

# ALQUILER DE VIVIENDAS DE TEMPORADA PARA PARTICULAR

## ¿Qué es el alquiler de temporada?

A veces conocidos como turísticos (aunque no forzosamente son sinónimos) son alquileres de corto espacio de tiempo. En este artículo nos centramos en el casi habitual de un propietario que alquila un piso de modo puntual no siendo su actividad principal esa y lo hace directamente sin intermediarios. No es lo mismo desde el punto de vista legislativo el alquiler de vivienda de temporada que los apartamentos turísticos (viviendas de alquiler frecuente, normalmente bajo gestión de empresa).

## ¿Se regulan bajo LAU?

No si hay regulación autonómica.. La Ley 4/2013 dice :

*«de ahí que la Ley los excluya específicamente para que queden regulados en la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada que no sufre modificación»*

## ¿Bajo que régimen normativo se regulan?

Bajo la normativa que marca cada comunidad autónoma si existe.

Comunidad autónoma	Requerimientos
Andalucía	- En estudio. No esta regulado.
Aragón	- En estudio. No esta regulado. Planificado para finales de 2014.
Asturias	- En estudio. No esta regulado.

<p>Baleares</p>	<p>– Sólo posible si la vivienda es unifamiliares (aislada o pareada). Quedan por tanto excluidos los pisos o apartamentos en bloques (plurifamiliares).</p> <p>– No puede ser superior a dos meses.</p> <p>– Se debe garantizar :</p> <p>* Limpieza periódica de la vivienda.</p> <p>* Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos.</p> <p>* Mantenimiento de las instalaciones.</p> <p>* Servicio de atención al público en horario comercial.</p> <p>– Se debe presentar una inscripción en la Dirección General de Turismo de inicio de actividad.</p> <p>Ley 8/2012</p>
<p>Canarias</p>	<p>– Inscripción en registro del Cabildo Insular. Una vez cumplidos estos pasos el cabildo insular entregará las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección.</p> <p>Ley 7/1995</p>

Cantabria

- Todas las propiedades deben ser adaptadas para personas con discapacidad- Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, tendrán una clasificación de 1,2,3 o 4 llaves.
- Factura, información, publicidad debe estar al menos en Inglés y Castellano.
- Se entiende por "apartamento turístico" la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos:
  - \* Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente.
- \* Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios.
  - \* Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica.
- Se entiende por "chalet" o "bungalow" la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos:
  - \* Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente.
- \* Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios.
- \* Ocupar la totalidad de un inmueble exento o, al menos, con dos fachadas al exterior, y con entrada independiente; en el caso de los bungalows, dicho inmueble tendrá una sola planta, mientras que los chalets podrán tener una o varias plantas, y estar rodeados de un jardín.
- Se entiende por "estudio" la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos:
  - \* Estar compuesta por una pieza conjunta de salón-comedor-dormitorio, una cocina incorporada o no a la anterior y un cuarto de baño en pieza independiente.
    - \* Tener una capacidad máxima de dos plazas.
- \* Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios.
  - \* Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica.- Se debe contar con sistemas contra incendio y de seguridad.
- La viviendas deben estar dotadas de un sistema de agua caliente y calefacción.
  - Las de tres y cuatro llaves deben tener aire acondicionado.
- Se debe presentar Declaración Responsable en la Dirección Regional de Turismo. La inspección del departamento de inspección de Turismo tasará su calidad y corroborará que la seguridad es correcta.
  - Es necesario también licencia municipal.
- Se debe contratar un seguro de responsabilidad civil de al menos 175000 €.

Decreto 82/2010

Castilla La Mancha	- En estudio. No esta regulado.
Castilla y León	- En estudio. No esta regulado. Planificado para finales de 2014 para apartamentos turisticos (bloques) , pero no planificado para un sólo piso.
Cataluña	<p>- Disponer de la cédula de habitabilidad y satisfacer en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general.- No puede ser ocupada con más plazas que las indicadas en la cédula.</p> <p>- Debe estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, y en perfecto estado de higiene.</p> <p>- Antes de empezar la actividad de la vivienda de uso turístico es preciso presentar ante el Ayuntamiento del municipio donde se ubica la vivienda una comunicación previa de inicio de actividad debidamente formalizada por el propietario, y por el gestor en su caso (ver modelo)</p> <p>- Se debe facilitar a los usuarios y vecinos el teléfono de atención inmediata de consultas e incidencias.</p> <p>- Se debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.- Remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, a través del web de los Mossos d'esquadra Registro de viajeros de establecimientos de hospedaje.</p> <p>- Se debe recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IET)</p> <p>- Hay que incribir en Registro de Turismo de Cataluña adscrito a la Dirección General de Turismo de la Generalidad de Cataluña.</p> <p>- Téngase en cuenta que el alquiler de vivienda de temporada puede estar prohibido por el ayuntamiento o incluso por los estatutos de la comunidad de propietarios. Verifíquelo previamente.</p> <p>Ley 13/2002 y el Decreto 159/2012</p>
Comunidad Valenciana	- Con una sola vivienda no es necesario registro.
Extremadura	- En estudio. No esta regulado.
Galicia	- En estudio. No esta regulado.
La Rioja	- En estudio. No esta regulado.
Madrid	- En estudio. No esta regulado.
Navarra	- En estudio. No esta regulado.
País Vasco	- En estudio. No esta regulado.
Murcia	- En estudio. No esta regulado.

### **¿Existen grupos de presión sobre este tipo de alquileres?**

Si. En las zonas más turísticas de España, la industria

hotelera presiona para la limitación de este tipo de alquiler por ser competencia directa a sus servicios.

### **¿Cómo es la fiscalidad para el propietario?**

El arrendamiento de temporada está considerado arrendamiento para uso distinto de vivienda habitual. Los gastos deducibles son los mismos que un contrato LAU de no temporada : gastos de financiación y conservación, comunidad, tributos, seguros, etc. Pero no es posible aplicar reducciones al rendimiento neto por la edad de los inquilinos ([www.adrianosi.com/blog/fiscalidad-en-alquiler-para-propietarios](http://www.adrianosi.com/blog/fiscalidad-en-alquiler-para-propietarios)).

### **¿Es necesario el certificado energético en alquiler de temporada?**

Si el alquiler está por debajo de cuatro meses al año no es obligado el certificado energético.

### **¿Se debe cobrar IVA en alquiler de temporada?**

No, el alquiler de temporada esta exento de IVA.

### **¿Cuál es la fianza en un arrendamiento de temporada?**

En rigor, salvo cambio de legislación autonómica son dos meses de fianza. Este evidente exceso probablemente cambie en el futuro.