



*Your perfect holiday in Mallorca*

[www.pollentiarentals.com](http://www.pollentiarentals.com)



 POLLENTIA  
mallorca rentals

 POLLENTIA  
MALLORCA PROPERTIES

**iLLESLEX**  
ABOGADOS

***El Alquiler Vacacional en Mallorca: últimas novedades***  
**Javier Blas y Guillermo Dezcallar, Abogados**

**Real Club Náutico del Puerto de Pollensa, 4 de Octubre de 2018**

---

## NORMATIVA

- Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears (modificada en 2017)
- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.
- 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

---

## TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

- **Edificio unifamiliar**
- **Edificio plurifamiliar**

---

## TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

### Vivienda en un edificio unifamiliar

**(las viviendas ubicadas en un edificio que tenga una única vivienda)**

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o chalets (compartan o no parcela con otros).
2. Las viviendas unifamiliares entre medianeras únicas en la parcela.
3. Las viviendas unifamiliares pareadas siempre que no compartan parcela.
4. Las viviendas correspondientes a un edificio en el que haya una sola vivienda y uno o varios locales destinados a otros usos con entradas independientes (ejemplo: edificio en el que los bajos son local comercial y la planta superior, vivienda).

---

## TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

### Vivienda en edificio plurifamiliar

**(las viviendas ubicadas en edificios con 2 o + viviendas que compartan accesos o elementos):**

1. Las viviendas ubicadas en edificios de pisos en los que haya otras viviendas.
2. Los edificios de viviendas adosadas (son un mismo edificio con varias viviendas que, además, comparten parcela).
3. Las viviendas pareadas que comparten parcela (estaríamos ante un mismo edificio con dos viviendas que, además, comparten parcela).

---

## REQUISITOS

- Certificado de estar en zona declarada apta por el Consell de Mallorca o, en su caso, por el Ayuntamiento de Palma, indicando 60 (vivienda principal) / 365 (vivienda secundaria) días.
- Autorización de la Comunidad de Propietarios en el caso de las plurifamiliares y viviendas sometidas a PH. Inscripción en RP. Si el número de propietarios no > 4 y se hubiese adoptado en estatutos el régimen de administración de la comunidad de bienes (art. 398 CC), la autorización podrá concederse mediante acuerdo privado, siempre que voten a favor de la misma la mayoría de propietarios.
- Disponer de cédula de habitabilidad en vigor (o documento análogo).
- En el caso de 60 días, vivienda principal = certificado de empadronamiento.
- Máximo de 3 viviendas por persona (caso copropiedad, 3 cada uno).
- 1 baño por cada 4 plazas
- Antigüedad mínima 5 años. Acreditable mediante: Declaración de obra nueva, Licencia de 1ª ocupación o Certificado municipal expedido al efecto.

---

## REQUISITOS

- CEE calificación **F** edificaciones < 31.12.2007 y **D** para posteriores. **OJO**, periodo transitorio 3 años. **SÓLO** aplicable a licencias concedidas antes del 01/08/2017.
- Medidor o contador individual de agua dado de alta con la empresa suministradora. **OJO**: Basta un contador general dado de alta en la empresa suministradora y medidores individuales.
- No protección oficial
- Puntuación mínima Anexo 6. **OJO**: En caso de que se cumplan los requisitos indispensables y se llegue a una puntuación entre 50 y 70 puntos de los requisitos evaluables, se obtendrá una acreditación provisional de 6 meses, con la obligación de alcanzar, cuando se acabe el plazo, al menos 75 puntos de los requisitos evaluables.



---

## PROCESO

- SOLICITUD CERTIFICADO ZONA APTA, AYUNTAMIENTO.
- SOLICITUD COMPRA PLAZAS, CONSORCIO. Junto al documento de DOMICILIACIÓN BANCARIA. Se debe exhibir la cédula.
- PAGO 1ER PLAZO (20%).
- EN 1 MES: PRESENTACIÓN DRIAT ACREDITANDO PAGO TASA ADMINISTRATIVA

320,04.-€ HASTA 9 PLAZAS

35,56.-€ POR CADA PLAZA ADICIONAL

---

## PRECIOS PLAZAS

- Se liquida con la **Junta del Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos (CBAT)**, organismo dependiente de la Consejería de Turismo del Govern Balear.
- Importes
  - ❖ Modalidad de 365 días al año:  
**Unifamiliares: 3.500.-€ por plaza**  
**Plurifamiliares y viviendas en PH: 875.-€ por plaza.**
  - ❖ Modalidad de 60 días al año  
Sea cual sea su tipología: **291,67 euros por plaza.**
- Las plazas para unifamiliares en modalidad de 365 días al año se adquieren en propiedad **una vez, para siempre.**

**≠**

Plazas para plurifamiliares, PH y durante 60 días al año, se adquieren por un periodo de **5 años.** Hay que **renovar, pagando nuevamente** el precio de las plazas.

---

## PRECIOS PLAZAS

- ¿Fraccionamiento?

5 pagos anuales del 20% cada uno.

1er pago: dentro del mes siguiente a la fecha de adquisición de las plazas.

