

Obligaciones del propietario de la vivienda AIRBNB							
	Quien gestiona el arrendamiento	¿Presta servicios de la empresa hostelera?	Censos	IVA	Renta	Retención	Modelo 140 y 130
A	El propietario cede la vivienda directamente al usuario final	NO	861.1 "Alquiler de viviendas"	Exenta (1)	Capital inmobiliario	NO	NO
		SI	685 Alojamientos turísticos extra hoteleros	10% IVA	Actividad económica	NO	SI
B	El propietario cede la vivienda a un tercero (empresa, persona, inmobiliaria) que se encarga de la gestión de la vivienda vacacional	NO	861.2 Alquiler de locales	Propietario emite factura a inmobiliaria con 21% IVA y el 19% de retención (salvo <900 € anuales)	Capital inmobiliario	SI	NO
				Inmobiliaria emite factura SIN IVA y SIN retención al usuario final		NO	
		SI		Propietario emite factura a inmobiliaria con 21% IVA y el 19% e retención (salvo <900 € anuales)	Capital inmobiliario	SI	NO
				Inmobiliaria hace factura con 10% IVA al usuario final		NO	
C	El propietario cede la vivienda al usuario final, pero lo hace a través de un intermediario o agente (ejemplo AIRBNB)	NO	861.1 Alquiler de vivienda	AIRBNB emitirá factura al ANFITRION por la comisión que este paga mas el 21% y SIN retención	Capital inmobiliario	NO	NO
				El ANFITRION emitirá factura al HUESPED sin IVA			
		SI	685 Alojamientos turísticos extra hoteleros	AIRBNB emitirá factura al ANFITRION por la comisión que este debe pagar mas el 21% IVA y retención del 15%	Actividad económica	SI	SI
				ANFITRION emitirá factura con 10% IVA al HUESPED		NO	
D	El propietario es una persona jurídica (SL, SA, CB..) cede la vivienda al usuario final, pero lo hace a través de un intermediario o agente (ejemplo AIRBNB)	NO	861.1 Alquiler de vivienda	AIRBNB emitirá factura al ANFITRION por la comisión que este paga mas el 21% y SIN retención	Actividad económica	SI	SI
				El ANFITRION emitirá factura al HUESPED sin IVA			
		SI	685 Alojamientos turísticos extra hoteleros	AIRBNB emitirá factura al ANFITRION por la comisión que este debe pagar mas el 21% IVA y SIN retención	Actividad económica	SI	SI
				ANFITRION emitirá factura con 10% IVA al HUESPED		NO	

(1) Exención IVA . Edificios o parte de los mismos destinados a viviendas (no es necesario que sea vivienda habitual)

RETENCIÓN para ver si la operación esta sujeta a retención, la persona a tener en cuenta es la pagadora de la operación. Como en estos el destinatario final habitual es una persona física que no cotiza la vivienda para un actividad, la mayoría de las operación no están sujetas a retención

(2) Solo esta sujeta a retención cuando:

* El pagador de la factura es la inmobiliaria (el propietario arrienda a una persona física con actividad económica o una empresa o ente en atribución de rentas), por ello estaretención del 19% (siempre que la renta satisfecha por el mismo arrendatario en este caso la inmobiliaria sea superior a 900€ anuales)

* El propietario del inmueble en el ejercicio de una actividad económica (por el importe pagado por la comisión) En este caso la operación no es por un arrendamiento sino por el ejercicio de una actividad profesional. Esta sujeto a una retención del 15% (salvo que la prestación la realice una entidad sujeta al Impuesto de sociedades)