

RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN MADRID



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

Acuerdos de 23/01/18 de la comisión de seguimiento del plan general de ordenación urbana de Madrid. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.9 del Decreto de la Alcaldesa de fecha 24 de marzo de 2017, por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se procede a la publicación de los acuerdos adoptados en la sesión de 23 de enero de 2018. Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico. Acuerdo: “A la vista de la vinculación que la normativa urbanística vigente sobre el uso terciario de hospedaje establece con la normativa sectorial, sometida a paulatinas modificaciones, se propone la siguiente interpretación de la misma en relación con la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico.

B) Disposiciones y Actos

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

260 *Acuerdos de 23 de enero de 2018 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Sesión 1/2018.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.9 del Decreto de la Alcaldesa de fecha 24 de marzo de 2017, por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se procede a la publicación de los acuerdos adoptados en la sesión de 23 de enero de 2018.

Tema n.º 349

Interpretación sobre la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico.

Acuerdo:

"A la vista de la vinculación que la normativa urbanística vigente sobre el uso terciario de hospedaje establece con la normativa sectorial, sometida a paulatinas modificaciones, se propone la siguiente interpretación de la misma en relación con la adscripción de uso y condiciones de aplicación que se han de requerir a los apartamentos turísticos y a las viviendas de uso turístico:

- 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, contiene determinaciones que adquieren carácter urbanístico en aplicación del artículo 7.6.1.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

- Deben considerarse comprendidos en el uso de servicios terciarios en su clase de hospedaje, los apartamentos turísticos definidos en ese decreto. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer este uso terciario hospedaje, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a la Comunidad de Madrid en virtud de la modalidad de alojamiento que se implante.

- Deben considerarse comprendidas en el uso servicios terciarios en su clase de hospedaje, las viviendas que se destinen al uso turístico bajo el principio de unidad de explotación empresarial, en las condiciones reguladas en ese decreto: En su totalidad y por tiempo superior a tres meses al año. Deberán contar con título habilitante para implantar y ejercer dicha actividad, sometido a los siguientes criterios urbanísticos:

1. El cambio de uso, solo será posible si se respetan las limitaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para implantar el uso de hospedaje en las edificaciones residenciales y como tal, requerirían de la aprobación del correspondiente título habilitante que les permita ejercer e implantar correctamente esta actividad.

2. Cuando el Plan General vigente admita este uso como complementario al residencial, se deberá comprobar específicamente el porcentaje de usos complementarios existentes en cada inmueble para que estas nuevas implantaciones no superen los porcentajes determinados en cada norma zonal u ordenanza particular.

3. Con respecto al tipo concreto de la clase de uso de hospedaje referido a una vivienda de uso turístico (no contemplado en la normativa actual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid), en tanto que el Plan General se remite con carácter general a la normativa sectorial para el uso hospedaje, a los efectos de la aplicación de la normativa técnica de accesibilidad del Código Técnico de Edificación y de la seguridad en caso de incendio, han de tenerse en cuenta los comentarios realizados por el Ministerio de Fomento acerca de que las viviendas de uso turístico se someten en el Código Técnico de Edificación al tratamiento de vivienda, ya que carece de relevancia para los objetivos de los documentos básicos del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio y Documento

Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad el hecho de que la vivienda sea usada de manera temporal o habitual. En este sentido no será exigible una doble escalera o sectorización particular respecto al resto de las viviendas.

En consecuencia, en el caso de que la clase de uso de hospedaje en la modalidad de viviendas de uso turístico se implante en un edificio, sin que se trate de un uso extendido al edificio entero, no ha de requerirse acceso independiente ni exclusivo diferente del de las otras viviendas.

4. Por la misma razón anterior, respecto a las condiciones de habitabilidad que esta modalidad de alojamiento debe cumplir, serán las mismas que las de vivienda.

