

# IMPOST SOBRE ESTADES TURÍSTIQUES

INFORMACIÓ TRIBUTÀRIA PER A L'EXPLOTADOR  
D'HABITATGES TURÍSTICS 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 facin, entre d'altres, en els establiments següents (article 4):

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

[...]

*j) Habitatges objecte de comercialització turística que no compleixen els requisits establerts per a això en la normativa autonòmica i que, per tant, no siguin 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*, ha d'exigir i cobrar l'impost al contribuent (turista).

Posteriorment, el substitut (explotador) ha de liquidar i ingressar l'impost a la Hisenda autonòmica.

Amb aquesta finalitat, la Llei preveu dues maneres 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 prevists en les lletres *h* i *j* de l'article 4 de la Llei 2/2016.

## Què és objecte de tributació?

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

Llei 2/2016 determina què és un establiment turístic. A afectes del tribut, la Llei en facilita una definició pròpia, que no té perquè coincidir amb la que consta en altres normes, ja siguin tributàries o d'un altre tipus.

En aquest sentit, el fet que, en relació amb l'impost, un determinat habitatge es pugui considerar establiment turístic no suposa que tengui aquesta mateixa consideració en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, ni que compleixi els requisits prevists en la Llei esmentada per ser qualificat, segons els termes que s'hi estableixen, de turístic.

Per tant, està subjecta a l'impost l'explotació dels establiments següents:

- a) Habitatges de vacances inscrits en el registre previst en la Llei 8/2012.
- b) Habitatges en els quals es compleix un o més dels requisits següents:
  - Que s'hi prestin serveis propis d'una empresa turística d'allotjament igual com els serveis que s'ofereixen en un hotel o un apartament turístic.
  - Que es promocionin mitjançant un canal de comercialització turística i la durada de l'arrendament sigui inferior a dos mesos, tret que s'acrediti que es tracta d'un simple arrendament de temporada a què es refereix al Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

És suficient que es produeixi un d'aquests supòsits perquè l'habitatge, reconegut o no per l'administració competent en matèria de turisme, quedi subjecte a l'impost sobre estades turístiques.

A tall d'exemple, es consideren canals 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 preveuen la Llei 2/2016 i el Decret 35/2016, tributa per l'impost la persona física o jurídica que explota l'habitatge, tant si n'és el propietari com si no ho és.

A aquest efecte s'entén per explotador el que apareix com a llogater en el contracte d'arrendament que es formalitza amb els successius arrendataris (clients) i se n'assumeix la responsabilitat davant aquests.

En cas que el propietari d'un immoble en 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 mera comissionista. En aquest cas, el propietari ha de tributar per l'impost.
- b) Si l'empresa actua en nom propi davant els clients. En aquest cas, l'empresa està subjecta a l'impost i, per tant, ha de complir les obligacions formals i materials corresponents.

### **Una empresa no obligada a tributar per l'impost pot 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 actuï mitjançant un gestor o, si s'escau, un representant, que en nom seu pot dur a terme tots els tràmits davant l'Agència Tributària de les Illes Balears (ATIB).

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

En el règim d'estimació objectiva s'han reduït al màxim les obligacions formals, que es limiten a les següents:

- a) Donar-se d'alta en el cens de l'impost mitjançant el model 017. En l'exercici de 2016, aquest tràmit s'ha de fer durant el mes de juliol.
- b) Comunicar el 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'EXPLORACIÓ PRÈVIAMENT DECLARAT ÉS MODIFICAT**; en cas contrari, no és necessari.

Per exemple, si en l'alta s'indica que el període d'explotació previst és entre 123 i 213 dies a l'any i una vegada acabat l'exercici el període d'explotació real ha estat de més de 213 dies a l'any, cal presentar un model 017 al gener per indicar aquesta situació. Però si el període real d'explotació ha estat entre aquests paràmetres no serà necessari presentar cap declaració. Això és així perquè la quantia de l'impost que ha de pagar 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 a l'any en què l'habitatge és susceptible de ser arrendat, és a dir que està disponible, independentment que efectivament estigui ocupat o no hi estigui.

Així mateix, haurà de comunicar el mes de gener de l'exercici següent si ha hagut qualque modificació del nombre de places.

- c) Quan li ho exigeixi el contribuent (client), emetre el justificant de pagament de l'impost.
- d) Fer un pagament anual entre l'1 de maig i el 30 de juny de l'exercici següent al de la liquidació.

A aquest efecte, l'ATIB calcularà l'impost que s'ha pagar i ho notificarà mitjançant rebut. El sistema funcionarà igual que en alguns tributs municipals (IBI, IAE...).

Nota: Aquesta notificació es durà a terme mitjançant correu postal la primera vegada. Per els exercicis futurs, el contribuent podrà domiciliar els rebuts (informació a la pàgina web: [www.atib.es](http://www.atib.es)) o efectuar l'ingrés corresponent entre l'1 de maig i el 30 de juny de l'exercici següent al de la liquidació a la pàgina web [www.atib.es](http://www.atib.es) (Carpeta fiscal) o a l'enllaç de l'impost d'estades turístiques.

