

IMPOST SOBRE ESTADES TURÍSTIQUES

**INFORMACIÓ TRIBUTÀRIA PER AL EXPLOTADOR
D'HABITATGES TURÍSTIQUES**

RÈGIM D'ESTIMACIÓ OBJECTIVA

Introducció

El Parlament de les Illes Balears va aprovar la Llei 2/2016, de 30 de març, que crea l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears. En aquesta Llei se sotmeten a tributació les estades que es realitzin, entre d'altres, en els següents establiments (article 4):

“... ”

h) Habitatges turístics de vacances, habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, i els habitatges objecte de comercialització turística, susceptibles d'inscripció d'acord amb la lleis que els regulen.

j) Els habitatges objecte de comercialització turística que no compleixin els requisits establerts per a això en la normativa autonòmica i que, per tant, no són susceptibles d'inscripció d'acord amb la normativa turística vigent”.

El disseny de l'impost estableix que l'explotador de l'establiment turístic, denominat substitut, exigirà i cobrarà l'impost al contribuent (turista).

Posteriorment el substitut (explotador), serà qui liquidarà i ingressarà l'impost en la hisenda autonòmica.

Amb aquesta finalitat, la Llei de l'impost preveu dues formes de liquidar l'impost per part del substitut (explotador):

- El règim d'estimació directa
- El règim d'estimació objectiva

Aquesta guia té per objecte aclarir les diferents qüestions que afecten la tributació en el règim d'estimació objectiva dels establiments previstos en les lletres h) i j) de l'article 4 de la Llei.

Què és objecte de tributació?

L'impost sotmet a tributació l'explotació dels habitatges que tenen la consideració d'establiment turístic.

És la Llei de l'impost la que determina que és o no establiment turístic. La Llei a afectes del tribut és la que dona la seva pròpia definició, definició que no té perquè coincidir amb la que consti en altres normes ja siguin tributàries o d'altre tipus

En aquest sentit, el fet que l'impost pugui considerar a determinada habitatge com un establiment turístic no suposa que hagi de tenir aquesta mateixa consideració per part de la Llei 8/2012 de Turisme i molt menys que es compleixin o no els requisits que preveu aquesta Llei perquè un habitatge pugui ser qualificada, en termes d'aquesta Llei, com turística.

A efectes d'aquest impost, està subjecta a l'explotació de:

- a) Els habitatges de vacances inscrites en el registre previst en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

b) Els habitatges en què es compleixi un o més dels requisits següents:

- Que es prestin serveis propis d'una empresa turística d'allotjament de la mateixa manera que els serveis realitzats per un hotel o un apartament turístic
- Que es promocioni a través d'una canal de comercialització turística i la durada de l'arrendament sigui inferior a dos mesos, llevat que s'acrediti que es tracta d'un simple arrendament de temporada a què es refereix la Llei 29/1994, de 24 de novembre , d'arrendaments urbans

N'hi ha prou que es doni un d'aquests supòsits perquè l'habitatge, estigui o no reconeguda per l'administració competent en matèria de turisme, quedi subjecta a l'impost sobre estades turístiques

A manera d'exemple es consideren canal de comercialització turística: les agències de viatge, les centrals de reserva, les pàgines web, les plataformes P2P, les agències immobiliàries o qualsevol sistema que posi els habitatges a disposició de potencials clients d'una estada turística.

Qui està obligat a tributar per l'impost?

De conformitat amb el que preveu la Llei i en el reglament de l'impost, està obligat a tributar en l'impost aquella persona física o jurídica que realitzi l'explotació de l'habitatge sigui o no el propietari de la mateixa.

A aquest efecte, s'entén per explotador, aquell que apareix com a arrendador en el contracte d'arrendament que es realitza amb els successius arrendataris (clients) assumint la responsabilitat enfront d'ells.

En el cas que el propietari d'un immoble cedeixi l'explotació a una empresa especialitzada a canvi d'un preu, cal distingir dos supòsits:

a) si l'empresa actua en nom aliè com a mer comissionista. En aquest cas serà el propietari qui estarà obligat a tributar per l'impost

b) si l'empresa actua en nom propi enfront dels clients: En aquest supòsit serà aquesta empresa, la qual estigui subjecta a l'impost i la que per tant hagi de complir amb les corresponents obligacions formals i materials.

Pot una empresa, no obligada a tributar per l'impost, dur a terme totes les gestions que deriven de l'impost, en nom del propietari que actua com a explotador?

Si bé el propietari que explota l'habitatge és el que està obligat a tributar per l'impost i a complir totes les altres obligacions materials i formals, res no impedeix que aquest actuï a través d'un presentador o, si escau, un representant, qui en el seu nom pot realitzar tots els tràmits davant la hisenda autonòmica.

Quines obligacions té l'explotador d'un habitatge subjecte a l'impost que s'acull al règim d'estimació objectiva?

En el règim d'estimació objectiva s'han reduït al màxim les obligacions formals, limitant-se aquestes a:

1) Donar-se d'alta al cens de l'impost, a través del model 017. En l'exercici 2016, durant el mes de juliol.

