



## NOTAS ARRENDAMIENTOS

*Nota: Esta publicación, tiene efectos meramente informativos, cuya finalidad es facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Norma Foral General Tributaria de Álava.*

*Sin perjuicio de lo anterior, la expedición de facturas, la generación, firma y envío de ficheros TicketBAI, así como la presentación de declaraciones tributarias deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento.*

# PERSONA FÍSICA-COMUNIDAD DE BIENES-SOCIEDAD CIVIL

OPERACIÓN	IVA	RENTA-IRPF	FACTURA	TICKETBAI
<b>ALQUILER USO VIVIENDA*</b>	<b>EXENTO ARTÍCULO 20</b> (sin derecho a deducción de las cuotas soportadas)	<b>RENDIMIENTO CAPITAL INMOBILIARIO</b> (siempre que no disponga de una persona contratada a jornada completa y con dedicación exclusiva)	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>ALQUILER LOCALES**</b>	<b>SUJETO Y NO EXENTO</b> CUOTA IVA SÍ-21%	<b>RENDIMIENTO CAPITAL INMOBILIARIO</b> (siempre que no disponga de una persona contratada a jornada completa y con dedicación exclusiva)	<b>SÍ</b>	<b>NO</b>
<b>CASA RURAL/ VIVIENDA TURÍSTICA</b> <b>Sin servicios de hostelería*</b>	<b>EXENTO ARTÍCULO 20</b> (sin derecho a deducción de las cuotas soportadas)	<b>RENDIMIENTO CAPITAL INMOBILIARIO</b> (siempre que no disponga de una persona contratada a jornada completa y con dedicación exclusiva)	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>CASA RURAL/ VIVIENDA TURÍSTICA</b> <b>Con servicios de hostelería*</b>	<b>SUJETO Y NO EXENTO</b> CUOTA IVA SÍ-10%	<b>RENTA- ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	<b>SÍ</b>	<b>SÍ</b>

<b>OPERACIÓN</b>	<b>IVA</b>	<b>FACTURA</b>	<b>TICKETBAI</b>	<b>TBAI : Clave operación</b>	<b>TBAI: Clave exención</b>
<b>ALQUILER USO VIVIENDA</b>	<b>EXENTO ARTÍCULO 20</b> (sin derecho a deducción de las cuotas soportadas)	<b>SÍ</b>	<b>SÍ</b>	<b>11/12/13</b>	<b>E1</b>
<b>ALQUILER LOCALES</b>	<b>SUJETO Y NO EXENTO</b> CUOTA IVA SÍ-21%	<b>SÍ</b>	<b>SÍ</b>	<b>11/12/13</b>	<b>SUJETA NO EXENTA</b>
<b>CASA RURAL/ VIVIENDA TURÍSTICA</b> <b>Sin servicios de hostelería*</b>	<b>EXENTO ARTÍCULO 20</b> (sin derecho a deducción de las cuotas soportadas)	<b>SÍ</b>	<b>SÍ</b>	<b>01</b>	<b>E1</b>
<b>CASA RURAL/ VIVIENDA TURÍSTICA</b> <b>Con servicios de hostelería*</b>	<b>SUJETO Y NO EXENTO</b> CUOTA IVA SÍ-10%	<b>SÍ</b>	<b>SÍ</b>	<b>01</b>	<b>SUJETA NO EXENTA</b>

**\* Exención Artículo 20. 1. 23º de la Norma de IVA :**

Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

**\*\* Alquiler Locales :** Se incluyen locales y resto de inmuebles. Una plaza de garaje que no se alquile conjuntamente con la vivienda está sujeto y no exento de IVA, tributando al 21%.

**\* Servicios de Hostelería:** Cuando alquilas un apartamento turístico puedes ofrecer una serie de servicios complementarios. Si los **servicios que prestas son propios de la industria hotelera**, los rendimientos que obtienes por el alquiler son rendimientos de actividades económicas.

Estos servicios serían, entre otros:

Recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto

Limpieza periódica del inmueble y el alojamiento

Cambio periódico de ropa de cama y baño

Puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc...)

Prestación de servicios de alimentación y restauración mediante personal de la entidad explotadora.

Por el contrario, **no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera** y, por tanto, no se realiza actividad económica de alquiler turístico cuando prestas servicios como:

Limpieza del apartamento a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario

Cambio de ropa en el apartamento a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario

Limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles)

Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

**Booking y Airbnb actúan como intermediarios.** Cobran una comisión al dueño de la vivienda/hotel y envían la factura correspondiente por la intermediación.

No hacen las facturas al cliente final, teniendo que ser el establecimiento/entidad explotadora /dueña de la vivienda o casa rural, la que en su caso emita las facturas a los inquilinos.

**Factura simplificada :**

Límite de 400 IVA incluido. No aplica posibilidad de 3.000 a los servicios de alojamiento