- Deben considerarse comprendidas en el uso residencial las viviendas que se destinen a la actividad turística directamente por sus propietarios, en condiciones diferentes a las reguladas en el Decreto 79/2014: parcialmente y/o por tiempo inferior a tres meses al año.

Sin perjuicio de esta interpretación, la Comisión considera conveniente que se inicien los trabajos necesarios para concretar la modificación de la normativa urbanística vigente en esta materia al objeto de incluir en la misma otros aspectos de carácter territorial, ambiental y urbanístico no contemplados por la normativa sectorial, aspectos que permitan adoptar la solución más integrada social y funcionalmente en aplicación de los principios rectores para el desarrollo urbano que, para preservar el interés general, establece la legislación del suelo vigente".

Tema n.º 350

Aplicación del acuerdo n.º 272 aprobado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Acuerdo:

"Modificar el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan General n.º 272, de 8.10.2005, sobre "la posible disposición de la edificabilidad existente para aquellas Normas Urbanísticas que permiten su conservación (Norma Zonal 1, en su grado 5.º, y Norma Zonal 3, en su grado 1.º)", que quedará redactado en los siguientes términos:

A la vista de la regulación vigente sobre la edificabilidad existente en las edificaciones, determinada por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, en aquellas áreas donde el objetivo urbanístico es la conservación de la edificación a través de la Norma Zonal 1, grado 5.º, y el mantenimiento de la edificación en la Norma Zonal 3, grado 1.º, se propone la siguiente interpretación, en relación con la vinculación sobre la localización y disposición de la edificabilidad existente sobre y bajo rasante:

- En las obras de sustitución, reestructuración y ampliación de edificios situados en suelos regulados por la Norma Zonal 1, grado 5.º, donde la edificabilidad máxima determinada por el Plan General es la existente tanto sobre como bajo rasante, y en el caso de la Norma Zonal 3, grado 1.º, la edificabilidad máxima es la superficie total edificada del edificio existente, deben seguirse los siguientes criterios respecto a la edificabilidad existente:

- La superficie edificable máxima podrá distribuirse y situarse en cualquier parte de la nueva edificación o de la existente, siempre que se cumplan las condiciones y determinaciones fijadas en cada una de las normas zonales antes indicadas, y se contabilice conforme establecen los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997.

- Lo anterior no podrá ser de aplicación en aquellas edificaciones reguladas por las normas zonales antes indicadas, en las que el planeamiento de desarrollo vigente que les afecte haya determinado que la superficie máxima edificable está vinculada expresamente, parte bajo rasante y el resto sobre rasante sin permitir su traslado.

Para este supuesto, e independientemente de que pueda modificarse la volumetría existente, en la nueva propuesta no se podrán trasladar sobre rasante las superficies ubicadas bajo ella, aunque por su uso contabilice como edificabilidad según las condiciones de los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997".

Madrid, a 23 de enero de 2018.- La Secretaria de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, Cristina Goncer Ortega.

261 ***Resolución de 25 de enero de 2018 de la Directora General de Control de la Edificación por la que se ordena la publicación de las resoluciones de concesión, desistimiento o denegación definitiva de subvención a beneficiarios de las ayudas destinadas a obras de conservación derivadas de la Inspección Técnica de Edificios.***

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto de 18 de abril de 2013, de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, por el que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones 2013 destinadas a obras de conservación derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, debe procederse a la notificación de la resolución definitiva de concesión, desistimiento o denegación a los interesados, que se llevará a cabo mediante su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo con los términos previstos en el artículo 59.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En las fechas que se indican en cada caso, el Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, ha dictado resolución definitiva de concesión de subvención para cada uno de los beneficiarios del Anexo I, y que incluye en cada caso la ayuda concedida y la fecha de concesión definitiva, así como resolución definitiva de desistimiento o denegación para los solicitantes indicados en el Anexo II. El texto íntegro del acto recaído se encuentra disponible en la Subdirección General de Edificación y Ayudas a la Regeneración del Ayuntamiento de Madrid, calle Ribera del Sena, n.º 21, 28042 Madrid.

