

COMENTARIOS AL REAL DECRETO QUE DESARROLLA PARCIALMENTE LA LEY DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

Por qué es más rentable un alquiler
tradicional que uno turístico

La geotermia como recurso energético
para uso residencial

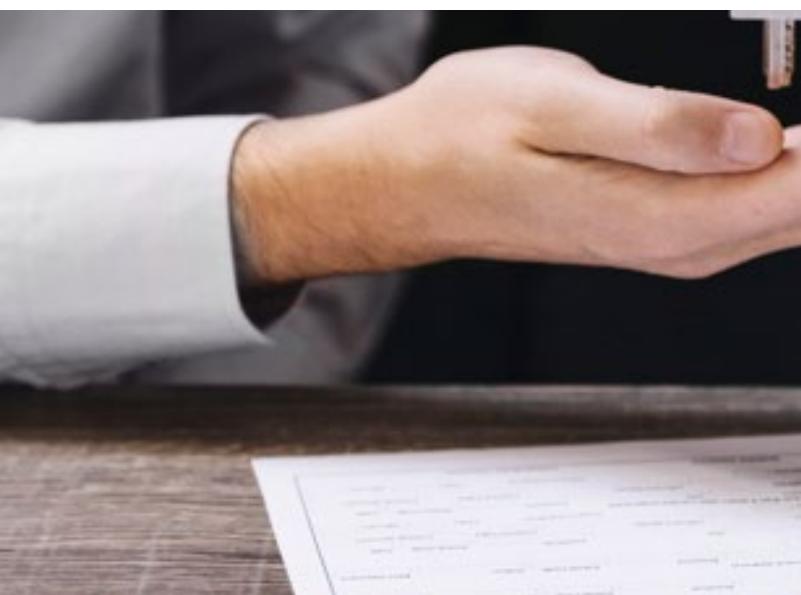


Vender helados

El mes de junio anuncia el inicio del próximo periodo estival y con él, la aceleración del mercado de alquiler con finalidad turística. Entrar en este sector es más sencillo de lo que parece, se puede hasta intentar competir con los grandes portales inmobiliarios en nuestro entorno comercial de influencia. Unas sugerencias. Indagar entre nuestros clientes cuales están interesados en alquilar algún inmueble durante semanas. En esta época del año, por motivos de viajes de descanso es bastante frecuente que los propietarios tengan inmuebles vacíos. Navegar en internet y seleccionar productos interesantes. Posteriormente, ofertar nuestro servicio de búsqueda personalizado para las necesidades de nuestros clientes. En la intermediación inmobiliaria, cada vez es más necesario trabajar con alta y rápida capacidad de adaptación a las necesidades puntuales del mercado. No olvidemos que los helados se venden en verano.



COMENTARIOS AL REAL DECRETO 309/2019, DE 26 DE ABRIL, POR EL QUE SE DESARROLLA PARCIALMENTE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y SE ADOPTAN OTRAS MEDIDAS EN MATERIA FINANCIERA



EN BREVE

En línea con lo que viene sucediendo en nuestro país, sea por la inestabilidad política, sea la culpa de unos y otros porque viene de antiguo, entre dimes y diretes en su tramitación, nos vemos expuestos a sanciones por falta de transposición en plazo de diversas Directivas dictadas en el seno de la Unión Europea. Este Real Decreto no es un caso aislado, y desafortunadamente no obedece a una sistemática de desarrollo (o ajuste) reglamentario derivado de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y prevenida en su disposición adicional decimoquinta, como sería de desear, sino a la urgencia en cumplir el mandato de transposición ante la apertura de un procedimiento de infracción por la Comisión Europea, limitando este desarrollo a los aspectos necesario para la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.



SUMARIO

- I. Introducción
- II. Objeto del Real Decreto
 - 1. Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento
 - 2. El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios

- 3. Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario
- 4. Utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario
- 5. El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito
- III. Conclusiones



JUAN
AGUADO

Abogado del área de
Derecho Procesal de
BROSETA

INTRODUCCIÓN

Tras el holgado plazo de transposición concedido por la Directiva 2014/17/UE, algo más de dos años desde su publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea el 28 de febrero de 2014, plazo que finalizaba el día 21 de marzo de 2016; hemos tardado “solamente” tres años más en completar la misma. Las consecuencias, al margen de las eventuales sanciones, no pueden ser positivas, porque el retraso no ha implicado una cuidadosa elaboración de las normas de transposición y una implantación armónica, más bien lo contrario. Lo que crea disfunciones que no han beneficiado a nuestro sistema crediticio,

a la seguridad jurídica, ni a los consumidores. La Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019, y puede ser complicado cumplir razonablemente en tan breve plazo con los requisitos de coordinación entre los distintos actores afectados, exigidos por la citada norma.

Este Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, de desarrollo parcial de la Ley 5/2019, entrará en vigor en la misma fecha que esta, el próximo día 16 de junio de 2019. Con carácter principal, pero no solo, se desarrollan determinados aspectos de la misma, dado que también “se aprovecha” para transponer parcialmente la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de diciembre de 2017¹.

Concretamente, respecto de la Directiva 2017/2399, se incluye una precisión en cuanto al orden de prelación de créditos² en caso de declaración de concurso de acreedores de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión. Se especifica en relación con los con-



1.- DIRECTIVA (UE) 2017/2399 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 12 de diciembre de 2017 por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE en lo que respecta al orden de prioridad de los instrumentos de deuda no garantizada en caso de insolvencia. El plazo de transposición de esta directiva finalizaba el 29 de diciembre de 2018.