2) Comunicar al mes de gener de l'exercici següent, el canvi en el període d'explotació declarat en aquesta alta o declaració anterior, però només si el període d'explotació prèviament declarat és modificat, en cas contrari no cal

Per exemple, suposem que en l'alta es va indicar que el període d'explotació previst era entre 123 i 213 dies a l'any i que finalitzat l'exercici el període d'explotació real ha estat de més de 213 dies a l'any. En aquest cas caldrà presentar un model 017 al gener indicant aquesta situació. Però si el període real d'explotació ha estat entre aquests paràmetres no caldrà presentar cap declaració.

Això és així, perquè la quantia de l'impost a pagar per l'explotador varia en funció de l'interval de dies previst en cada període d'explotació.

Per període d'explotació s'entén el nombre de dies en l'any en què l'habitatge és susceptible de ser arrendat, és a dir que està disponible, independentment que efectivament aquest o no ocupada.

3) Emetre el justificant de pagament de l'impost al contribuent (client) .Però només quan aquest ho exigeixi.

4) Realitzar un pagament anual entre l'1 de maig i el 30 de juny de l'exercici següent al de liquidació.

Així, la quota de l'impost corresponent a l'exercici 2016 s'ha d'ingressar en els mesos de maig i juny del 2017.

A aquest efecte l'Agència Tributària de les Illes Balears (ATIB) calcula l'impost a pagar i ho ha de notificar mitjançant rebut.

El sistema funcionarà igual que com ho fan alguns tributs municipals (IBI, IAE...).

Es pot renunciar al règim d'estimació objectiva?

El règim d'estimació objectiva és voluntari. Existeix, per tant, la possibilitat de renunciar-hi La renúncia ha de ser expressa i per a això caldrà manifestar-ho utilitzant el model de declaració censal (model 017).

Quins efectes té la renúncia al règim d'estimació objectiva?

La renúncia al règim d'estimació objectiva suposa l'aplicació del règim d'estimació directa a tots els establiments que siguin objecte d'explotació per un mateix subjecte. Així, si per exemple s'exploten tres habitatges i es renuncia a l'estimació objectiva, en una d'elles, totes hauran de tributar en estimació directa. No poden tributar unes en estimació directa i altres en estimació objectiva, o totes en directa o totes en objectiva.

La renúncia al règim d'estimació objectiva suposa la inclusió en el règim d'estimació directa durant un període mínim de dos exercicis, règim que s'entendrà prorrogat tàcitament per a cada un dels exercicis fiscals següents tret que es revoqui la renúncia durant el mes de desembre del darrer exercici aplicable.

Quines són les obligacions formals i materials en el règim d'estimació directa?

En el règim d'estimació directa les obligacions materials i formals són, a més de les previstes en el règim d'estimació objectiva, les següents:

- Rebre, conservar i numerar les declaracions que han de presentar i exigir als contribuents (turistes) així com els justificants de les exempcions que siguin aplicables (per exemple per ser menor de 16 anys, haurà d'exigir llibre de família, carnet d'identitat, passaport o qualsevol altre

document que acrediti l'edat i conservar fotocòpia del mateix)

- En tot cas, emetre, conservar i numerar els justificants d'exigència i del pagament del tribut realitzat pel contribuent
- Portar els següents llibres registre:
 - Llibre de declaracions rebudes
 - Llibre de justificants de pagament emesos
- Realitzar quatre autoliquidacions trimestrals durant l'exercici (model 700)
- Presentar un resum anual durant el mes d'abril (model 790)

Com es calcula la quota anual a satisfer?

El càlcul de la quota anual requereix la realització dels següents passos.

1R) QUANTIFICACIÓ DE LES DADES NECESSÀRIES

Per al càlcul de la quota anual a satisfer són necessaris dos dades:

- Nombre de places que tributen
- Període anual d'explotació de l'habitatge

a) Nombre de places que tributen

No tributen totes les places, ja que es té en compte que algunes d'elles estaran ocupades per menors. El nombre de places que tributen s'obté aplicant el següent algoritme:

Nombre de places autoritzades - ((nombre de places autoritzades-2) x 0,65)

Exemple suposem un habitatge amb 6 places autoritzades, les places que tributen són:

$$6 - ((6-2) \times 0,65) = 6 - 2,6 = 3,4$$

De les 6 places només tributaran 3,4 places

b) Període anual d'explotació

El període anual d'explotació fa referència al nombre de dies que durant l'any, l'**habitatge està en disposició de ser arrendat**. No és el nombre efectiu de dies en què ha estat arrendat, sinó el nombre de dies potencials en els quals podria ser arrendat, s'hagi arrendat o no.

2N) APLICACIÓ DEL MÒDUL

Un cop determinades aquestes dues magnituds, apliquem el mòdul que consta a l'annex I del Reglament de l'impost (grup VIII)

per a cada plaça que tributa en funció del període d'explotació. Aquests mòduls han estat modificats en la Llei 18/2016 de pressupostos generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2017.

