

Arrendamientos de temporada

Los riesgos actuales para una figura clave en la economía de la provincia de Alicante

1. CENTRANDO EL PROBLEMA

El arrendamiento de una o más viviendas con fines vacacionales, a través de cualquier medio de comercialización incluido internet, **sin prestar servicios propios de la industria hotelera**, estaba incluido dentro de los llamados "arrendamientos de temporada" que recogía la normativa estatal.

Desde el punto de vista fiscal, al tratarse de "arrendamientos urbanos" era habitual que estos ingresos obtenidos por las personas físicas se declarasen en el IRPF o, en el caso de los extranjeros, en el I. Renta para no residentes y en el I. Sociedades cuando el sujeto pasivo era una mercantil. Respecto al IVA, al tratarse de un arrendamiento de vivienda, para el propietario persona física ha sido una actividad sujeta pero exenta de IVA.

En noviembre de 2013 entró en vigor la modificación de Ley 4/2013 de Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; por la que este tipo de arrendamientos dejaban de estar regulados conforme a la normativa estatal y pasarían a estar sometidos a la legislación propia de las Comunidades Autónomas.

Este cambio legislativo se percibió por algunos sectores como una oportunidad para eliminar, a través de las regulaciones autonómicas, lo que una gran parte de los hoteleros consideraba erróneamente como competencia. Fruto de esas presiones han sido los cambios legislativos en las Comunidades Autónomas de Madrid, Cataluña, Baleares, Andalucía etc... algunas de las cuales ya han sido recurridas ante los Tribunales e incluso ha habido algún pronunciamiento o intervención por parte de los Órganos de Defensa de la Competencia.

Desde la citada modificación legislativa se ha venido transmitiendo a la opinión pública a nivel estatal, y con especial virulencia en la Comunidad Valenciana, que todo este tipo de alquiler era ilegal. Campaña de la que se han hecho eco los medios de comunicación extranjeros, llegando incluso a titulares respecto a la CV como "Arrendadores/ios ilegales podrían ser procesados" ("[Illegal renters could face prosecution](#)").

En la Comunidad Valenciana todavía no se ha producido un endurecimiento de la legislación turística salvo la modificación mediante disposición transitoria, introducida *in extremis* días antes de las pasadas elecciones del

24 de mayo, por la que se eliminaba la excepción de inscribir en el Registro el alquiler de una sola vivienda por su propietario (Decreto 92/2009, art 3.2).

La preocupación que surge no es solo la falta de claridad sino el posible endurecimiento de la normativa sectorial de la CV. Esta preocupación no es únicamente empresarial, sino también de los propietarios de inmuebles, tanto españoles residentes como extranjeros, que tratan de obtener unos pequeños ingresos o rentabilizar su residencia cuando no la ocupan. Entre las medidas que ya se han propuesto, en aras a la calidad y seguridad del ciudadano, destacan la prohibición de arrendar la vivienda habitual, la autorización de la comunidad de propietarios, licencia municipal de actividad, y la desratización anual de la vivienda particular o su inspección periódica.

Una última cuestión de ámbito estatal es la fiscalidad, pues la consideración de este tipo de arrendamientos como turístico conlleva unas obligaciones fiscales diferentes (alta en IAE, liquidaciones periódicas de IVA, etc...) cuya tramitación, en ocasiones, puede suponer un gasto desproporcionado en comparación con los ingresos que se obtienen con el alquiler.

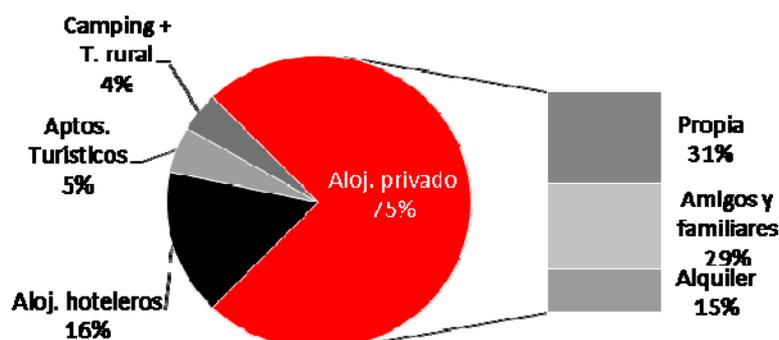
2. LA MAGNITUD DEL PROBLEMA

Hablemos de pernoctaciones en lugar de entradas.