2.- La Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión establece en su disposición adicional decimocuarta el régimen de clasificación de créditos aplicable en caso de concurso de una entidad de las afectadas por dicha norma, de hecho viene a perfilar, sino a modificar, el orden de clasificación previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, estableciendo lo siguiente:

1. Serán considerados créditos con privilegio general, con posterioridad en el orden de prelación a los créditos con privilegio general previstos en el artículo 91.5.^º de la Ley 22/2003, de 9 de julio:

siderados créditos ordinarios no preferentes que resulten de instrumentos de deuda que cumplan, entre otras, la condición de que no sean instrumentos financieros derivados ni tengan instrumentos financieros derivados implícitos, que no se considerarán como tales “solamente por el hecho de estar referenciados a tipos de interés variable derivados de tipos de referencia de uso generalizado, o por no estar denominados en la moneda nacional del emisor, siempre que el capital, el reembolso y el interés estén denominados en la misma moneda”, modificando al respecto la D.A. cuarta del R.D. 1012/2015 de 6 de noviembre. Precisión que puede pasar inadvertida pero es de cierta trascendencia para las entidades de crédito españolas en orden a la calificación de sus instrumentos de deuda, y de mayor interés para los considerados bancos sistémicos globales, en España solo una entidad³, también para las identificadas como Otras Entidades de Importancia Sistémica (OEIS), que deberán cumplir determinados ratios de deuda en circulación cuyos instrumentos puedan ser convertidos en acciones, es decir, absorber deuda en caso de un proceso de resolución, como mecanismo preventivo.

En línea con la anterior medida, para facilitar el cumplimiento de los requisitos de capital de las entidades de crédito, se dispensa a estas de la exigencia de previa autorización para la emisión de instrumentos de capital.

OBJETO DEL REAL DECRETO

Entrando ya en el objeto principal del Real Decreto, como en el mismo se indica, trata de “salvar los muebles” completando mínimamente el desarrollo de la Ley 5/2019, para poder transponer la Directiva 2014/17/UE, regulando:

“ESTE REAL DECRETO 309/2019, DE 26 DE ABRIL, DE DESARROLLO PARCIAL DE LA LEY 5/2019, ENTRARÁ EN VIGOR EN LA MISMA FECHA QUE ESTA, EL 16 DE JUNIO DE 2019”

- Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento.
- El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios.
- Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario.
- La utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario.
- El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito.

-
- a) los depósitos garantizados por el Fondo de Garantía de Depósitos y los derechos en que se haya subrogado dicho Fondo si hubiera hecho efectiva la garantía, y
 - b) la parte de los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que excede del nivel garantizado previsto en el Real Decreto-Ley 16/2011, de 14 de octubre, y los depósitos de las personas físicas y de las microempresas, pequeñas y medianas empresas que serían depósitos garantizados si no estuvieran constituidos a través de sucursales situadas fuera de la Unión Europea de entidades establecidas en la Unión Europea.
2. Serán considerados créditos ordinarios no preferentes, posteriores en el orden de prelación al resto de los créditos ordinarios previstos en el artículo 89.3 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, aquellos que resulten de instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones:
- a) que hayan sido emitidos o creados con plazo de vencimiento efectivo igual o superior a un año;
 - b) que no sean instrumentos financieros derivados ni tengan instrumentos financieros derivados implícitos; y
 - c) que los términos y condiciones y, en su caso, el folleto relativo a la emisión, incluyan una cláusula en la que se establezca que tienen una prelación concursal inferior frente al resto de créditos ordinarios y que, por tanto, los créditos derivados de estos instrumentos de deuda serán satisfechos con posterioridad a los restantes créditos ordinarios.
- Los créditos ordinarios que reúnan las condiciones enumeradas en las letras anteriores tendrán una prelación superior a los créditos subordinados incluidos en el artículo 92 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y serán satisfechos con anterioridad a estos.
3. Los créditos subordinados incluidos en el artículo 92.2.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, tendrán la siguiente prelación:
- a) El importe principal de la deuda subordinada que no sea capital adicional de nivel 1 o capital nivel 2.
 - b) El importe principal de los instrumentos de capital de nivel 2.
 - c) El importe principal de los instrumentos de capital adicional de nivel 1.
- 3.- El Banco de España también identificará a aquellas entidades que sean Otras Entidades de Importancia Sistémica (OEIS) a efectos del cálculo del colchón de capital anticílico que, las entidades de crédito deberán mantener y debe ser calculado específicamente para cada entidad o grupo.



1. Los requisitos exigibles para la prestación de servicios de asesoramiento

La norma quiere diferenciar y separar claramente la actividad de asesoramiento de la concesión e intermediación, que el interesado sea informado de cuándo la concesión y/o intermediación lleva aparejada la prestación del servicio de asesoramiento y cuándo no, y también los supuestos en que el asesor puede tener algún grado de vinculación con el prestamista o bien con terceros, estableciendo una alta exigencia de información al asesor, y delimitando rigurosamente la figura del asesor independiente. Para ello, impone la separación de la actividad de asesoramiento y la exigencia de un contrato específico de asesoramiento, obliga a señalar de forma expresa en la información precontractual cuándo no se está prestando un servicio de asesoramiento, y prohíbe incluir en dicha información vocablos que puedan inducir a error e inducir al cliente a creer que está siendo asesorado, salvo cuando efectivamente se le asesore. No obstante, en los supuestos en que se ofrezcan solamente productos del prestamista “en ningún caso” indica, se entenderá que un prestamista que ofrezca solamente sus productos está ofreciendo un servicio de asesoramiento, creando

una presunción negativa y salvando con ello las posibles omisiones contractuales del prestamista que ofrezca solamente sus productos que, en la práctica será la mayoría, lo no que no le exime de las referidas menciones en la información precontractual.