Dicha resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo imponerse contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, o, directamente, recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

Madrid, a 25 de enero de 2018.- La Directora General de Control de la Edificación, Ana Perpiñá Carrera.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS. Viviendas vacacionales.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.

1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).
2. Plataformas de internet para el alquiler de viviendas turísticas (Airbnb, Wimdu o HomeAway).

TALLER DE TRABAJO

El alquiler de vivienda turística en internet. HomeAway, Airbnb, Alterkeys, Housetrip, Knok.

TALLER DE TRABAJO

Críticas del sector turístico hotelero a las viviendas turísticas.

1. Críticas del sector hotelero por competencia desleal.
2. Intrusismo.
3. Propuestas limitadoras: fiscalidad y autorización de las comunidades de vecinos.

TALLER DE TRABAJO

Valoración de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) sobre la vivienda turística.

1. La denominada economía colaborativa.
2. Internet en el alquiler de vivienda turística.

Capítulo 2. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

1. Restricción legal del arrendamiento turístico en España frente a la libertad en Europa.
 - a. Modelo francés de alquiler de vivienda turística.
 - b. Modelo británico de alquiler de vivienda turística.
 - c. Posible limitación al derecho de la competencia.

TALLER DE TRABAJO

El arrendamiento turístico vacacional será regulado por la Unión Europea.

2. Régimen español. Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.
 - a. Régimen Civil.

Código Civil. El arrendamiento de vivienda por cortos periodos de tiempo.
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
 - b. Régimen administrativo.

Antecedentes del régimen estatal de alojamientos similares de carácter turístico.
Régimen autonómico.
Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Capítulo 3. Diferencia entre un arrendamiento de 'temporada' y un arrendamiento 'turístico'.



1. Arrendamiento ‘turístico’ excluido de la LAU.

2. Arrendamiento de temporada de la LAU.

- a. Arrendamiento de temporada.
- b. Diferencia entre arrendamientos de viviendas y arrendamientos de temporada.
- c. Diferencia entre arrendamientos de temporada y arrendamientos turísticos.
- d. Situaciones en que se produce una cesión del inmueble con prestación de servicios turísticos (la clave: prestaciones accesorias).

3. Régimen de los contratos de arrendamiento de temporada.

4. Precauciones contractuales del arrendamiento de temporada.

Capítulo 4. ¿Qué es una vivienda turística?

1. Antecedentes históricos de la “Vivienda Turística Vacacional”.

2. Alojamiento privado para el turismo.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

3. Competencia para calificar la vivienda como “turística”.

TALLER DE TRABAJO

¿Puede el estado poner orden en las viviendas turísticas?

TALLER DE TRABAJO

Exclusiones al concepto de vivienda de uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Características, servicios y requisitos legales de las viviendas turísticas.

- 1. Requisitos de habitabilidad y seguridad.**
- 2. Clasificación de las viviendas de uso turístico.**
- 3. Servicios mínimos que deben ofrecer.**
- 4. Superficie mínima de la vivienda.**

TALLER DE TRABAJO

Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.

- 1. Declaración responsable.**
- 2. Requisitos especiales.**

TALLER DE TRABAJO

El problema de las viviendas turísticas y las comunidades de vecinos.

TALLER DE TRABAJO

El problema de la compatibilidad del uso terciario en una vivienda de uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Inspección y régimen sancionador. La inspección turística de viviendas turísticas.

TALLER DE TRABAJO



Recomendación para el anuncio de vivienda no turística para que no sea sancionado por la Comunidad Autónoma por publicidad engañosa.

PARTE SEGUNDA

Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.

Capítulo 5. Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.

Andalucía

Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía.