Actualment els mòduls són els següents:

<u>Nombre de dies d'explotació</u>	<u>Quota anual per plaça</u>
Més de 305 dies a l'any	101 €
Entre 214 i 305 dies a l'any	94 €
Entre 123 i 213 dies a l'any	90 €
Entre 63 i 122 dies a l'any	77 €
Menys de 63 dies a l'any	46 €

Exemple 1

En l'exemple anterior si suposem que l'habitatge s'explota entre 123 i 213 dies a l'any. En aquest cas la quota anual serà:

Nombre de places	6
Nombre de places que tributen	3,4
6 - ((6-2) x 0,65)	

Quota anual per plaça 90 € / plaça

Quota anuals total: 90 € / plaça x 3.4 places = 306 €

Exemple 2

Habitatge amb 4 places que explota els 4 mesos d'estiu (juny, juliol, agost i setembre), és a dir 122 dies.

Nombre de places 4
Nombre de places que tributen 2,7
4 - ((4-2) x 0,65)

Quota anual per plaça 77 € / plaça

Quota anual total: 77 € / plaça x 2.7 places = 207,90 €

Com cal exigir el tribut al contribuent (turista)?

El tribut es pot exigir mitjançant dos tipus de documents que alhora compliran la funció de justificant de pagament:

- La pròpia factura, En aquest cas l'impost apareixerà de forma específica i separada de la resta de conceptes facturats.
- Un document autònom en què només aparegui la liquidació del tribut.

Tant en un com en un altre cas han de constar com a mínim les següents dades:

- Numeració del document, que ha de ser successiva.

- Identificació de l'habitatge: la seva localització i el seu número d'identificació. Aquest número serà en principi el que és subministrat per la Conselleria competent en matèria de turisme, en el cas de no disposar del mateix, el nombre serà assignat d'ofici per l'ATIB en el moment de realitzar la declaració censal d'alta (model 017)
- Identificació fiscal del substitut (explotador)
- Identificació d'almenys un dels contribuents, indicant el seu número de passaport o d'identitat, i domicili.
- Nombre de dies d'estada de tots els contribuents amb indicació si escau de l'exempció aplicable
- La tarifa aplicable per persona i dia d'estada no exempt
- La quota tributària i l'import satisfet

Quines són les tarifes que cal exigir per dia d'estada?

La tarifa a exigir per dia i persona major de 16 anys és la següent:

TEMPORADA ALTA: L'1 DE MAIG AL 31 OCTUBRE

- Estades inferiors a 9 dies: 1 € per dia
- Estades de 9 o més dies: a partir del novè dia 0,50 € per dia

TEMPORADA BAIXA: L'1 DE NOVEMBRE AL 30 D'ABRIL

- Estades inferiors a 9 dies: 0,50 € per dia
- Estades de 9 o més dies: a partir del novè dia 0,25 € per dia

Nota: els menors de 16 anys no tributen.

Exemple.

Família de 4 membres en què un d'ells és menor de 16 anys realitza una estada de 15 dies en temporada alta

Càlcul de la quota

Subjecte	Dies	Quota por dia	Total
Adult 1			
	8	1 €	8 €
	7	0,5€	3,50 €
Adult 2			
	8	1 €	8 €
	7	0,5 €	3,50 €
Adult 3			
	8	1 €	8€
	7	0,5 €	3,50 €
Menor 16 anys			
	15	exempt	0
Total a cobrar			34,50 €

Què succeeix si les quotes cobrades als contribuents (turistes) són diferents als ingressos a realitzar en el règim d'estimació objectiva?

En el règim d'estimació objectiva, el substitut (explotador) està obligat només a ingressar el calculat amb els mòduls establerts independentment de la quantia que realment hagi cobrat dels contribuents (turistes). Pel que obtindrà un guany o pèrdua en funció que els ingressos percebuts per l'exigència de l'impost, siguin superiors o inferiors a les quotes que ha d'ingressar a la Hisenda autonòmica.

Què cal fer per donar-me d'alta al cens (model 017)?

L'alta en el cens, així com les possibles modificacions de les dades aportades, només poden realitzar-se a través d'Internet a la pàgina de l'ATIB: www.atib.es

Per a això és requisit indispensable disposar d'un certificat digital expedit per una empresa certificadora com pot ser el de la *Fàbrica Nacional de Moneda y Timbre* (<www.fnmt.es>), el DNI digital o el de qualsevol altra entitat certificadora

A tal efecte són vàlids els certificats utilitzats comunament per relacionar-se amb les seues electròniques de les diferents administracions (AEAT, Seguretat Social, etc.).

A més en el cas d'actuar mitjançant representant o presentador o gestor, serà suficient amb que aquest últim disposi del certificat, ja que serà aquest el que realitzarà els tràmits en nom del substitut (explotador).

En aquest cas el substitut ha d'autoritzar al presentador perquè realitzi les gestions en nom seu. Aquesta autorització ha d'estar a disposició de l'administració tributària autonòmica.

Nota: els substituïts del grup vuitè només estan obligats a realitzar un pagament anual sent l'administració tributària qui els liquidés el tribut per rebut a ingressar entre l'1 de maig i el 30 de juny de l'exercici següent al que és objecte de liquidació