Respecto de la transparencia sobre la procedencia de los ingresos o ventajas obtenidas por el asesor, llama la atención la amplitud de la exigencia de información a facilitar al prestatario, pues deberá informarse de cualquier retribución o ventaja recibida, aunque no esté vinculada con los servicios de asesoramiento y aunque no sea percibida del prestamista sino de un tercero. Por coherencia con la regulación que se realiza del asesoramiento independiente, debemos interpretar que la referencia a ese “tercero distinto de la persona interesada” que menciona el artículo 3.4 del RD 309/2019 debe considerarse hecha solamente a “cualquier tercero interesado en la operación” no de forma indiscriminada a cualquier tercero.

Si bien es difícil imaginar a un prestamista prestando servicios de asesoramiento independiente, y cómo va a poder conciliar la entrega y recomendación de su propia oferta vinculante con la de otros actores en el mercado con los

que compite y al tiempo asesorar al prestatario; y también es difícil de comprender cómo se cumple el requisito de no percibir remuneración cuando el prestamista ofrece un producto propio entre las distintas ofertas seleccionadas, salvo que los prestamistas desarrollen una actividad de asesoramiento ofreciendo solamente productos de la competencia, cosa harto improbable, lo cierto es que la norma prevé que tanto los prestamistas, como intermediarios y representantes designados, puedan prestar estos servicios, pero para que puedan publicitarse de este modo, como "asesor" e "independiente", o en términos análogos, deben:

- Presentar tres ofertas vinculantes de entidades prestamistas, considerando para ello un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado. Asesorando sobre sus condiciones.
- No percibir remuneración alguna del prestamista o de tercero interesado en la operación.

2. El acceso al registro de los prestamistas inmobiliarios

En cuanto a los prestamistas, vienen obligados a inscribirse en un registro como presupuesto para poder desarrollar su actividad que, a diferencia del registro de los intermediarios, no se reguló en la Ley 5/2019, aunque del mismo modo se prevé en su artículo 42. Al respecto se advierte un especial interés y preocupación, por otra parte fundados, en la debida profesionalización y control de un sector que tradicionalmente ha permanecido en un segundo plano, menos regulado y supervisado, pero que cada vez más cobra presencia en el mercado. Se exigen tanto estándares de honorabilidad y competencia técnica para sus representantes, como cumplir determinados requisitos operativos: la habilitación de procedimientos escritos y la capacidad técnica y operativa para la evaluación de la solvencia del cliente, un servicio de atención a las reclamaciones, designar un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y disponer de un plan de formación interno.

3. Las obligaciones de información del prestamista inmobiliario al prestatario

"LA NORMA QUIERE DIFERENCIAR Y SEPARAR CLARAMENTE LA ACTIVIDAD DE ASESORAMIENTO DE LA CONCESIÓN E INTERMEDIACIÓN, QUE EL INTERESADO SEA INFORMADO DE CUÁNDO LA CONCESIÓN Y/O INTERMEDIACIÓN LLEVA APAREJADA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO, Y CUÁNDO NO"

Es en relación con la información a entregar al prestatario que puede darse algo de confusión, dado que por una parte en la D.T. 1^a de este RD 309/2015 se declara que el desarrollo reglamentario de la Ley 5/2019 se entenderá realizado por la Orden EAH/2899/2011 en cuanto no contradiga la Ley 5/2019 y este Real Decreto. En un breve plazo, la Orden EAH/2899/2011 fue modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, para adaptarla a la Ley 5/2019, y adapta la ficha de información precontractual (FIPRE) y la regulación del contenido de la ficha de advertencias estandarizadas (FiAE), el índice aplicable para el cálculo del valor del mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés, y la información a suministrar en el caso de préstamos en moneda extranjera. Regula en una nueva sección los requisitos de conocimientos



y competencia exigibles a los representantes de los intervinientes en la contratación, y la formación que deben recibir, entre otros aspectos, así como la vinculación del préstamo a la apertura o mantenimiento de cuentas de pago o ahorro y la hipoteca inversa.

Por lo que aquí nos ocupa, y en cuanto a la

“EN CUANTO A LOS PRESTAMISTAS, VIENEN OBLIGADOS A INSCRIBIRSE EN UN REGISTRO COMO PRESUPUESTO PARA PODER DESARROLLAR SU ACTIVIDAD QUE, A DIFERENCIA DEL REGISTRO DE LOS INTERMEDIARIOS, NO SE REGULÓ EN LA LEY 5/2019”

información al prestatario, en el artículo 6⁴ se reproducen determinadas prescripciones sobre transparencia formal del contrato que ya venían recogidas en la Orden EAH/2899/2011, artículo 8.1, si bien utiliza un término más amplio de “información al cliente”, que el de la Orden, referido a las “comunicaciones al cliente”; y el artículo 10 fija los requisitos de forma de las comunicaciones: accesibilidad, y posibilidad de comprensión “especialmente para las personas con discapacidad”, cuestión de cierto alcance por inconcreto, dados los diferentes grados de discapacidad que pueden influir en la capacidad de comprensión y lo heterogéneo de las mismas.

El artículo 7⁵ introduce la única novedad de excluir de las obligaciones de información periódica a facilitar con cada documento de liquidación la referida a “Los impuestos retenidos” que sin embargo venía y viene recogida en la Orden [Art. 8.3 d)], por lo que entendemos seguirá facilitándose en la misma forma que hasta ahora.

Se establece una antelación mínima de quince días para informar al prestatario de la modificación del tipo de interés del contrato de préstamo, que incluirá: la variación del coste total del préstamo, el importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés, y frecuencia de los pagos. Como novedad, si el tipo de interés aplicable puede modificarse y se debe determinar mediante subasta en los mercados de capital, con dicha antelación se informará sobre el procedimiento de determinación del tipo de interés y la forma en que ello podría afectarle.