- a. Concepto de viviendas con fines turísticos.
- b. Habitualidad en el ofrecimiento de la vivienda a turistas.
- c. Viviendas excluidas.
- d. La declaración responsable.
- e. Precios.
- f. Requisitos de la vivienda turística.
- g. Responsabilidad.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

- Responsabilidad
- Clasificación de viviendas turísticas.
- Requisitos y servicios comunes.
- Régimen del contrato
- Precio y reserva.
- Inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía
- Inspección y régimen sancionador.

Aragón

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico en la región.

- a. Declaración responsable.
- b. Régimen sancionador.

TALLER DE TRABAJO

Tramitación de la declaración responsable.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de declaración responsable en Aragón.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

- Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.
- Características, requisitos, servicios y prohibiciones de las viviendas de uso turístico
 - Habitabilidad y seguridad
 - Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
 - Capacidad
- Precios y reservas
- Prohibiciones
- Identificación de las viviendas de uso turístico



Procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad
Declaración responsable
Inscripción en el Registro de Turismo de Aragón
Régimen sancionador.
Anexo Identificación de las viviendas de uso turístico (artículo 13)

Asturias

Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.

1. ¿Qué es una vivienda de uso turístico en Asturias?
2. ¿Qué requisitos debe cumplir una vivienda de uso turístico?
3. ¿Por qué es necesario regular este tipo de alojamientos?
4. Procedimiento de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Principado de Asturias

Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de Turismo.

Baleares

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.
Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas

1. Inclusión de las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal o edificios plurifamiliares.
2. Cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.
3. Límite máximo de plazas turísticas.
4. Delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística.
6. Posible prohibición en los estatutos de propiedad horizontal.
7. Declaración responsable y régimen de sanciones.

Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears.
Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística.
Reglamento 1/2015 por el que se regula la comercialización de estancias turísticas en viviendas en la isla de Formentera.

TALLER DE TRABAJO

Inscripción inicio de actividad turística de estancias turísticas en viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas.
Requisitos mínimos.
Placa identificativa.
Requisitos mínimos para la inscripción de viviendas objeto de comercialización turística. Modelo de plan de modernización y calidad para viviendas turísticas de vacaciones, como también para viviendas objeto de estancias turísticas.



TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.

Canarias

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

Vivienda vacacional

Viviendas excluidas (ubicación y comunidad de vecinos).

La declaración responsable

Precios

Requisitos adicionales.

Régimen sancionador

TALLER DE TRABAJO

Críticas al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que regula las viviendas vacacionales.

- 1. Definición detallada de vivienda vacacional.**
- 2. Ámbito de aplicación y exclusión.**
- 3. Normativa reguladora.**
- 4. Placa-distintivo de vivienda vacacional: “Vv”.**
- 5. Superficie, equipamiento mínimo y ocupación máxima.**
- 6. El régimen de explotación.**
- 7. La contratación.**
- 8. Régimen sancionador.**

TALLER DE TRABAJO

El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional en Canarias.

- 1. Prohibiciones**
- 2. Placa-distintivo**
- 3. No prohibición en los estatutos de la Comunidad de propietarios.**

TALLER DE TRABAJO

Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Nulidad parcial del Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias por vulnerar la libre competencia.

Sentencia del TSJC recurrida por la que se anula parte del decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias en base a un recurso de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

Prohibiciones



Placa-distintivo
Información y publicidad
Condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales
Precios
Régimen de explotación, procedimiento de inicio y ejercicio de la actividad.
Reclamaciones, inspección y régimen sancionador.

TALLER DE TRABAJO

Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias),

Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.

Cantabria

Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

- Decreto 19/2014, 13 marzo de reforma del Decreto 82/2010.

Objeto y ámbito de aplicación

Régimen de explotación

Apartamento turístico

Apertura y clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Procedimiento

Consulta Previa

Control e inspección de los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero

Reforma de un establecimiento de alojamiento turístico extrahotelero

Requisitos técnicos

Calidad de las instalaciones y servicios

Régimen de funcionamiento y prestación de servicios

Dirección del establecimiento

Derechos y obligaciones

Régimen de servicios

Régimen de precios. Reservas y anulaciones

Modelo de consulta previa para la construcción/reforma/cambio de uso para establecimiento extrahotelero.

