrucción, que permite clasificar en una rúbrica las actividades que no tienen clasificación específica en las Tarifas del impuesto. Los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a su disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque generalmente comprende la prestación de, al menos, algún servicio, entre los que se encuentra la limpieza de inmuebles, cambio de ropa, custodia de maletas, puesta a disposición del cliente de vajilla, enseres y aparatos de cocina, e incluso, en ocasiones, prestación de servicios de alimentación. La cuota de este grupo 685, de carácter municipal, está establecida en función de la categoría del establecimiento cuyo elemento tributario está configurado por el "alojamiento", es decir, el número de plazas de capacidad con que cuenta el establecimiento de hospedaje. Además, en la nota al citado grupo 685 se señala que en los alojamientos turísticos extrahoteleros que permanezcan abiertos menos de ocho meses al año, su cuota será el 70 por ciento de la señalada en este grupo. - Por el contrario, el simple alquiler de inmuebles (casas, pisos o apartamentos), sin que el titular de la actividad de alquiler preste, al menos, algún servicio al inquilino de entre los citados en el punto anterior, considerados propios de la actividad de hospedaje, constituye una actividad propia del epígrafe 861.1 de la sección primera de las Tarifas, "Alquiler de viviendas", debiendo tributar con arreglo a lo dispuesto en dicha rúbrica, cuya nota 2ª establece la tributación por cuota cero para aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros. La cuota es de carácter nacional, configurada por el valor catastral asignado a todas las viviendas en alquiler a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El criterio expuesto en las consultas referidas sigue plenamente vigente sin que haya experimentado modificación alguna. No obstante, debe tenerse en cuenta que las contestaciones a las consultas tributarias se ajustan, en la medida de lo posible, a las circunstancias que, en cada caso, el sujeto pasivo expone en la misma, es decir, sobre la base de la información que se aporta en el correspondiente escrito, aunque esta no figure de forma exhaustiva en el texto de la contestación. Así, en el caso planteado en la consulta V0106-22, por las condiciones en que se alquilaba la vivienda, debía clasificarse en el grupo 685 de la sección primera, aunque no se prestasen servicios adicionales de hospedaje. El alquiler de pisos turísticos es una modalidad de alojamiento de reciente implantación que consiste, básicamente, en ofrecer un servicio de alojamiento temporal por estancias cortas, generalmente a turistas, durante un periodo inferior al año, y que, normalmente, conlleva la prestación de algún servicio como cambio de ajuar doméstico, limpieza del inmueble a la entrada y salida, etc. El régimen jurídico de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico es competencia de cada Comunidad Autónoma. Además, esta actividad se halla sujeta al cumplimiento de normas sectoriales, tales como seguridad, accesibilidad, sanidad, medio ambiente, etc. De ahí la necesidad de clasificar esta actividad en el grupo 685 de la sección primera de las Tarifas, en virtud del procedimiento establecido en la regla 8ª de la Instrucción, anteriormente mencionado. Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el apartado 2 del artículo 68 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Copia de cortesía de España Abogados. Reproduce el texto publicado por la Dirección General de Tributos en su base de doctrina tributaria. El documento oficial es el de la DGT: https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V1129-22 . Las contestaciones a consultas tributarias escritas vinculan a los órganos de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos (art. 89.1 de la Ley 58/2003); para el obligado tributario tienen carácter informativo y no son recurribles (art. 89.4).