



## CONSEJOS DE SU ASESOR febrero 2023

### En Este Boletín

- Modelo 720 - Declaración de bienes en el extranjero.
- Publicado el salario mínimo interprofesional para 2023.
- Qué es el domicilio fiscal y cómo se determina.
- Alquiler vacacional, ¿qué impuestos tengo que pagar?

## Modelo 720 - Declaración de bienes en el extranjero.

El modelo 720 no es más que una declaración informativa sobre bienes y derechos situados en el extranjero. Desde su aprobación en el año 2013, el modelo 720 solo ha generado polémicas, y la última y más sonada ha sido la Sentencia sobre las sanciones que España impone por declarar de forma errónea o incorrecta el modelo 720.

Como era de esperar el régimen sancionador específico ha sido derogado, al igual que se ha eliminado la imprescriptibilidad de las ganancias patrimoniales no justificadas. De esta forma, el incumplimiento o la no presentación en plazo del modelo 720 son infracciones tributarias que se someten al régimen general de infracciones y sanciones.

En resumen, el modelo 720 está vigente. Si estás obligado a presentarlo te aconsejamos que lo hagas en los plazos legales establecidos, entre el 1 de enero y el 31 de marzo de cada año, en relación al ejercicio fiscal anterior.

### ¿Quiénes están obligados a presentar el Modelo 720?

Estos son los tipos de contribuyentes que están obligados a presentar el modelo 720 si se encuentran en alguno de los tres supuestos que relacionamos en el punto siguiente:

1. Personas físicas y jurídicas residentes en España.
2. Establecimientos permanentes en España de personas físicas/jurídicas no residentes.
3. Entidades del 35.4 LGT (herencias yacentes, comunidades de bienes).

### Supuestos que obligan a informar en el modelo 720

**1. Cuentas bancarias:** Ser titular, cotitular, representante, autorizado o beneficiario de cuentas en entidades financieras situadas en el extranjero, cuyos saldos medios del último trimestre o a 31 de diciembre superen conjuntamente los 50.000 €.

**2. Valores:** Ser titular o titular real de valores, derechos, seguros y rentas depositados, gestionados u obtenidas en el extranjero, cuando superen conjuntamente los 50.000 €. Quedando exentos los planes de pensiones.

**3. Bienes inmuebles:** Bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles situados en el

extranjero, con su límite conjunto de 50.000 €.

**4. Criptomonedas:** Ser titular, beneficiario o autorizado de monedas virtuales situadas en el extranjero. A fecha de hoy no se ha establecido ningún límite por debajo del cual no existiría obligación de presentar el citado modelo 720.

El Gobierno confirma que aún no existe obligatoriedad de incluir en el modelo 720 las criptomonedas. La Agencia Tributaria recalca el hecho de que, sin la existencia de la reglamentación oportuna que lo desarrolle y, por tanto, sin las casillas pertinentes sobre los datos de criptomonedas en el modelo 720, no existe ningún argumento que valide la idea de exigir su declaración.

#### **Presentación del modelo 720 en ejercicios posteriores**

Solo deberás presentarlo en aquellos ejercicios en los que cualquiera de los tres tipos de activos (cuentas bancarias, valores o bienes inmuebles) haya incrementado su valoración en 20.000 € en relación a la valoración informada en el modelo 720 presentado.

También, tendrás que volver a presentar el modelo 720 cuando vendas un inmueble o canceles una cuenta previamente declarada.

#### **¿Cuándo se presenta el Modelo 720?**

La declaración de bienes en el extranjero se presenta entre el 1 de enero y el 31 de marzo. Suministrando siempre la información relativa al ejercicio inmediatamente anterior.

#### **¿Cómo se presenta el Modelo 720?**

Esta declaración se presenta exclusivamente por vía telemática, de acuerdo con los requisitos y procedimiento descritos en los artículos 5 y 6 de su orden de aprobación. Para poder presentar el Modelo 720 es imprescindible tener un Certificado Digital o cualquier otra forma de identificación electrónica segura aceptada por la AEAT.