Reproduce en el artículo 9 la obligación de informar a los herederos de la situación patrimonial del causante que venía, y viene, de forma similar referida en la Orden (art. 8.5), pero acertadamente añade que en ningún caso podrá exigirse a los posibles herederos la acreditación de la aceptación de la herencia a tales efectos.

4. Utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario

En cuanto a la utilización de medios telemáticos en la remisión de documentación al notario, desarrolla la previsión de la Ley respecto de los requisitos técnicos, que más bien son garantías que deben cumplir (art. 11 RD 309/2019), que expone de forma genérica y deberán ser

4.- RD 309/2019 Artículo 6. Características generales de la información.

La información que, por estar prevista en el contrato de préstamo o en disposición normativa, deba ser facilitada al prestatario tras la firma del contrato para permitir su seguimiento, deberá cumplir las siguientes características:

- a) Reflejar de manera clara y fiel los términos en que se desarrolla el contrato de préstamo.
- b) No destacar ningún beneficio potencial del contrato de préstamo ni ocultar expresamente los riesgos inherentes al mismo.
- c) Resultar oportuna y coherente con el contenido y los términos esenciales del contrato de préstamo sobre el que se traslada la información.
- d) No omitir ni desnaturalizar ninguna información relevante.

5.- R.D. 309/2019 Artículo 7. Información periódica.

1. Los prestamistas de crédito inmobiliario facilitarán a los prestatarios en cada liquidación de intereses o comisiones que practiquen por sus servicios, un documento de liquidación en el que se expresarán con claridad y exactitud:

- a) El tipo de interés nominal aplicado en el periodo ya devengado y, en su caso, el que se vaya a aplicar en el periodo que se inicia.
- b) Las comisiones aplicadas en el periodo al que se refiere el documento de liquidación, con indicación concreta de su concepto, base y periodo de devengo.
- c) Cualquier otro gasto incluido en la liquidación.



implementadas⁶. En cuanto a la remisión de documentación entre prestamista y notario (art. 12 RD 309/2019) deberá realizarse del siguiente modo:

Incorporando el prestamista mediante campos estructurados la identidad de la entidad prestamista, de todos los prestatarios y garantes, y la identificación y denominación de cada uno de los documentos precontractuales y remitiéndola al notario elegido.

El prestatario comparecerá, personalmente o debidamente representado, exhibiendo ante el notario de su elección un documento de identidad idóneo.

El notario comprobará la identidad del prestatario y la validez y corrección de la información

que le ha sido comunicada mediante la plataforma.

Si el notario constatara errores o carencias de identificación o de información, comunicará esta incidencia al prestamista, para su subsanación a través del medio telemático usado, no iniciándose el plazo de diez naturales a que se refiere el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hasta que la incidencia quede subsanada.

Subsanada la incidencia el notario validará la información.

En el día y hora concertada, previo el preceptivo asesoramiento imparcial, redactará y autorizará el acta de transparencia, notificando a través de medios telemáticos seguros al prestamista, intermediario de crédito o representante

-
- d) *Cuantos antecedentes sean precisos para que el prestatario pueda comprobar la liquidación efectuada y calcular los costes asociados.*
 - 2. Los prestamistas de crédito inmobiliario remitirán a los prestatarios, durante el mes de enero de cada año, una comunicación en la que, de manera completa y detallada, se recoja la información sobre comisiones y gastos devengados, y tipos de interés efectivamente aplicados y cobrados a los préstamos inmobiliarios durante el año anterior.
 - 6.- Asegurar la conexión todos los notarios, como garantía del derecho a la libre elección.
Libertad de elección del notario que deba autorizar el acta a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y la escritura de préstamo si se formaliza.
Acceso permanente y extracción de la documentación necesaria por el notario.
Verificación fehacientemente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación los documentos firmados por el prestatario.
Las plataformas utilizadas para ello deberán disponer de mecanismos de autenticación y medidas de seguridad que garanticen: La privacidad de los datos personales, a exclusividad de su uso; la identidad del usuario, la integridad y autenticidad y no repudio de las comunicaciones remitidas con garantía del momento de remisión de cada documento, así como la trazabilidad de las comunicaciones y documentos.
Sistemas de auditoría avanzados sobre las acciones de acceso, modificación y eliminación de toda información relacionada con el servicio.



CONCLUSIONES

- Este Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, de desarrollo parcial de la Ley 5/2019, entrará en vigor en la misma fecha que esta, el próximo día 16 de junio de 2019. Con carácter principal, pero no solo, se desarrollan determinados aspectos de la misma, dado que también “se aprovecha” para transponer parcialmente la Directiva 2017/2399 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de diciembre de 2017.

- Como en el mismo se indica, este Real Decreto trata de “salvar los muebles” completando mínimamente el desarrollo de la Ley 5/2019, para poder transponer la Directiva 2014/17/UE.

designado el resultado positivo o negativo del acta.

Si el resultado fuera positivo, se concertará entre el prestamista, el prestatario y el notario la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Si es resultado es negativo, el notario comunicará de forma extractada sus circunstancias y reiterará a las partes su derecho a obtener copia simple electrónica de la misma.

Los costes de implantación de este servicio no pueden ser repercutidos a prestatarios o garantes.

5. El seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito

Finalmente, se regula el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario de los intermediarios de crédito, necesario para cubrir las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Precisa que las compañías aseguradoras no podrán oponer al prestatario las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado y se remite al Reglamento delegado de la UE (UE) No 1125/2014 respecto de su importe mínimo, reglamento que establece que “el importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional o la garantía comparable de que deberán disponer los intermediarios de crédito, [...] será de: a) 460 000 EUR por siniestro; b) de forma agregada, 750 000 EUR por año natural para todos los siniestros.”