Cuando se compara el peso del arrendamiento reglado y el arrendamiento privado, el uso de las estadísticas del número de turistas alojados en cada tipología realza el peso del primero sobre el segundo. Pero la realidad es muy diferente si comparamos las cifras a nivel global, las variables que realmente nos dan una idea del peso económico que supone cada modalidad de alojamiento. ¿Qué pasa si, en lugar de cuantificar el número de turistas alojados, cuantificamos el número de pernoctaciones de esos mismos turistas?

Porcentaje de pernoctaciones por tipología de alojamiento en la Com. Valenciana (2014)

Fuente: INE, AVT, IET y elaboración propia



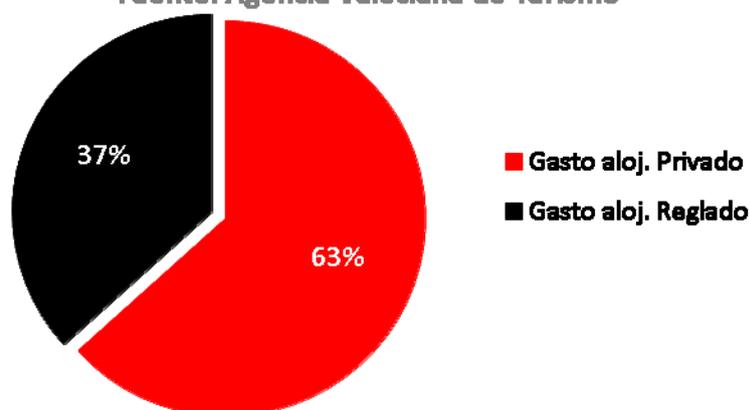
El 75%¹ de las pernoctaciones totales en la Comunidad Valenciana durante 2014 fueron en alojamiento privado (vivienda propia, en casa de familiares y amigos o en alquiler de temporada). Este 75% del total supone una cifra de 120.661.577 pernoctaciones en alojamiento privado, frente a las 25.262.243 del alojamiento hotelero o las 8.036.438 en apartamentos turísticos.

No obstante, hay que tener en cuenta que el **88% de los turistas que contratan una vivienda turística en la Comunidad, lo hacen de manera complementaria con el alojamiento hotelero²**, por lo que son dos modalidades que se retroalimentan en la mayoría de los casos.

Analizando el gasto: 4.529 frente a 3.452 millones de euros.

Peso del gasto de turistas extranjeros según tipo de alojamiento en la Com. Valenciana (2014)

Fuente: Agencia Valenciana de Turismo



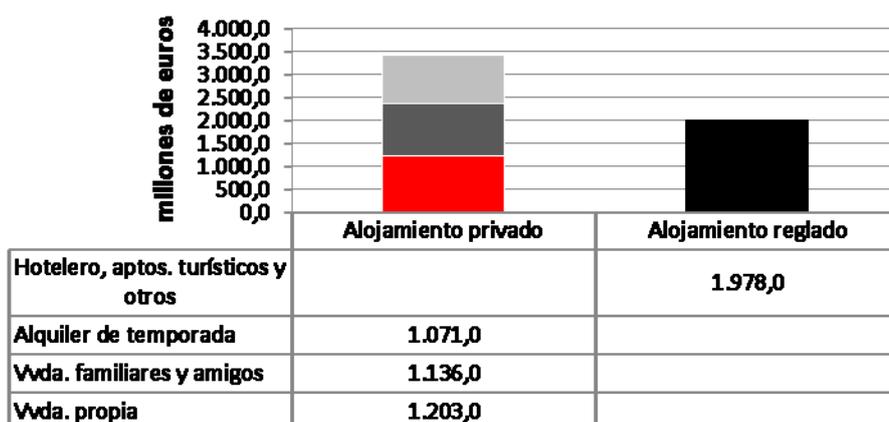
Tradicionalmente, las estadísticas recogen el gasto medio por turista al día, y, de esa manera, reflejan un mayor gasto en el caso del alojamiento hotelero que el extrahotelero (campings, turismo rural o apartamentos turísticos) o el privado. Sin embargo, hay que destacar que la diferencia de gasto diario no es suficiente para compensar el volumen de gasto que supone la cantidad de pernoctaciones del alojamiento privado. Hablando claro: **el 63,3% del gasto realizado por turistas extranjeros en la Comunidad Valenciana en 2014 fue de los que optaron por alojamiento privado**. Es decir, 3.410 millones de euros de alojamiento privado frente a 1.978 millones de euros del alojamiento reglado. **Teniendo en cuenta demanda nacional y extranjera, el gasto correspondiente al alojamiento privado supone el 57% del total, es decir, 4.529,3 millones de euros frente a 3.452,7 millones de euros del alojamiento reglado.**

¹ Agència Valenciana del Turisme, Instituto Nacional de Estadística y Provia.