#### **Exenciones en la presentación del Modelo 720**

Por regla general, no se debe presentar el Modelo 720 cuando no se superen los 50.000 € de valor en ninguno de los bloques de la declaración. Si en cualquiera de ellos, ya sea individual o colectivamente (por ejemplo, en caso de cotitularidad de cuentas o inmuebles) se superan los

50.000 €, entonces persiste la obligación de presentar.

Tampoco, cuando tratándose de una persona jurídica, estos activos se encuentren reflejados en la contabilidad de la misma, siempre que se hallen debidamente identificados e individualizados. Esta exención exonera al titular (persona jurídica), pero no a los autorizados, apoderados, responsables...

Por lo tanto, esta exención exime a las personas jurídicas de la obligación de declarar el Modelo 720, siempre que los activos se encuentren reflejados en su contabilidad de forma correcta.

## **Publicado el salario mínimo interprofesional para 2023.**

El Salario Mínimo Interprofesional (SMI) es la cantidad mínima económica que un trabajador va a recibir, como sueldo mínimo y digno, por su jornada laboral.

En nuestro país, esta es de 40 horas semanales trabajadas, las cuales se suelen distribuir en ocho horas diarias por cinco días a la semana, aunque esto puede variar según el contrato y el convenio colectivo.

El importe se fija por el Gobierno, tras negociarse con las fuerzas sindicales y las asociaciones patronales, tanto a nivel local como global.

No hay que olvidar que, como su propio nombre indica, el SMI es un acuerdo de “mínimos”, por tanto, ningún otro trato o convenio puede ir en detrimento de este importe.

### **¿Cuál es el SMI anual en 2023?**

El Salario Mínimo Interprofesional (SMI) ha subido un 8% en 2023 hasta llegar a los 1.080 euros brutos al mes en 14 pagas. De esta forma, el sueldo se establece en 15.120 euros anuales.

Este incremento tiene carácter retroactivo, por lo que se aplicará desde el 1 de enero de 2023.

Con esta subida del SMI, las cuantías en 2023 quedan de la siguiente forma:

- Por jornada laboral: 36 euros.
- Para contratos eventuales y temporeros: 51,15 euros al día.
- Para empleados del hogar: 8,45 euros por hora trabajada.

Y con respecto a su aplicación, el salario de 1.080 euros mensuales se abona en el caso de que recibas 14 pagas por parte de tu empresa.

En caso de que percibas 12, el resto se te prorratearía en tu nómina. Por tanto, si te prorratean las pagas extra tus 12 mensualidades serían de 1.260 euros.

### **¿A qué personas afectará la subida del SMI en 2023?**

El incremento del SMI afecta especialmente a las personas trabajadoras que están fuera de convenio, es decir, aquellos con menos ingresos, que suelen ser mujeres y jóvenes.

Según datos del Ministerio de Trabajo y Economía Social, el incremento del SMI afecta a un millón y medio de personas empleadas (con especial atención en el sector agrario y los servicios).

Debe añadirse que, en realidad, el incremento afecta a todas las personas trabajadoras: aunque no suba la cuantía del salario, todos los empleados se benefician indirectamente por los conceptos de su nómina que se calculen sobre la base de dicha cifra (por ejemplo, la cantidad de salario protegida y que no puede ser embargada).

Aquellos empleados cuyo salario esté por encima de los 14.000 euros brutos al año no notarán ningún cambio de forma directa.

Pero sí podrán beneficiarse en el futuro, ya que se incrementan los límites de salarios e indemnizaciones que abona el Fondo de Garantía Salarial (FOGASA).

### **Efectos sobre las empresas**

Las empresas deberán incrementar los salarios de sus trabajadores que sean inferiores al actual SMI, en su conjunto y en su cómputo global. Si el trabajador realiza una jornada parcial, el salario se aplicará de manera proporcional.