EL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN LAS ESCRITURAS DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



EN BREVE

La sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2019 fija criterios interpretativos novedosos en relación, tanto con el ámbito de aplicación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios, como respecto a la determinación de la base imponible en aquellas escrituras de novación que modifican cláusulas financieras distintas de las relativas al tipo de interés y al plazo de amortización del préstamo.



SUMARIO

- I. Introducción
- II. Análisis de la sentencia
 - 1. Sujeción al Impuesto la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994
 - 2. La base imponible de referencia
 - 3. Consideraciones sobre la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994 y el requisito de inscribibilidad
- III. Conclusiones



ILDEFONSO ARENAS

Socios de Banking & Finance de Pérez-Llorca



ANDER VALVERDE

Socios de Banking & Finance de Pérez-Llorca



JAVIER TELLO

Counsel de Fiscal de Pérez - Llorca

INTRODUCCIÓN

Para valorar el alcance de la sentencia a efectos interpretativos, es importante recordar, en primer lugar, que en el supuesto de hecho analizado no se producía una modificación de la responsabilidad hipotecaria. Resumidamente, la escritura de novación modificaba, además del tipo de interés y el plazo del préstamo, diversas cláusulas financieras entre las que cabe mencionar las relativas a comisiones y gastos a cargo del prestatario, siendo la modificación de estas “otras” cláusulas lo que llevó a la Dirección General de Tributos del Gobierno de La Rioja a entender que no resultaba de aplicación la exención prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, exención reservada a las novaciones modificativas del tipo de interés y del plazo del préstamo¹.

“PARA DETERMINAR SI UNA ESCRITURA PÚBLICA QUE INCORPORA MODIFICACIONES SOBRE CLÁUSULAS FINANCIERAS DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO DEBE ESTAR O NO SUJETA AL IAJD, HAY QUE EXAMINAR SI SE CUMPLEN LOS REQUISITOS LEGALES DE INSCRIBILIDAD Y EL DE TENER POR OBJETO CANTIDAD O COSA VALUABLE”

Sin embargo, el TEAR de La Rioja, estimó la pretensión del contribuyente al entender que la escritura no tenía por objeto cantidad o cosa valiosa y, en consecuencia, no se cumplía uno de los requisitos establecidos en el artículo 31.2 de la Ley del ITP y AJD para suje-

tar a tributación el documento. Además, señala el tribunal que no puede entenderse que quepa atribuirles como cosa valiosa propia la correspondiente a toda la responsabilidad hipotecaria del préstamo originario, en cuyo caso se vulneraría el principio de capacidad económica.

La sucesión de criterios interpretativos no coincidentes continúa con la sentencia núm. 130/2017, del TSJ de La Rioja, de 19 de abril de 2017, que anula la resolución del TEAR y retoma el criterio originario del órgano gestor, apoyándose, sustancialmente, en una interpretación amplia del concepto de inscribibilidad. Y es interesante este razonamiento del TSJ porque, más allá de la vocación interpretativa de la sentencia de casación, el Tribunal Supremo aprovechará después para señalar la existencia de una incongruencia clara en la sentencia del TSJ de La Rioja respecto de la resolución del TEAR objeto de recurso, cuestión sobre la que, curiosamente, ninguna de las partes entra a debatir.

Finalmente, es la sentencia del Tribunal Supremo la que, casando la sentencia del TSJ de La Rioja, entra a debatir, en primer lugar, si las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios en las que se modifican, además de las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo, otro tipo de cláusulas financieras, están o no sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de actos jurídicos documentados (el “Impuesto”) y, en segundo lugar (y en caso de estar sujetas y no exentas del Impuesto), cuál debería de ser la base imponible del mismo.

ANÁLISIS DE LA SENTENCIA

1. Sujeción al Impuesto la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994

Comienza el Tribunal Supremo recordando, a efectos de fijar adecuadamente el ámbito de la sujeción al impuesto, tal como se recoge en Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones

I- Artículo 9. *Beneficios fiscales y honorarios notariales y registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios. Estarán exentas en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a la mejora de las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo.*



Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “Real Decreto”), que la primera copia de una escritura o acta notarial (i) que tenga por objeto una cantidad o cosa valiosa, (ii) que contenga actos inscribibles en los Registros que se explicitan en la ley reguladora del Impuesto, y (iii) que esos actos o contratos contenidos no estén sujetos, entre otros, al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, quedará sujeta al Impuesto.

Por otro lado, el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (la “Ley 2/1994”), establece una exención respecto del Impuesto en aquellas escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una entidad financiera y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés y/o a la alteración del plazo del

préstamo. De esta exención cabe deducirse la regla general, es decir, que las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios, cuando cumplan

todos los requisitos legalmente previstos, estarán sujetas al Impuesto, y solo cuando