Modelo de apertura/reforma de establecimiento extrahotelero declaración responsable.

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

1. Las viviendas de uso turístico.

2. Contenido de la norma.

3. Requisitos de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

4. Régimen de acceso y ejercicio de la actividad de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico.

Cataluña

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Requisitos y servicios de las viviendas de uso turístico



Régimen jurídico
Categorización de las viviendas de uso turístico
Registro de ocupantes
Régimen sancionador

TALLER DE TRABAJO

Decreto 141/2017, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos en Cataluña

Régimen jurídico del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos
Responsables solidarios
Auditorías
Periodo de liquidación
Forma y plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación
Obligaciones del sustituto del contribuyente en relación con los ingresos efectuados por el asistente en la recaudación del impuesto.
Forma y plazos de presentación e ingreso de las autoliquidaciones agregadas
Forma y plazos del ingreso por parte del asistente en la recaudación del impuesto
Identificación de los establecimientos y equipamientos turísticos

TALLER DE TRABAJO

Proyecto de Reglamento de Turismo en Cataluña.

Viviendas: Viviendas de uso turístico y habitaciones en vivienda compartida.

TALLER DE TRABAJO

El problema de las viviendas vacacionales y las comunidades de vecinos. Lo que dicen los jueces.

TALLER DE TRABAJO

La regulación municipal del alquiler de viviendas turísticas. El PEUAT: la normativa para obtener licencias de pisos turísticos de Barcelona.

- 1. Limitación de zonas por el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)**
- 2. Viviendas de uso turístico (HUT)**
- 3. Proceso de obtención de licencias en Barcelona y licencia de uso de la comunidad de vecinos.**

Extremadura

Galicia

Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.

La CNMC cuestiona la ley de viviendas turísticas de Galicia

Cuestiones de competencia en el Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la comunidad autónoma de Galicia.
Concepto y clasificación de los apartamentos turísticos
Concepto y clasificación de las viviendas turísticas
Concepto de vivienda de uso turístico
Régimen de funcionamiento, distintivos y publicidad
Requisitos específicos de las viviendas turísticas

TALLER DE TRABAJO



Claves del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

- 1. Viviendas de uso turístico**
- 2. Viviendas y apartamentos turísticos**
- 3. Régimen jurídico para el ejercicio de actividades en apartamentos y viviendas turísticas**
- 4. Disposiciones Transitorias**

Madrid

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.

Disposiciones comunes a apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico

Definición de vivienda de uso turístico.

Viviendas de uso turístico

Régimen jurídico

Requisitos mínimos y condiciones

Precios

Placa distintiva

Régimen sancionador

Modelo de declaración responsable de apartamentos turísticos

Declaración responsable de viviendas de uso turístico.

Modelo de placa de viviendas de uso turístico

TALLER DE TRABAJO

La sentencia sobre la duración del alquiler de viviendas turísticas del decreto 79/2014.

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las viviendas turísticas en la comunidad de Madrid.

Resolución Director General Turismo modificación Decreto 79/2014 apartamentos turísticos.

Memoria del Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Murcia

Navarra

Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, del Consejero de Cultura, Turismo y Relaciones Institucionales por la que se establece la obligación de hacer constar el código de inscripción en el Registro de Turismo de Navarra en las acciones de promoción, publicidad y comercialización que realicen las empresas, establecimientos y actividades turísticas en medios on line.

País Vasco

Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.

El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

La regulación de las viviendas para uso turístico conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio del turismo de Euskadi.