En cualquier momento el interesado podrá adelantar el pago de las cantidades pendientes.

Impago: requerimiento para que en 10 días hábiles realice el pago. Si persiste, quedará sin efecto la adquisición de plazas turísticas confiscándose además los importes pagados en los siguientes términos:

Lo pagado < 25% del importe total a pagar, todo lo satisfecho será confiscado.

Lo pagado > 25% del importe total a pagar, quedará confiscado el 25% del importe total a pagar y el 10% de los importes que excedan ese 25%.

**En el caso de viviendas en edificios plurifamiliares y en el de las residencias habituales, no se devolverá ninguna cantidad pagada.**

---

## PRECIOS PLAZAS

Baja definitiva: dº tanteo y retracto a favor de la Administración Turística por plazas adquiridas de forma onerosa que se deseen transmitir a un tercero.

Licencias obtenidas con anterioridad al 01/08/2017 pueden pedir ampliación de plazas? Sí, comprándolas.

---

## OBLIGACIONES PROPIETARIO

- Se debe suscribir una póliza de seguro por importe de 300.000 Euros con una franquicia máxima de 600 euros por siniestro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales y materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante su estancia.
- Alquilar por días o semanas. Máximo 1 mes.
- Se tiene que hacer público de forma permanente en el canal de oferta turística el número de inscripción de la vivienda, que también se tiene que aportar al huésped al inicio de la estancia.

---

## OBLIGACIONES PROPIETARIO

- **COMUNICACIÓN DE DATOS DE VIAJEROS A POLICÍA O GUARDIA CIVIL (del lugar donde radica la vivienda)**

Obligación de registrarse como persona o empresa comercializadora de estancias turísticas. Dirigirse en persona. Llevar: DRIAT, ESCRITURA, DNI.

Obligación de recabar y remitir la información relativa a los huéspedes. Máx. 24 horas siguientes al comienzo de la estancia. En persona, por correo, fax, (llevar 2 para dejar 1 y llevarse la otra sellada) o internet (<https://webpol.policia.es/e-hotel/> y <http://hospederias.guardiacivil.es>).

Cumplimentar impreso de parte de entrada (Hoja Registro). Manual/Informáticamente.

Sólo huéspedes que tengan, al menos, 16 años cumplidos.

Firma viajeros imprescindible.

Conservación en el establecimiento con libros, ordenando correlativamente las Hojas. Cada libro entre 100 y 500 Hojas. Se exhibirá cuando sea requerido. 3 años.

---

## OBLIGACIONES PROPIETARIO

- **COMUNICACIÓN DE DATOS DE VIAJEROS A POLICÍA O GUARDIA CIVIL (del lugar donde radica la vivienda)**

Datos a consignar en la Hoja Registro:

Persona o entidad comercializadora:

N.I.F.  
Nombre del establecimiento.  
Municipio.  
Provincia.  
Firma o sello del establecimiento.

Respecto de cada huésped:

Tipo de documento identificativo  
Nº documento de identidad  
Fecha de expedición del documento.  
Nombre y apellidos.  
Sexo  
Fecha de nacimiento.  
Nacionalidad.  
Fecha de comienzo de la estancia.  
Firma del huésped.

---

## OBLIGACIONES PROPIETARIO

- PLACA

Colocar en la entrada del inmueble en la que se haga constar el número de licencia.

Cumpliendo las medidas, el material (aluminio lacado), el color (Pantone 326) y la letra (Tipo Tahoma, Color Blanco)

- ECOTASA

Tributo autonómico al que están sujetas todas las viviendas que se comercialicen para estancias turísticas (entendiendo que se comercializan desde el momento en que se publicitan las mismas en portales web o por otros medios).



---

## FUNCIONAMIENTO DE LA ECOTASA:

**Quien es el contribuyente?** El turista. Es el obligado a pagar la ecotasa, pero será el propietario de la vivienda quien deberá recaudarla y liquidar el impuesto con la ATIB (en calidad de SUSTITUTO DEL CONTRIBUYENTE).

**Como?** El propietario o sustituto del contribuyente debe darse de Alta en la ATIB mediante el modelo 017 del impuesto de estancias turísticas.

En ese momento debe escoger por el sistema que opta para la determinación de las cuotas a pagar: Estimación Directa o Estimación Objetiva.

La estimación directa es obligatoria para aquellos que tienen más de 12.000 plazas autorizadas, y conlleva el deber de cumplir con una serie de obligaciones como son:

- recibir, conservar y numerar las declaraciones de los turistas y emitir, conservar y numerar los justificantes de exigencia y pago del tributo.
- llevar los libros registro de declaraciones y justificantes de pago, así como conservar todos los documentos.

Por simplicidad operativa, el método que se aconseja, en caso de viviendas vacacionales es ir por ESTIMACION OBJETIVA o módulos.

---

## VIVIENDAS TURÍSTICAS (código: VT/xxxxxx): GRUPO OCTAVO

Alta en el impuesto por ESTIMACION OBJETIVA.

**Cuándo y cómo hay que pagarla?** El propietario de la vivienda pagará el impuesto de una sola vez, como si fuera un IBI.