² II Barómetro del Alquiler Vacacional en la Comunidad Valenciana 2015. Home Away.

Gasto de turistas extranjeros según tipo de alojamiento en la Com. Valenciana (2014)

Fuente: Agencia Valenciana de Turismo y elaboración propia



Por otro lado, si hablamos únicamente del gasto realizado por los **turistas españoles alojados en alquiler privado**, se estima que este tipo de alojamiento ha generado, en la Comunidad Valenciana, un impacto económico de **333,4 millones de euros durante 2014**, de los cuales 254,5 millones se destinaron a ocio y alimentación durante la estancia³. Si tenemos en cuenta que el gasto de los turistas extranjeros en alquiler de temporada fue de 1.071 millones de euros, podemos estimar que la cifra total que alcanza el gasto, teniendo en cuenta turistas nacionales y extranjeros, es de **1.404,4 millones de euros**.

Además, no debemos olvidar que el alojamiento privado está íntimamente ligado a la compra de vivienda en nuestra Comunidad, lo que supuso, en 2014, unos ingresos de 2.300⁴ millones de euros. Si sumamos ambas cifras, se alcanzaron los **5.710⁵ millones de euros**, sin tener en cuenta los impuestos asociados a la compra de la vivienda (IVA, AJD, ITP...). Sólo en Alicante esta cifra fue de 3.927 millones de euros, correspondiendo el importe restante (1.783 millones €) a Valencia y Castellón.

La facturación de las exportaciones en calzado, el mayor sector exportador de la provincia, se situó en 2014 en los 1.240⁶ millones de euros anuales (al que habría que restar las importaciones del mismo sector). A la luz de estos datos cabe preguntarse ¿qué pierde la provincia de Alicante? Queda claro lo que nos jugamos cuando se habla de restringir este tipo de alojamiento: la economía de la provincia.

³ II Barómetro del Alquiler Vacacional en la Comunidad Valenciana 2015. Home Away.

⁴ Consejo General del Notariado y Provia.

⁵ Consejo General del Notariado, Instituto Nacional de Estadística y Provia.

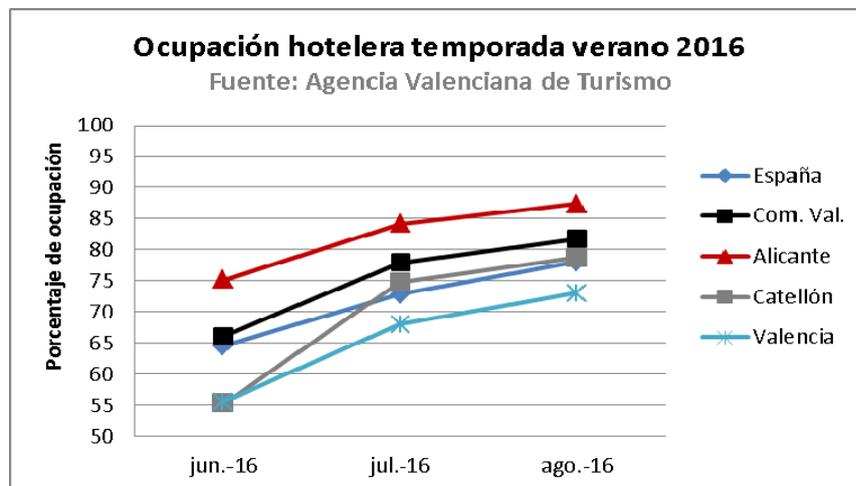
⁶ ICEX.

3. LAS CONSECUENCIAS

La oferta hotelera es incapaz de absorber las plazas del arrendamiento de temporada en temporada alta.

Se sabe que el 22% de los usuarios españoles de arrendamiento de temporada cambiaría de destino en busca de este tipo de alojamiento si no lo encontrase en la zona de su destino turístico, y un 40% se mantendría en dicho destino y buscaría otro tipo de alojamiento⁷. En el caso de los turistas extranjeros la fidelidad al arrendamiento como forma de alojamiento turístico es mucho mayor, por razones culturales, principalmente.

Por tanto, si la normativa autonómica se endureciera para restringir la actividad de los arrendamientos de temporada, poniendo en peligro el modelo económico, es posible que parte de la demanda actual de este tipo de alojamiento cambiara su comportamiento alojándose en un hotel o cualquier otro alojamiento reglado. **Pero el incremento de esta demanda sería poco significativo, dado que en épocas de plena ocupación hotelera, la oferta sería incapaz de absorber todas las plazas.**



Incremento de los precios de la oferta hotelera.