“PARA EL CASO DE CONCLUIR QUE EFECTIVAMENTE DEBE QUEDAR LA ESCRITURA SUJETA AL IAJD, HABRÁ QUE DETERMINAR CUÁL ES LA BASE IMPONIBLE DE ACUERDO CON EL CONTENIDO MATERIAL DEL HECHO IMPONIBLE”

se modifique exclusivamente alguno de los mencionados conceptos (tipo de interés y/o plazo) quedarán exentas de tributación por el mismo. Resulta interesante el razonamiento de la sentencia cuando, a colación de la exención de determinadas novaciones, recuerda cuál es el ámbito de la sujeción

relacionado las convenciones que, en todo caso, determinan la misma.²

2. La base imponible dereferencia

Una vez establecido lo anterior como pun-

"LA EXENCIÓN DEBERÁ EXTENDERSE ÚNICAMENTE A LOS PUNTOS PREVISTOS LEGALMENTE, ESTO ES, A LAS CLÁUSULAS RELATIVAS AL INTERÉS DEL PRÉSTAMO, A LA ALTERACIÓN DEL PLAZO DE PRÉSTAMO, O A AMBAS"

to de partida, continúa el Tribunal Supremo analizando la normativa aplicable a la luz de las interpretaciones dadas por la doctrina y la jurisprudencia. Así, el artículo 30 del Real Decreto manifiesta en relación al Impuesto que "servirá de base [imponible] el valor declarado". La jurisprudencia viene reiterando que tal precepto carece de contenido material, debiéndose estar, por tanto, al caso concreto y, como señala el alto tribunal *atendiendo, como no puede ser de otra forma, al contenido material de cada hecho imponible susceptible del citado gravamen, en tanto que sólo a través del mismo se va a poder determinar el contenido del negocio jurídico valioso incorporado al documento, a través del cual va a identificarse la capacidad económica que se pretende gravar por el legislador. El camino adecuado, por tanto, debe ser, pues, conectar hecho imponible con base imponible.* Y en una simple novación modificativa, en la que no se extingue la relación jurídica preexistente, el valor que se



2.- Señala la sentencia que lo que parece sugerir el artículo ... es que las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios están sujetas a la modalidad de AJD, sean cuales sean los pactos o condiciones recogidos, ... cuando recoja las siguientes condiciones: ... i) la ampliación o reducción de capital; ii) la alteración del plazo; iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo; v) la prestación o modificación de las garantías personales. Sin embargo, las escrituras de novación de préstamos hipotecarios pueden acoger otros pactos o condiciones, por lo que, en definitiva, la sujeción al gravamen vendrá determinada por que se cumplan todos los requisitos legalmente previstos, por lo que si falta alguno no tributará por AJD.

documento no es el del préstamo hipotecario en sí, sino únicamente las condiciones modificadas sobre las que se extiende la escritura.

De manera que en cuanto a la determinación de la base imponible cuando la escritura se limita a incorporar modificaciones de cláusulas financieras, esa remisión al contenido material del hecho imponible conduce, necesariamente, a tomar como referencia contenido económico de dichas cláusulas valiosas, siendo este la medida de la capacidad económica susceptible de gravamen en las escrituras que se limitan a instrumentar una novación modificativa del préstamo.

En resumen, para determinar si una escritura pública que incorpora modificaciones sobre cláusulas financieras de un préstamo hipotecario debe estar o no sujeta al Impuesto, hay que examinar si se cumplen los requisitos legales establecidos a tal efecto en el Real Decreto, y, en concreto, el de inscribibilidad y el de tener por objeto cantidad o cosa valiosa. En una segunda

etapa, y para el caso de concluir que efectivamente debe quedar la escritura sujeta al Impuesto, habrá que determinar cuál es la base imponible de acuerdo con el contenido material del hecho imponible, que, en el caso que nos ocupa, se debe concretar en el contenido económico de las cláusulas financieras valiosas que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición.

Consideraciones sobre la exención del artículo 9 de la Ley 2/1994 y el requisito de inscribibilidad

Dejando un poco al margen el caso concreto, el Tribunal Supremo aprovecha también la sentencia para pronunciarse sobre la exención prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994, y sobre cómo debe interpretarse el requisito de inscribibilidad.

En este sentido, el análisis realizado a lo largo de la sentencia sobre la sujeción o no al Impuesto, y en su caso sobre la base imponible de referencia, de las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios, no nos debe confundir respecto de la mencionada exención, que deberá extenderse únicamente a los puntos previstos

"EL SUPREMO RECUERDA QUE LA INSCRIBILIDAD DEBE ENTENDERSE COMO ACCESO A LOS REGISTROS, EN EL SENTIDO DE QUE BASTA CON QUE UN DOCUMENTO SEA SUSCEPTIBLE DE INSCRIPCIÓN, SIENDO INDIFERENTE EL QUE LA INSCRIPCIÓN LLEGUE A PRODUCIRSE O NO"





legalmente, esto es, a las cláusulas relativas al interés del préstamo, a la alteración del plazo de préstamo, o a ambas.

El Tribunal Supremo recuerda que la inscribibilidad debe entenderse como acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que un documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción llegue a producirse o no, que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, o incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales.

CONCLUSIONES

La sentencia, como se ha comentado anteriormente, ha sentado criterio interpretativo novedoso en lo referente a la sujeción al AJD de las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios y en lo relativo a la determinación de la base imponible de las mismas. El Tribunal Supremo ha dictaminado que para determinar si una escritura de novación modificativa de un préstamo hipotecario que no afecta a la responsabilidad hipotecaria está sujeta o no al Impuesto, hay que examinar, caso por caso, si cumple con los requisitos legales para ello. El Tribunal señala literalmente: cuando la escritura pública incorpora simplemente modificaciones sobre las cláusulas financieras, habrá de atenderse a estas para constatar si cumpliéndose los requisitos legalmente exigidos, esencialmente el de inscribibilidad y tener por objeto cantidad o cosa valiosa, está la misma sujeta o no al gravamen de AJD.

Si del análisis anterior se deduce que la escritura sí está sujeta al Impuesto, la base imponible del mismo será el contenido económico de las cláusulas financieras valiosas que se incorporen a la escritura, y que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición, y no el total de la responsabilidad hipotecaria garantizada. Por último, en cuanto a la exención establecida en el artículo 9 de la Ley 2/1994, la sentencia recalca que la misma no puede extenderse más allá de los supuestos recogidos en el propio artículo, es decir, cláusulas relativas al interés y/o a la alteración del plazo.