### **Complementos salariales afectados**

La norma establece las condiciones y límites para absorber o compensar el incremento del SMI en el cómputo anual por salarios. Según esto, la revisión del salario mínimo no afecta a la cuantía de salarios profesionales que cobre la persona trabajadora cuando, en su conjunto, sean superiores al SMI.

Al salario mínimo de 1.080 euros se le sumarán los complementos establecidos en el artículo 26.3 del Estatuto de los Trabajadores, que le correspondan.

Así mismo, se contabilizarán los importes correspondientes a remuneraciones a primas o incentivos a la producción. Estas percepciones se pueden compensar con los ingresos que por todos los conceptos vengán percibiendo los trabajadores en cómputo anual y jornada completa, cuando la normativa vigente lo permita.

En cuanto a la revisión del salario mínimo de 2023, no corresponde cuando el importe que reciben o

su conjunto anual sean superiores a la cifra establecida como SMI anual de 15.120 euros.

## Qué es el domicilio fiscal y cómo se determina.

El domicilio fiscal es el lugar donde puede localizarse a una persona que tiene obligaciones en materia tributaria con Hacienda. Existen normas específicas para determinarlo.

El domicilio social y el fiscal suelen coincidir y figuran en la tarjeta de identificación fiscal.

Este domicilio es el lugar donde la Agencia Tributaria envía las notificaciones y los requerimientos. Es más, se entienden como notificados aunque no recibas la notificación, con la única excepción de que exista un error en la redacción de la dirección.

El domicilio fiscal es el que se incluye en las facturas a los clientes y las que recibe de los proveedores. También está en el encabezado de las nóminas.

Por todo ello, es esencial informar a la Agencia Tributaria de cualquier cambio. Si no se hace puede pasar lo siguiente:

- Que se sigan recibiendo las notificaciones en el domicilio anterior.
- Si no se contesta una notificación será responsabilidad de la persona por no modificar el domicilio.
- No podrán deducirse las facturas que tengan los datos de la dirección erróneos.
- El domicilio correcto no aparece en las escrituras públicas.

### Domicilio social

A diferencia de las personas físicas, las personas jurídicas sí tienen domicilio social. Este último queda establecido en la escritura cuando se constituye la sociedad.

Otra importante cuestión es que el domicilio social es público y cualquiera puede conocerlo, algo que no pasa con el domicilio fiscal.

El domicilio social es el lugar donde se lleva a cabo la dirección y administración de la empresa. Suele ser el domicilio del administrador, un establecimiento comercial o las oficinas.

Para cambiar el domicilio social se hará mediante escritura pública que se registrará en el Registro Mercantil, ya que es necesario publicar el cambio.



Por ello, y para evitar gastos de notaría innecesarios, es recomendable elegir un sitio en el que la empresa vaya a permanecer y donde se lleve a cabo la dirección de la empresa.

### **Domicilio fiscal de personas físicas**

El domicilio fiscal se determina de forma diferente en el caso de personas físicas que realicen una actividad económica o si no la realizan.

#### **A) Personas físicas que NO realizan actividades económicas**

Cuando una persona física no lleva a cabo ninguna actividad económica, su domicilio fiscal será su residencia habitual. Esto se aplica a los trabajos por cuenta ajena, los estudiantes o los jubilados, por ejemplo.

#### **B) Personas que SI ejerzan actividad económica**

Cuando se ejerza una actividad económica, ya sea como autónomo o profesional, también se considera que el domicilio fiscal es la residencia habitual. Sin embargo, la principal diferencia con las personas que no ejercen actividad económica, es que es posible fijar el domicilio fiscal en el lugar donde se desarrolle la actividad. Es decir, donde gestionas tu negocio.

