CIRCULAR DICIEMBRE 2018/3

Modelo 179. La DGT adelanta consulta vinculante sobre el subarrendamiento de viviendas de uso turístico.

Estimado asociad@,

Dadas las implicaciones que tiene la declaración informativa relativa a los arrendamientos de viviendas con fines turísticos, traemos esta consulta (V3083-18), que a buen seguro nos aclarará determinada casuística.

El consultante es una federación de asociaciones que representa los intereses de gestores de arrendamiento de viviendas con fines turísticos.

La consulta plantea diferentes modelos de negocio a efectos de que se determine quién está obligado a presentar la declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (modelo 179). Planteándose las siguientes cuestiones y sus respectivas respuestas:

Primera.

El propietario arrienda su vivienda de uso turístico a un "Property Manager" o Gestor por un importe fijo mensual y éste la subarrienda a turistas por sus propios medios y a su propio riesgo. ¿Está obligado el Gestor a presentar la declaración informativa (modelo 179)?

De los hechos manifestados se deduce que el contrato de arrendamiento formalizado entre el propietario de la vivienda y el Gestor reconoce el derecho del Gestor a subarrendar la vivienda con fines turísticos.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4.a) del citado artículo 54 ter del RGAT, a los efectos de la obligación de información, se considera como titular de un derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, y, por tanto, como cedente en última instancia de la vivienda, a quien sea titular de un derecho de subarrendamiento sobre la misma.

En el supuesto objeto de consulta, el Gestor como titular de un derecho de subarriendo, cede a un tercero, el cesionario, el uso temporal de la totalidad o parte de la vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. Se convierte en última instancia en cedente del uso de viviendas con fines turísticos, por lo que no puede ser considerado intermediario en el sentido jurídico señalado.

En consecuencia, el Gestor quedaría fuera del ámbito subjetivo de la obligación informativa

Segunda.

En el caso anterior, el Gestor subarrienda la vivienda a través de una plataforma online. ¿Quién está obligado a presentar el modelo 179?

El artículo 54 ter del RGAT obliga únicamente al intermediario en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos. Por tanto, únicamente las plataformas colaborativas que presten el referido servicio de intermediación, en los términos definidos con anterioridad en esta consulta, están obligadas a presentar la declaración informativa.

Por el contrario, aquellas plataformas colaborativas que realizan una labor de mero alojamiento digital de anuncios de viviendas para usos turísticos sin que intermedien entre cedente y cesionario no se podrán subsumir en el ámbito subjetivo de la norma y, por tanto, no estarán obligados a presentar la declaración informativa.

Del modelo de negocio descrito por el consultante, parece colegirse que la plataforma online percibe su retribución o comisión por la efectiva formalización de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos entre el Gestor, que actúa como cedente, y los turistas cesionarios de la vivienda.

La plataforma online no tiene derecho alguno de uso o disfrute sobre la vivienda cedida con fines turísticos, sino que únicamente presta un servicio de intermediación necesario para concluir la celebración del contrato de cesión de uso entre el Gestor y el cesionario percibiendo por ello una retribución o comisión.

En consecuencia, en la medida en que la plataforma online presta un servicio de intermediación, en el sentido jurídico señalado, en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos, resulta obligada a presentar la declaración informativa (modelo 179) de acuerdo con el artículo 54 ter del RGAT.

Tercera.

Sobre los datos a conservar y transmitir a través del modelo 179, se plantea si existe obligación de conservar una copia física del documento de identidad de los cesionarios de la vivienda.

Se trata de un deber que no se exige a los intermediarios incluidos en el ámbito subjetivo de la declaración informativa, sino a los cedentes de la vivienda con fines turísticos.

Por tanto, en el caso objeto de consulta*, es el Gestor, por su condición de cedente del uso de viviendas con fines turísticos, quien resulta obligado a conservar una copia del documento de identidad de las personas beneficiarias del uso de la vivienda*.

Cuarta.

Si existe obligación del Gestor de suministrar a la plataforma online los datos del propietario de la vivienda.

El apartado 4 del artículo 54 ter del RGAT, relativo a los datos que debe contener la declaración informativa, establece en su letra a) la identificación del titular de la vivienda con fines turísticos, así como del

titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, si fueren distintos.
La norma exige, por tanto, que se suministre la identificación del titular de la vivienda, propietario en suma de la vivienda, aun en el caso en que la misma se ceda en virtud de otro derecho de uso o disfrute sobre la vivienda, por ejemplo, de subarrendamiento.
En el caso objeto de consulta, el titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos no es el propietario sino el Gestor, como titular de un derecho de subarrendamiento sobre la misma. Al ser distintos, la declaración informativa deberá contener los datos identificativos tanto del propietario de la vivienda como del Gestor, como cedente del uso de la vivienda con fines turísticos.