



CONTROLES EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

TAX CONTROLS TURISTIC PROPERTIES RENTALS

KONTROLLEN BEI TOURISTISCHER FERIENVERMIETUNG

Tras conocer la publicación de unas directrices anunciadas por la Administración Tributaria, hemos considerado conveniente hablar en concreto de los alquileres en viviendas turísticas, ya que es un negocio a la alza en las Islas Baleares y más concretamente en la Isla de Ibiza, que cada año ve como va aumentando el número de visitantes que acuden a pasar sus vacaciones.

Es por ello que hemos procedido al análisis de las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2015 que ha sido aprobada Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria a principios del mes marzo de 2015.

En estas directrices se establecen las líneas de actuación de prevención y control del fraude, cosa que puede parecer de lo más normal por parte de una agencia tributaria, no obstante este control puede derivar en diversos problemas para aquellos propietarios o intermediarios que oferten viviendas a través de Internet. En concreto, con esta medida se busca acabar con la economía sumergida, en especial con los alquileres turísticos "opacos" que se anuncian por internet.

Entre otras medidas, se intensificarán los controles a través de nuevos inspectores, en aquellas viviendas que se ofertan por particulares a través de las páginas más visitadas y que no están regularizadas.

Esta medida es una base importante del Plan de Control Tri-

butario y Aduanero diseñado por la Agencia, que actuará también sobre aquellas empresas turísticas que no cumplan debidamente con sus obligaciones fiscales.

Asimismo, la Agencia Tributaria pondrá el foco en el llamado 'software de doble uso', que utilizan determinados negocios para ocultar ventas y manipular la contabilidad como paso previo para falsear sus declaraciones tributarias.

Para combatir estas prácticas, Hacienda potenciará sus intervenciones físicas en las empresas y viviendas, y planificará actuaciones coordinadas a escala nacional.

En este artículo no podemos abarcar todas las medidas, y es por ello que le recomendamos que se asesore por un buen abogado, si está pensando en adquirir un inmueble con el que obtener una rentabilidad derivada de alquileres, o si está pen-

sando en poner en el mercado del alquiler un inmueble de su propiedad, para evitar sorpresas en un futuro mas bien cercano.



After acknowledging the publication of guidelines announced by Spanish Tax Authorities, we have considered convenient to write this article about the rental of touristic properties because it's a growing business in the Balearic Islands and more concretely in Ibiza, that every year experiences an increase in the amount of visitors that come to spend their holidays.

This is the reason why we have proceeded to analyse the general guidelines of the Year Plan for Taxation and Customs 2015 that has been approved by the General Directorate of the State Tax Administration Agency at the beginning of March.

These guidelines establish the action points of prevention and control of fraud, that may seem normal regarding a tax authority, however this control could result in several problems for those owners or mediators that offer their properties in internet. Specifically these measures try to end with the black economy and specially with the "opaque" touristic rentals that are announced on the internet.



Among other implemented measures, there will be enhanced controls by new inspectors in those properties that are offered by individuals, in the most visited web pages, and are not regularized.

This measure is an important base of the Plan for Taxation and Customs designed by the authority that will also take action in touristic companies that don't comply correctly with their tax obligations.

Furthermore, the Tax Authorities will focus in the so-called "double usage software" that are used by certain business to hide sales and manipulate the bookkeeping as a previous step to fake their tax declarations.

To fight against this practice, tax authorities will empower their physical interventions in companies and properties, and will plan coordinated actions nationwide.

In this article we cant include all measures, therefore we recommend you to seek legal advise of a good lawyer, if you are thinking in acquiring a property to obtain profit by renting it, or you are thinking in putting on the market a property you already have to avoid surprises in a quite near future.



Mit diesem Artikel möchten wir informieren betreffend neuer gesetzlicher Vorschriften, die die spanischen Finanzbehörden angekündigt haben, welche insbesondere den Bereich der touristischen Vermietung betreffen. Dabei handelt es

sich um einen immer stärker werdenden Geschäftsbereich zur Erzielung von Einkünften auf den Balearen und konkret auf der Insel Ibiza. Auch die Besucherzahl die ihren Urlaub auf Ibiza verbringen, erhöht sich jährlich.

Im konkreten wurden durch die spanischen Steuerbehörden Anfang des Monats März 2015 der sogenannte „Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2015“ (Jahresplan betreffend Steuer- und Zollkontrollen) verabschiedet.

In diesem Plan werden Massnahmen zur Vorbeugung und Kontrolle in Betrugsfällen festgelegt. Hier scheint auf den ersten Blick um Standardmassnahmen der Finanzbehörden zu Handeln, allerdings stellt man bei genauerem Hinschauen schnell fest, dass die geplanten Kontrollmassnahmen zu verschiedenen Problemen für Immobilienbesitzer oder Immobilienvermittler führen können, die Wohnungen über Internet anbieten.

Ziel dieser Maßnahme ist es, die Schattenwirtschaft und im Besonderen eine "undurchsichtige" touristische Vermietung, die Online annonciert wird, zu beseitigen.

Unter anderen Massnahmen, werden die Kontrollen betreffend Immobilien, die durch Privatpersonen im Internet angeboten werden verstärkt. Hierzu werden neue Beamte eingestellt.

Diese Massnahme ist eine wichtige Grundlage des Kontrollplans der Finanzbehörden. Dieser Plan hat auch Auswirkungen auf touristische Firmen, die ihren steuerlichen Verpflichtungen nicht in vollem Umfang nachkommen.

Gleichzeitig geraten in den Blickpunkt der Finanzbehörden die sogenannte „soft-

ware de doble uso". Dabei handelt es sich um Computerprogramme, die von verschiedenen Firmen benutzt werden um Einkünfte zu verschleiern und die Buchhaltung zu manipulieren. Dies als Vorstufe zur Abgabe von falschen Steuererklärungen.

Um diesen Praktiken entgegenzuwirken, plant das Finanzamt vermehrt persönliche Kontrollen in den Firmen und Privatwohnungen durchzuführen, wobei auch grossangelegte Operationen im gesamten spanischen Territorium geplant sind.

In diesem Artikel können wir leider nicht alle geplanten Massnahmen schildern, weshalb wir empfehlen, dass sie sich von einem qualifizierten Anwalt beraten lassen, wenn Sie planen eine Immobilie zu erwerben, deren Rentabilität Sie über die Vermietung herbeiführen möchten oder wenn Sie darüber nachdenken eine Immobilie, die sich bereits in Ihrem Besitz befindet zu vermieten. Dies sollte beachtet werden um böse Überraschungen zu vermeiden, die nun auch schon in der nahen Zukunft eintreten könnten.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

"Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !"

"We help you in any real estate case !"

"Le asesoramos en cada caso inmobiliario"



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com