En cualquier caso, la Agencia Tributaria conoce ambos domicilios, ya que, cuando comienzas una actividad económica, debes indicar tanto el domicilio de residencia como el lugar donde se va a realizar la actividad.

Además, en el momento del alta en Seguridad Social, debes elegir el domicilio donde se recibirán las notificaciones y otros datos de contacto, como teléfono o email.

Tanto las personas físicas que realizan actividad económica como las que no, deben determinar correctamente el domicilio fiscal. Y es que dependiendo de dónde se tenga dicho domicilio pueden aplicarse diferentes normativas autonómicas y locales que, en muchos casos, son diferentes.

### **Domicilio fiscal de los no residentes**

Las personas jurídicas o entidades que no sean residentes en territorio español tendrán su domicilio fiscal en España, a efectos del cumplimiento de sus obligaciones tributarias, en los siguientes supuestos:

- **Cuando operen en España a través de establecimiento permanente:** En este caso se tendrá

por domicilio fiscal el lugar en el que se desarrollen la gestión administrativa y la dirección de los negocios en España. En el supuesto en que no pueda establecerse el lugar del domicilio fiscal de acuerdo con este criterio, se entenderá que el domicilio se localiza en el lugar donde radique la mayor parte del valor del inmovilizado.

- **Cuando se obtengan rentas derivadas de bienes inmuebles:** Se establecerá como domicilio fiscal el del representante del mismo y, en su defecto, en la dirección del propio bien.
- **En el resto de los casos,** se entiende localizado el domicilio fiscal en el domicilio del representante o, en su defecto, en el del responsable solidario.

Caso especial supone el de las entidades no residentes en territorio español sin establecimiento permanente en nuestro país, a la que no se le exija la declaración de su domicilio fiscal pero que actúe mediante representante en España, deberán declarar su domicilio en el extranjero.

## **Alquiler vacacional, ¿qué impuestos tengo que pagar?**

Con el aumento de la demanda por las viviendas vacacionales y la consolidación de las plataformas de alquileres vacacionales, la regulación de este sector es cada vez mayor para evitar posibles fraudes fiscales. No en vano, las segundas residencias y viviendas vacacionales son una fuente de ingresos muy importante para muchos propietarios.

Probablemente te hayan surgido muchas dudas respecto a la fiscalidad de tu alquiler vacacional: qué impuestos debes pagar, cómo hacer la declaración de la renta, etc. ¡Pues no temas: en este artículo te aclararemos todas las preguntas que puedas tener!

### **¿Qué se considera alquiler turístico?**

Según la Agencia Tributaria, una vivienda es considerada alquiler turístico cuando se produce la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa.

Es importante tener claro que, al tratarse de una vivienda alquilada temporalmente, hay que diferenciar dos períodos que deberán ser declarados en el mismo año fiscal:

- El primer período corresponde al tiempo que la vivienda ha sido alquilada. Deberán declararse todos los ingresos íntegramente, pero pudiendo deducirse los gastos derivados del alquiler, en proporción a los días alquilados.
- El segundo período corresponde al tiempo que la vivienda ha estado libre. En este caso, implicará una renta atribuida por Hacienda y se deberán declarar los ingresos por el mero hecho de disponer de una segunda residencia.

También hay que considerar que el propietario o contribuyente deberá pagar todos los impuestos en su totalidad, sin poder aplicar la reducción del 60% prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF para las viviendas destinadas a la residencia habitual. Aun así, hay ciertos gastos que sí se pueden desgravar.

### **¿Cuál es la normativa para los alquileres turísticos?**

Los alquileres vacacionales estaban sujetos, hasta 2013, a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Sin embargo, ese mismo año entró en vigor una nueva ley de medidas de flexibilización y

fomento del mercado del alquiler de viviendas, que transfirió las competencias en cuestión de normativas de los alquileres vacacionales a las comunidades autónomas.