¿POR QUÉ ES MÁS RENTABLE UN ALQUILER TRADICIONAL QUE UNO TURÍSTICO?



EN BREVE

El “boom” de los pisos turísticos en los núcleos urbanos parece tener los días contados. Los ayuntamientos de las grandes ciudades se han propuesto poner fin a una tendencia que no ha hecho más que crecer en los últimos años. Este motivo está llevando a muchos propietarios de segunda residencia a plantearse si realmente es más rentable apostar por el alquiler vacacional o por el tradicional.



SUMARIO

1. Endurecimiento de la normativa de pisos turísticos en capitales y ciudades costeras
2. El alquiler por temporadas no se beneficiará del 60% de deducción en el IRPF
3. Las comunidades de vecinos podrán aumentar un 20% los gastos de comunidad de esas viviendas
4. Mayor rentabilidad de la inversión a corto y largo plazo
5. La estabilidad que ofrece el alquiler de larga estancia
6. Conclusiones

casaktua.com

La opción de alquilar por un largo periodo de tiempo siempre ha tenido más adeptos: según el IV Estudio de Casaktua.com, el 65% de los propietarios de segunda vivienda que alquila su inmueble opta por el largo plazo, mientras que el 35% elige el arrendamiento vacacional.

Los expertos del portal inmobiliario exponen los cinco motivos por los que el alquiler tradicional continúa siendo más cómodo y rentable que el arrendamiento turístico:

ENDURECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PISOS TURÍSTICOS EN CAPITALES Y CIUDADES COSTERAS

El auge de los pisos turísticos en ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia o Palma de Mallorca podría termi-

nar con las nuevas regulaciones. Por ejemplo, la reciente normativa aprobada en Madrid reducirá en un 95% los pisos destinados a este fin en el centro de la capital. Entre los principales puntos de la nueva medida promovida por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid se encuentra la necesidad de solicitar una licencia de actividad específica por uso terciario de hospedaje, o la obligatoriedad de contar con un acceso independiente a la calle o ascensor propio.

“DEPENDIENDO DE LA CIUDAD Y LA ZONA DONDE SE UBIQUE EL PISO, EL INMUEBLE VACACIONAL DEBERÁ ESTAR OCUPADO ENTRE UN 50% Y UN 60% DE LOS DÍAS DEL MES PARA QUE SEA RENTABLE”



Normativa de la Comunidad de Madrid sobre el alquiler turístico:

Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 87, de 12 de abril):

Control desde el primer día y certificado de idoneidad

La Comunidad de Madrid, en la nueva regulación, elimina el plazo de tres meses (90 días) para que un inmueble sea considerado Vivienda de Uso Turístico. De este modo, desde el primer día de actividad pasan a tener esa consideración los pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, sean comercializados para ser alquilados en su totalidad con fines de alojamiento turístico.

Los propietarios de una Vivienda de Uso Turístico deberán, por tanto, dar de alta su VUT ante la Comunidad de Madrid desde el primer día que ésta se ponga a disposición de los turistas.

Para ello, los propietarios deberán presentar una declaración responsable de inicio de actividad y un Certificado de Idoneidad (CIVUT), un documento técnico que deberá ser emitido por un arquitecto o arquitecto técnico competente. La finalidad del CIVUT es garantizar al usuario de la vivienda que ésta cumple los requisitos fijados por la normativa. Se ofrece así seguridad a los consumidores, pero también a los propietarios y al vecindario.

El CIVUT, que deberá estar a disposición de los usuarios, acreditará que la vivienda ofertada dispone de calefacción; suministro de agua, ventilación; extintor; señalización de emergencia y plano de evacuación del edificio y de la vivienda.

Ratio por metro cuadrados

Para garantizar la seguridad, el Decreto establece también la obligación para los propietarios de los establecimientos turísticos de remitir a la Policía y Guardia Civil la información relativa a la identidad de las personas alojadas.

Además, los arrendadores deberán contratar



un seguro de responsabilidad civil; poseer hojas de reclamación; disponer de información con teléfonos y dirección de los servicios de emergencia y sanitarios en al menos dos idiomas.

La nueva regulación también hace hincapié en la necesidad de que los propietarios informen a los turistas sobre los derechos, deberes y normas de convivencia que deben evitar el mal uso de estos servicios.

Con el objetivo de ordenar la actividad turística y evitar aglomeraciones en las Viviendas de Uso Turístico se fija una ratio máxima de personas alojadas en función del número de metros cuadrados útiles de la vivienda.

Así, en viviendas inferiores a 25 metros cuadrados útiles se podrán alojar hasta dos personas; en viviendas de entre 25 y 40 metros cuadrados útiles podrán alojarse hasta cuatro personas en al menos dos piezas habitables y por cada 10 metros cuadrados útiles adicionales en al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más. Una vez publicado este Decreto, los propietarios de Vivienda de Uso Turístico tendrán seis meses de plazo para adaptarse a la nueva norma.

Decreto 37/2019, de 23 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se procede a la corrección de un error en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 98, de 26 de abril):

“EL 65% DE LOS PROPIETARIOS DE SEGUNDA VIVIENDA QUE ALQUILA SU INMUEBLE SIGUE OPTANDO POR EL LARGO PLAZO”

Se ha advertido error en el Decreto 29/2019, de 9 de abril, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

El error consiste en la omisión del Anexo III citado en el artículo 17 relativo a la declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico.