### **Es pot renunciar al règim d'estimació objectiva?**

El règim d'estimació objectiva és voluntari. Per tant, hi ha la possibilitat de renunciar-hi. La renúncia ha de ser expressa i per a això cal manifestar-ho mitjançant 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 exploti un mateix subjecte. Així, si s'exploten tres habitatges i es renuncia a l'estimació objectiva en un, tots han de ser objecte de tributació en estimació directa. No poden acollir-se al règim d'estimació directa uns habitatges i un altres al d'estimació 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:

- a) Rebre, conservar i numerar les declaracions que presentin els contribuents (turistes), i també els justificants de les exempcions que hi siguin aplicables (per exemple, en els casos de menors de 16 anys, s'ha d'exigir el llibre de família, el document d'identitat, el passaport o qualsevol altre document que acrediti l'edat, i se n'ha de conservar una fotocòpia).
- b) En tot cas, emetre, conservar i numerar els justificants d'exigència i del pagament del tribut que fa el contribuent.
- c) Portar els llibres de registre següents:
  - Llibre de registre de declaracions
  - Llibre de registre de justificants de pagament emesos
- d) Dur a terme quatre autoliquidacions trimestrals durant l'exercici (model 700).
- e) Presentar un resum anual durant el mes d'abril (model 790).

### **Com es calcula la quota anual que s'ha de satisfer?**

El càlcul de la quota anual requereix fer les passes següents.

#### **1R. QUANTIFICACIÓ DE LES DADES NECESSÀRIES**

Per calcular la quota anual que s'ha de satisfer són necessàries dues dades: nombre de places objecte de tributació i període anual d'explotació de l'habitatge.

##### **a) Nombre de places objecte de tributació**

No totes les places són objecte de tributació, ja que n'hi ha que poden ser ocupades per menors. El nombre de places objecte de tributació s'obté aplicant l'algoritme següent:

$$\text{Nombre de places autoritzades} - ((\text{nombre de places autoritzades} - 2) \times 0,65)$$

##### **Exemple**

Habitatge amb 6 places autoritzades

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

Per tant, de les 6 places només 3,4 places són objecte de tributació.

##### **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 què podria ser arrendat, tant si hi ha estat com si no.

## 2N. APLICACIÓ DEL MÒDUL

Una vegada determinades aquestes dues magnituds, cal aplicar el mòdul que consta en l'annex 1 del Decret 35/2016 (grup VIII) per a cada plaça objecte de tributació en funció del període d'explotació.

**Aquest mòduls s'han modificat a la Llei 18/2016 de 29 de desembre de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2017.**

Per l'any 2017 els mòduls aplicables són els següents:

Nombre de places ofertes	Nombre de dies d'estada per unitat
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

**Aquest mòduls s'han modificat a la Llei 13/2017 de 29 de desembre de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2018.**

**Així el mòduls aplicables per l'any 2018 són els següents:**

Nombre de places ofertes	Nombre de dies d'estada per unitat
Més de 305 dies a l'any	98
Entre 214 i 305 dies a l'any	92
Entre 123 i 213 dies a l'any	88
Entre 63 i 122 dies a l'any	77
	46

## 3R. DETERMINACIÓ DE LA QUOTA

La Quota serà el resultat de multiplicar:

Nombre de places objecte de tributació x mòdul corresponent x tarifa aplicable.

La tarifa aplicable per l'any 2017 és d'1 €.

**La tarifa s'ha modificat a la Llei 13/2017 de 29 de desembre de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2018 passant a ser de 2€.**

### Exemple 1 (Any 2017)

Habitatge de 6 places que s'explota entre 123 i 213 dies a l'any. La quota anual és la següent:

Nombre de places: 6

Nombre de places objecte de tributació: 3,4

$$6 - ((6 - 2) \times 0,65))$$

Mòdul aplicable: 90

Tarifa aplicable: 1€

Quota anual: 3,4 (places que tributen) x 90 (mòdul) x 1€ (tarifa aplicable) = 306,00€

### Exemple 2 (Any 2017)

Habitatge de 4 places que s'explota durant els 4 mesos d'estiu (juny, juliol, agost i setembre). És a dir 122 dies.

Nombre de places: 4

Nombre de places objecte de tributació: 2,7

$$4 - ((4 - 2) \times 0,65))$$

Mòdul aplicable: 77

Tarifa aplicable: 1€

Quota anual: 2,7 (places que tributen) x 77 (mòdul) x 1€ (tarifa aplicable) = 207,90€

### Exemple 1 (Any 2018)

Habitatge de 6 places que s'explota entre 123 i 213 dies a l'any. La quota anual és la següent:

Nombre de places: 6

Nombre de places objecte de tributació: 3,4

$$6 - ((6 - 2) \times 0,65))$$

Mòdul aplicable: 88

Tarifa aplicable: 2€

Quota anual: 3,4 (places que tributen) x 88 (mòdul) x 2€ (tarifa aplicable) = 598,40€.