Por otro lado, otra consecuencia previsible es el incremento en los precios de la oferta hotelera, dado que el incremento de la demanda creará tensión en el mercado.

⁷ II Barómetro del Alquiler Vacacional en la Comunidad Valenciana 2015. Home Away.

Consecuencias: búsqueda de destinos alternativos, reducción de los días de vacaciones o la imposibilidad de disfrutar de unas vacaciones.

Si analizamos el perfil del cliente, es decir, las características del cliente que elige el alojamiento privado, y en concreto, el arrendamiento de temporada, para pasar sus vacaciones. ¿Es el mismo perfil? Aunque no existen diferencias significativas en cuanto a la satisfacción con el destino, el alojamiento o los motivos de la estancia, sí las hay en cuanto al perfil del turista.

Actualmente, la demanda de arrendamientos de temporada la constituyen familias y jóvenes nacionales y extranjeros que buscan pasar sus vacaciones en un alojamiento económico y que les permita la máxima comodidad, es decir, su poder adquisitivo y su fase en el ciclo de vida determinan su elección. Pasan más noches en el alojamiento que los que eligen el hotel, son más personas y predominan las familias, amigos y compañeros de estudio o trabajo⁸.

La desaparición de las plazas de arrendamiento de temporada supondrá que estas familias y jóvenes, en su mayoría, dado que esas variables no van a cambiar a medio plazo, no elijan un hotel como alojamiento sustituto. Las consecuencias serán la búsqueda de destinos alternativos, la reducción sustancial de los días de vacaciones o, en última instancia, la imposibilidad de disfrutar de unas vacaciones (sobre todo en el caso del turismo nacional).

Pérdida de ingresos familiares

Desde el punto de vista de la oferta, como se ha esbozado en el punto 1, quienes ponen en alquiler sus viviendas por temporadas tienen perfiles diferentes según la casuística. Algunos son ciudadanos extranjeros que han comprado una vivienda y, en los periodos en los que están en su país, desean ocuparla y obtener unos ingresos para hacer frente a los impuestos asociados a la propiedad y a su mantenimiento. **En este caso, la imposibilidad de arrendar la vivienda puede desencadenar la venta de la misma, hecho que se agravará considerablemente cuando los mercados emisores conozcan esta situación, ya que se truncarán la mayoría de las compras potenciales de vivienda.** También hay propietarios nacionales que alquilan su segunda vivienda o, incluso la primera, para obtener algunos ingresos complementarios que, en ocasiones, pueden ser decisivos para la economía familiar. **El hecho de que estas personas no puedan arrendar sus viviendas tendrá consecuencias directas y dramáticas para su subsistencia.**

⁸ II Barómetro del Alquiler Vacacional en la Comunidad Valenciana 2015. Home Away.

Reducción de ingresos turísticos.

La reducción de los turistas que optan por el arrendamiento de temporada y que no elegirán un alojamiento reglado como sustituto, también tendrá su efecto por la reducción de gasto derivado.

Otros aspectos.

Otros aspectos a tener en cuenta son las bondades que el alojamiento privado tiene en el sector y que se verán afectadas: **se perderá en fidelización del destino turístico, en diversificación de la oferta, y en definitiva, en frecuencia de visitas.**

4. PROPUESTA

Ante la inminente regulación por parte de las autoridades valencianas de los alquileres con fines turísticos, los miembros de esta plataforma exigimos que:

1. La futura Ley de Turismo ofrezca una redacción clara, sencilla y precisa con el único objetivo de facilitar su cumplimiento por parte de los propietarios.
2. Que la legislación defina el alquiler de viviendas con fines turísticos, vacacionales o de ocio, como "el arrendamiento, a través de cualquier canal de comercialización, de una o más viviendas por parte de personas físicas o jurídicas que cumplan los siguientes requisitos:
 - Inscripción en Registro Público indicando el aforo de la vivienda y el consentimiento para facilitar la información a la Administración tributaria.
 - Obligatoriedad de incluir el número de registro en toda la publicidad.
 - Disponer de licencia ocupación de la vivienda o documento que lo sustituya.
 - Disponer de seguro responsabilidad civil frente a terceros.
 - Incluir un plano con las medidas de evacuación en la puerta de la vivienda.
 - Disponer en la vivienda de un listado con teléfonos de urgencia y un contacto de atención al turista.
 - Comunicación de la entrada-salida de viajeros a los cuerpos de seguridad.
3. Que la administración impulse mecanismos de control para facilitar el cumplimiento de la tributación por los ingresos generados de esta actividad.

4. Que se desarrolle una legislación en la que se faciliten medidas de desalojo en caso de conductas incívicas y/o molestias vecinales.