

# La vivienda turística se come el derecho a la vivienda

28 de junio de 2024

## CLAVES

- El alquiler turístico de casas está detrayendo una importante parte de la oferta del mercado residencial y presionando al alza los precios en las grandes ciudades.
- En zonas tensionadas, el uso prioritario de las viviendas debe ser residencial, con un marco regulatorio y fiscal que beneficie a todos.
- El alquiler turístico solo puede tener lugar en pisos o habitaciones con la licencia adecuada según el municipio o la comunidad autónoma donde se ubiquen.
- Se debe prohibir la dedicación de pisos enteros al alquiler turístico en zonas tensionadas, permitiendo solo el alquiler de habitaciones con acreditación de residencia.
- El alquiler turístico debe tributar al IVA general (21%), con plataformas intermediarias encargadas de declarar el IVA, generando ingresos adicionales para la promoción de vivienda pública.

## ANÁLISIS

El fenómeno de las viviendas turísticas está impactando en España con toda su crudeza, con 351.389 viviendas turísticas en todo el país que ofrecen un total de 1,75 millones de plazas, según el INE. Aunque todo es susceptible de empeorar, el alquiler turístico de casas que anteriormente se utilizaban para fines residenciales en las grandes ciudades ya está detrayendo una importante parte de la oferta del mercado residencial y presionando al alza los precios en las grandes ciudades que no le han puesto coto.

Ante esta situación, desde CCOO pensamos que en zonas tensionadas el uso prioritario de las viviendas debe ser residencial, y por tanto proponemos las siguientes medidas para regular y acotar el fenómeno de las viviendas turísticas al tamaño y los lugares en los que tiene sentido, con un marco regulatorio y fiscal del que nos beneficiemos todos y no solo unos pocos especuladores. Estas medidas se enmarcan en el conjunto de propuestas que viene defendiendo la CS de CCOO para garantizar el derecho a la vivienda, la Iniciativa sindical por el derecho a la vivienda y otras propuestas posteriores (hipotecas,...) con medidas como la generación de un amplio parque público de alquiler asequible, la limitación del precio máximo de alquiler en zonas de mercado tensionadas o de alivio a hogares hipotecados.

En primer lugar, tal y como considera el Ministerio de Consumo, creemos que **el alquiler turístico sólo puede tener lugar en pisos o habitaciones que dispongan de la licencia** adecuada de acuerdo a lo estipulado por el municipio o CCAA en el que se ubiquen. Un piso o habitación sin licencia no tiene manera de garantizar al turista que esa casa esté en condiciones adecuadas para ese aprovechamiento económico, y por lo tanto la obligatoriedad de disponer de la licencia adecuada forma parte de los derechos básicos de los consumidores.

En segundo lugar, en línea con las medidas aplicadas en Nueva York, creemos que **dedicar pisos enteros al alquiler turístico no tiene cabida en las zonas tensionadas**, y por lo tanto apoyamos que CCAA y Ayuntamientos, que son los que tienen competencias a este respecto, prohíban dedicar pisos enteros a este propósito. Esta medida no puede ser retroactiva, y por lo tanto aquellas viviendas que ya dispongan de licencia podrían seguir llevando a cabo esta actividad hasta que expire la licencia y en ese momento esas viviendas vuelvan al mercado residencial.

Esta prohibición no debería afectar a las zonas no tensionadas, en las que dedicar una vivienda existente, como podría ser una vivienda cerca de la playa o una casa rural, al alquiler turístico sencillamente genera un aprovechamiento económico que de otra manera no se daría, ya que no existiría demanda para darle un uso residencial a esas propiedades.

En tercer lugar, creemos que el espíritu con el que se inició Airbnb, en el que un propietario (o inquilino) alquilaba alguna de las habitaciones que tenía sin utilizar en su casa para complementar su renta, sigue teniendo cabida en la situación actual, pero sólo en el marco de una regulación adecuada. Esta regulación pasa por asegurarse de que la persona que alquila esa habitación a los turistas realmente viva en ese piso, para lo cual tendría que acreditar la titularidad de la propiedad o alquiler de esa vivienda, así como su residencia en ella (a través del certificado de empadronamiento). De esta forma, los propietarios o inquilinos que quieran complementar su renta alquilando sus habitaciones disponibles a turistas podrían seguir haciéndolo, sin que los especuladores puedan aprovechar el alquiler turístico de habitaciones para burlar la prohibición de alquilar pisos enteros en zonas tensionadas.

Por último, el alquiler turístico es una actividad económica que proporciona un servicio de alojamiento a los turistas, y por lo tanto **debe tributar al IVA general (21%)** como el resto de las actividades económicas. La Comisión Europea ya plantea incluir en una reforma del reglamento europeo del IVA que las plataformas que intermedian el alquiler turístico (Airbnb, Booking, etc) sean las encargadas de declarar el IVA por las viviendas que estén anunciadas en ellas. Esta declaración de IVA, además, facilitaría la labor del Ministerio de Consumo y del Ministerio de Hacienda a la hora de comprobar que las viviendas turísticas ofertadas tengan la documentación y licencias en regla y que se cumplan todos los requisitos para que ese espacio esté en alquiler vacacional, como por ejemplo los especificados para el alquiler turístico de habitaciones.

A partir de los datos de las encuestas de la Encuesta de turismo de residentes del INE se ha obtenido que en el año 2023 los turistas residentes que alquilaron pisos enteros o habitaciones pagaron a sus arrendadores un total de 3.701 millones de euros en concepto de alquiler turístico. Asimismo, los datos de la Egatur indican que los turistas internacionales han gastado un total de 4.406 millones de euros en alquiler turístico. Establecer un IVA del 21% sobre esta actividad hubiera supuesto unos ingresos adicionales para el Estado de **1.700 millones de euros solo en 2023**. Si este dinero se dedicase íntegramente a la promoción de vivienda pública, permitiría al Estado promover 17.000 viviendas adicionales en suelos propios solo en un año para dar respuesta a la crisis de vivienda actual y contribuir a impulsar un parque de vivienda pública en nuestro país.