### Exemple 2 (Any 2018)

Habitatge de 4 places que s'explota durant els 4 mesos d'estiu (juny, juliol, agost i setembre). És a dir 122 dies.

Nombre de places: 4

Nombre de places objecte de tributació: 2,7

$$4 - ((4 - 2) \times 0,65))$$

Mòdul aplicable: 77

Tarifa aplicable: 2€

Quota anual: 2,7 (places que tributen) x 77 (mòdul) x 2€ (tarifa aplicable) = 415,80€.

### Com cal exigir el tribut al contribuïent (turista)?

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

- La factura. En aquest cas l'impost hi ha d'aparèixer de manera específica i separada de la resta de conceptes facturats.
- Un document autònom en el qual només aparegui la liquidació del tribut.



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

- Numeració del document, que ha de ser successiva.
- Identificació de l'habitatge: localització i número d'identificació. Aquest número és en principi el que subministri la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme; en el cas de no disposar d'aquest número, serà assignat d'ofici per l'ATIB en el moment de fer la declaració censal d'alta (model 017).
- Identificació fiscal del substitut (explotador).
- Identificació d'almenys un dels contribuents, amb indicació del número de passaport o d'identitat i el domicili.
- Nombre de dies d'estada de tots els contribuents amb indicació, si s'escau, de l'exempció aplicable.
- Tarifa aplicable per persona i dia d'estada no exempta.
- Quota tributària i import satisfet.
  
- Quines són les tarifes que cal exigir per dia d'estada?

Les tarifes que cal exigir per dia d'estada d'una persona major de 16 anys són les següents.

### **Any 2017**

TEMPORADA ALTA (DE 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 (DE L'1 DE NOVEMBRE AL 30 D'ABRIL)

- Estades inferiors a 9 dies: 0,50 € per dia

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

Nota: els menors de 16 anys no tributen

### **Any 2018**

**La Llei 13/2017 de 29 de desembre de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2018 modifica la tarifa (passa a ser 2€) i la bonificació sobre la quota tributària per a les estades que es facin en temporada baixa, passant a ser del 75%.**

TEMPORADA ALTA (DE L'1 DE MAIG AL 31 OCTUBRE)

- Estades inferiors a 9 dies: 2 € per dia
- Estades de 9 o més dies: a partir del novè dia, 1 € per dia

TEMPORADA BAIXA (DE L'1 DE NOVEMBRE AL 30 D'ABRIL)

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

Nota: els menors de 16 anys no tributen

### **Exemple 2017**

Família de 4 membres, un dels quals és menor de 16 anys, que fa una estada de 15 dies en temporada alta.



### Càlcul de la quota

Subjecte	Dies	Quota per 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 de 16 anys	15	exempt	0 €
Total per cobrar			34,50 €

### **Exemple 2018**

Família de 4 membres, un dels quals és menor de 16 anys, que fa una estada de 15 dies en temporada alta.

### Càlcul de la quota

Subjecte	Dies	Quota per dia	Total
Adult 1	8	2€	16 €
	7	1€	7 €
Adult 2	8	2€	16 €
	7	1€	7 €
Adult 3	8	2€	16 €
	7	1€	7 €
Menor de 16 anys	15	exempt	0 €
Total per cobrar			69,00 €

### **Què succeeix si les quotes cobrades als contribuents (turistes) són diferents dels ingressos que s'han de fer en el règim d'estimació objectiva?**

En el règim d'estimació objectiva, el substitut (explotador) està obligat només a ingressar el que s'hagi calculat amb els mòduls establerts independentment de la quantia que realment hagi cobrat als contribuents (turistes), per la qual cosa obtindrà guanys o pèrdues en funció que els ingressos percebuts per l'exigència de l'impost siguin superiors o inferiors a les quotes que ha d'ingressar a l'ATIB.

### **Què cal fer per donar-se d'alta en el cens (model 017)?**

L'alta en el cens i les possibles modificacions de les dades aportades només es poden fer a través d'Internet, a la pàgina de l'ATIB (<[www.atib.es](http://www.atib.es)>).

Per a això, és un requisit indispensable disposar d'un certificat digital expedit per una empresa de certificació, com ara el de la Fàbrica Nacional de Moneda i Timbre (<[www.fnmt.es](http://www.fnmt.es)>) o el de qualsevol altra empresa de certificació, o el DNI digital.

A aquest 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 a través d'un representant o gestor, és suficient que disposi del certificat, ja que és qui fa els tràmits en nom del substitut (explotador).

En aquest cas, el substitut ha d'autoritzar el representant perquè dugui a terme les gestions en nom seu. Aquesta autorització ha d'estar a disposició de l'ATIB.