"LOS RENDIMIENTOS DERIVADOS DEL ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO, PERO NO LES RESULTARÁ APLICABLE LA REDUCCIÓN DEL 60% PREVISTA EN EL ARTÍCULO 23.2 DE LA LEY DE IRPF"

EL ALQUILER POR TEMPORADAS NO SE BENEFICIARÁ DEL 60% DE DEDUCCIÓN EN EL IRPF

El Ministerio de Hacienda y el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) han resuelto que la deducción en el IRPF por el alquiler no será aplicable a los arrendamientos de temporada. Solo se beneficiarán los alquileres tradicionales destinados a ser la vivienda habitual de los inquilinos. Actualmente, la deducción por alquiler prevista en la Ley del IRPF es del 60% sobre el rendimiento neto positivo que se haya obtenido.

La Agencia Tributaria explica que, con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario.

Para que proceda esa calificación, el alquiler



se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera. A modo de ejemplo, no se consideran como tales: los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes.

Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararán por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (por ejemplo, en el caso de un usufructuario del inmueble que cede el mismo) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles.

Al rendimiento neto resultante de esa operación no le resultará aplicable la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que los apartamentos de uso turístico no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

Los períodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas cuando, además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga o cuando, sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

El Tribunal Económico-Administrativo Central, en su Resolución de 8 de marzo de 2018, en recurso extraordinario de alzada para la uniformización de criterio resuelve que la reducción prevista en el art. 23.2 de la Ley 35/2006 (Ley

del IRPF), es aplicable únicamente a los arrendamientos que la Ley 29/1994 (Ley de Arrendamientos Urbanos) califica como de vivienda en su artículo 2 y no a los arrendamientos por temporada de su artículo 3.2.

LAS COMUNIDADES DE VECINOS PODRÁN AUMENTAR UN 20% LOS GASTOS DE COMUNIDAD DE ESAS VIVIENDAS

Tras la entrada en vigor de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), se ha determinado que las comunidades de propietarios puedan, por acuerdo de una mayoría simple de 3/5 partes, limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, o fijar unas determinadas condiciones para su ejercicio. Asimismo, la norma recoge la posibilidad de establecer incrementos de hasta un 20% en la participación de los gastos comunes por parte de las viviendas de uso turístico o, incluso, negarse a admitir este tipo de actividad.

“LAS AGENCIAS QUE GESTIONAN EL ALQUILER DE PISOS PARA FINES TURÍSTICOS COBRAN EN TORNO AL 35% DEL BENEFICIO OBTENIDO POR LA GESTIÓN INTEGRAL”

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (Boletín Oficial del Estado núm. 55, de 5 de marzo de 2019).

Se recoge en el título I una precisión técnica en la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de la cesión temporal del uso que comporta la actividad de las denominadas viviendas de uso turístico, suprimiendo la limitación de que estas deban ser necesariamente comercializadas a través de canales de oferta turística y remitiendo específicamente a lo establecido en la normativa sectorial turística que resulte de aplicación.

El título II introduce modificaciones en el régimen de propiedad horizontal con objeto de impulsar la realización de obras de mejora de la



accesibilidad. En primer lugar, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo Diez.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En segundo lugar, se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el

ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

MAYOR RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN A CORTO Y LARGO PLAZO

Las agencias que gestionan el alquiler de pisos para fines turísticos cobran en torno al 35% del beneficio obtenido por la gestión integral. Esta incluye las labores de limpieza, recepción y salida, así como el anuncio de la vivienda en las diferentes plataformas. A esto hay que sumarle lo que se debe tributar por la actividad económica si se alquila más de 90 días al año. En cambio, los alquileres de larga estancia no suelen estar sujetos a agencias y, por tanto, no deben pagar esa cuota. Además, los gastos de limpieza y reparaciones se reducen considerablemente, y los costes fijos como el agua o la luz corren por cuenta del inquilino, lo que supone una ventaja económica frente al alquiler turístico.

Por tanto, dependiendo de la ciudad y la zona donde se ubique el piso, para que sea igual o más rentable el alquiler turístico que el residencial, el inmueble deberá estar ocupado entre un 50% y un 60% de los días del mes, teniendo en cuenta la facturación media de estas viviendas.

LA ESTABILIDAD QUE OFRECE EL ALQUILER DE LARGA ESTANCIA

Al contrario de lo que ocurre con los alquileres turísticos, los arrendamientos de larga estancia ofrecen una estabilidad para los propietarios que facilita el control y rendimiento de la vivienda. En primer lugar, este tipo de contratos suelen tener duraciones de, al menos, un año. Esto asegura que el inmueble no pase un periodo prolongado de tiempo vacío, al contrario de lo que ocurre con los pisos destinados a fines turísticos. Por otro lado, también garantiza una estabilidad en los ingresos, con cuotas fijas que el casero cobra de forma mensual.

CONCLUSIONES

El “boom” de los pisos turísticos en los núcleos urbanos parece tener los días contados.

La normativa de pisos turísticos en capitales y ciudades costeras se endulce.

La deducción en el IRPF por el alquiler no será aplicable a los arrendamientos de temporada; solo se beneficiarán los alquileres tradicionales destinados a ser la vivienda habitual de los inquilinos.

Las comunidades de vecinos podrán aumentar un 20% los gastos de comunidad de esas viviendas de uso turístico o, incluso, negarse a admitir este tipo de actividad.

Las agencias que gestionan el alquiler de pisos para fines turísticos cobran en torno al 35% del beneficio obtenido por la gestión integral.

Al contrario de lo que ocurre con los alquileres turísticos, los arrendamientos de larga estancia ofrecen una estabilidad para los propietarios que facilita el control y rendimiento de la vivienda.