- 1. ¿Qué es una vivienda para uso turístico?**
- 2. La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco regula las viviendas para uso turístico.**



3. Competencia urbanística municipal de las viviendas para uso turístico en el País Vasco.

4. Requisitos medioambientales de las viviendas para uso turístico.

5. Requisitos de accesibilidad de las viviendas para uso turístico.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico: requisitos para poder alquilar una vivienda turística vacacional conforme a la Ley 13/2016, de 28 de julio

1. Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi

2. Tramitar el Libro de visitas en la Ertzaintza.

Rioja

Comunidad Valenciana

Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional primera. Modificación del artículo 10 del Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell.

Publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas.

DECRETO 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO

Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

Definición de vivienda turística

Clasificación y distintivos de las viviendas turísticas.

Categorías y requisitos.

Clasificación turística, inscripción y baja en el Registro.

Obligación de comunicar modificaciones.

Distintivos.

Precios y reservas. Especificaciones

ANEXO I

Requisitos técnicos de clasificación exigibles a las viviendas turísticas.

ANEXO II

Modelo de comunicación/declaración responsable relativa a la actividad de las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

La imposibilidad práctica de limitar la publicidad en internet de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

El polémico caso del informe de compatibilidad urbanística y la inscripción de las viviendas turísticas de Valencia.

TALLER DE TRABAJO

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Diferencias entre las regulaciones de viviendas turísticas de las Comunidades Autónomas.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas comparativos de los regímenes legales autonómicos en materia de alquiler de vivienda turística vacacional.

PARTE TERCERA

Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

Capítulo 6. Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.

1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.
2. Tributación en el IRPF del alquiler de una vivienda de uso turístico.
3. Tributación en el IVA del arrendamiento de vivienda turística.
 - a. Arrendamiento de temporada a persona física.
 - b. Arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).

TALLER DE TRABAJO

El IRPF por los rendimientos obtenidos por la cesión de viviendas de uso turístico o vacacional.

TALLER DE TRABAJO

El IRPF en el alquiler de viviendas turísticas vacacionales. Caso práctico.

1. Los que la vivienda está alquilada deben figurar en la Declaración de la Renta como "rendimientos del capital inmobiliario".
2. Ejemplo del cálculo del rendimiento neto de una vivienda de alquiler vacacional.
3. La amortización.
4. Tributación de segunda residencia. Meses en los que no ha estado alquilada la vivienda.

TALLER DE TRABAJO

El IVA del intermediario y del propietario en el alquiler de viviendas turísticas o vacacionales.

TALLER DE TRABAJO

La colaboración fiscal de las web de arrendamiento de viviendas turísticas.

TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal de las viviendas turísticas de vacaciones conforme a la ley 2/2016, de 30 de marzo, que crea el impuesto sobre estancias turísticas en Illes Balears.

PARTE CUARTA

Formularios

1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.
 - a. Modelo a
 - b. Modelo b
2. Modelo de contrato de alquiler de vivienda turística (alquiler vacacional diferente a arrendamiento de temporada).



Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.

Modelo a

Modelo b

Modelo c

3. Acta de inventario de entrada

4. Modelos de notificaciones.

- a. Modelo de restitución del depósito de garantía.
- b. Restitución del depósito de garantía en su totalidad con solicitud de apreciación en página web del sector de alquiler vacacional.
- c. Modelo de restitución parcial del depósito de garantía.
- d. Notificación de no haber lugar a restitución del depósito de garantía en su totalidad.



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.**
- **Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.**
- **Régimen legal autonómico de las viviendas de uso turístico.**
- **Fiscalidad del alquiler de viviendas con fines turísticos.**
- **El consentimiento de la comunidad de propietarios para alquilar una vivienda vacacional.**
- **Requisitos en un contrato de alquiler vacacional.**



PARTE PRIMERA.

Arrendamiento de viviendas vacacionales o de uso turístico.

Capítulo 1. La nueva realidad de internet en el alquiler de vivienda turística.



1. Plataformas p2p del turismo colaborativo (turismo p2p).