Si se da de alta en 2018 pagará el impuesto el año siguiente entre el 1 de mayo y el 30 de junio del 2019. La apertura del plazo para pagar se comunica públicamente en el BOIB y se deberá acudir a Hacienda para obtener la Carta de Liquidación del impuesto para poder pagarlo, si bien, a partir del año siguiente ya puede domiciliarse.

**Cuánto se paga?** Va por módulos, y dependerá del tiempo que comercialice la casa y el nº de plazas que tenga (esta información debe darse cuando se hace el Alta con el modelo 017). En estimación objetiva, se paga el módulo correspondiente, alquiler o no.

**Debe emitir factura o llevar contabilidad?** En estimación objetiva no se requiere contabilidad ni llevanza de libros. No requiere emitir facturas con desglose de la ecotasa cobrada (a no ser que así lo requiera el cliente/inquilino).

---

## FACILITAR DATOS PRÁCTICOS

- TELÉFONO 24 HORAS
- EMAIL
- NOMBRE COMERCIAL
- QUIÉN EXPLOTADOR
- COPIA DOCUMENTO IDENTIDAD EXPLOTADOR
- Nº HABITACIONES
- CASTELLANO/CATALÁN
- CUENTA BANCARIA EN ESPAÑA
- EN EL CASO DE 60 DÍAS, MESES EXACTOS DESEADOS.

---

## PARTICULARIDADES (casuística)

- La tasa administrativa de cada Ayuntamiento para certificado de zona apta cambia:

SÓLLER 10.-€

SANTANYÍ 12,5.-€

BÚGER 60.-€

ALCUDIA 70.-€

POLLENSA 75.-€

ANDRATX 104,60.-€

CALVIÀ 120,20.-€

- El número de plazas que conste en la cédula será obligatoriamente el número de plazas a comprar para comercializar turísticamente.
- Baja actividad: comunicarse a Turismo que el establecimiento no está siendo explotado turísticamente. Turismo enviaría a un inspector para verificar.
- Personas Jurídicas
- Modalidad 60 días: Deben ser meses enteros y deberá indicarse qué meses se pretende comercializar. La comunicación de cambios de estos meses debe hacerse en el mes de enero.
- Extintores: mínimo 2, separados. Depende de los m2 de la vivienda.

---

## PARTICULARIDADES

- NORMATIVA SOSTENIBILIDAD/ACCESIBILIDAD

La Ley de Turismo **no impone la obligación de tener ascensor** para obtener licencia.

Aplicable: Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Accesibilidad Universal de Baleares.

Tratándose de edificios antiguos que no hayan sido objeto de renovación o rehabilitación integral o de reforma que afecte a un 50% o más de la superficie inicial, **no existe obligación de que cuenten con elementos destinados a facilitar la accesibilidad, salvo que algún propietario lo pida (ART.10 LPH).**

- No se pueden formalizar contratos por habitaciones ni hacer coincidir personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes.
- Cuando no coinciden las direcciones (cédula, catastro, registro...): Declaración de que es la misma vivienda pero con distintos accesos.

---

## PARTICULARIDADES

- Viviendas plurifamiliares en las que no existe división horizontal y pertenecen a un mismo propietario: NO es necesario aportar acuerdo o declaración alguna autorizando.
- En la modalidad de vivienda principal (ETV60) el propietario puede convivir con los clientes (NO ES OBLIGATORIO).
- En la modalidad de 60 días la comercialización solo se puede llevar a cabo por el propietario. No puede ser explotador otra persona.
- Nuda propiedad y usufructo: únicamente podrá solicitar el nudo propietario.

---

## CONTRATO ARRENDATICIO DE TEMPORADA EN LA LAU

Consecuencias de la calificación del contrato como *de temporada*:

- **Plazo de Prescripción: 5 años**
- **Irresponsabilidad por accidentes**
- El inquilino tiene la **condición de particular**
- **Vetados los canales de comercialización turística**
- **No se prestan servicios complementarios**
- **Exento de IVA**
- **Reclamación judicial**
- **Imposibilidad de utilizar publicidad con los términos “turístico, vacacional o similar” (Art 28 LTB)**
- **Finalidad no turística: presunción de la LTB a sensu contrario (art 50.14)**
- **Duración > 1 mes: presunción de la LTB a sensu contrario (art 50.14) si bien puede haber contratos de temporada < al mes.**

**CONCLUSIÓN: PERVIVEN LOS CONTRATOS DE TEMPORADA EX LAU PERO SE APLICAN A RELACIONES ARRENDATICIAS CON FINALIDAD NO TURÍSTICA Y GENERADAS A TRAVÉS DE CANALES NO TURÍSTICOS**

Muchas gracias

Moltes gràcies

**iLLeSLeX**  
ABOGADOS

[www.illeslex.com](http://www.illeslex.com)

jblas@illeslex.com | 629.22.11.50  
gdezcallar@illeslex.com | 699.45.98.31

**PALMA**

**POLLENÇA**

**SANTANYÍ**

**SÓLLER**



## Pollentia Rentals

Your best choice for  
holiday rentals  
in Mallorca



**POLLENTIA**  
MALLORCA PROPERTIES