No hay un marco estatal que regule el alquiler de viviendas turísticas, al haber quedado estas fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las competencias en la materia recaen en las Comunidades Autónomas, por lo que deberás ponerte en contacto con las autoridades de tu región para asegurarte de que tu alojamiento cumple con todas las regulaciones y requisitos mínimos, como licencias, registro de viviendas o tiempo requerido para considerarse alquiler vacacional.

### **¿Cómo declarar los ingresos de tu alquiler vacacional?**

Las diferentes normativas del alquiler vacacional en España diferencian generalmente entre los establecimientos que prestan servicios de hospedaje o propios de la industria hotelera y aquellos que no. No se trata de una cuestión menor, pues de ello dependen las regulaciones y las obligaciones fiscales a las que deberá atenerse un alojamiento vacacional.

#### **Caso 1. Alquileres vacacionales con servicios de hospedaje**

Las actividades de hospedaje son aquellas en las que no sólo se pone un inmueble a disposición de los clientes, sino que también se ofrecen una serie de servicios extra durante la estancia, o, en su defecto, se tiene contratada a una persona con contrato laboral a jornada completa dedicada por completo a la actividad del alojamiento.

Tienen la consideración de servicios de hospedaje o propios de la industria hotelera:

- Recepción o atención al cliente las 24 horas del día, en un espacio destinado a ello
- Limpieza periódica del alojamiento
- Cambio periódico de la ropa de cama y enseres de baño
- Lavandería
- Custodia de maletas
- Prensa
- Restauración

En caso de ofrecer este tipo de servicios, el alquiler de la vivienda turística se considerará como una actividad empresarial y, por tanto, sus rendimientos de actividades económicas.

#### **Caso 2. Alquileres vacacionales sin prestación de servicios**

Si tu propiedad no presta ningún servicio de los mencionados anteriormente, se considerará como un alquiler vacacional sin más. No obstante, esto no significa que no puedas prestar ningún servicio a tus huéspedes!

Los siguientes servicios no tienen la consideración de propios de la industria hotelera:

- Limpieza del apartamento previa a la entrada y a la salida de los huéspedes
- Cambio de ropa de cama y enseres de baño previo a la entrada y a la salida de los huéspedes
- Limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores), así como de la urbanización si estuviese en una (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).
- Asistencia técnica y mantenimiento por eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

En este caso, los rendimientos que obtengas no se considerarán derivados de una actividad económica.

### **Impuesto de las Actividades Económicas (IAE)**

El IAE es un tributo directo aplicable a toda persona física o jurídica que realice una actividad empresarial, profesional o artística en el territorio español, y afecta tanto a las personas físicas como jurídicas. Salvo que factures más de un millón de euros al año no deberás declarar el IAE, pero sí inscribirte.

### **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**

Los alojamientos turísticos que no presten servicios complementarios considerados como hoteleros están exentos y no deberán declarar el IVA, al no estar considerados los rendimientos del alquiler como derivados de una actividad económica, sino del capital inmobiliario.

### **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)**

El ITP es un tributo que grava las transmisiones patrimoniales onerosas, es decir, en las que se obtiene un rédito económico. Los rendimientos obtenidos por el alquiler de viviendas turísticas sin ofrecer servicios de hospedaje se consideran rendimientos del capital inmobiliario y deben tributar por el ITP.

La cuantía del impuesto depende de la comunidad autónoma en la que te encuentres, por lo que te recomendamos contactar con la agencia tributaria correspondiente para aclarar cuánto deberás pagar antes de comenzar a alojar huéspedes en tu propiedad.

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**

Los rendimientos de los alquileres vacacionales sin prestación de servicios se consideran rendimientos del capital inmobiliario, y por tanto deberás calcularlos restando los gastos deducibles a los ingresos brutos que obtengas.

Recuerda que a estos rendimientos no podrás aplicarles la deducción del 60% a los alquileres de viviendas de uso habitual, puesto que no satisfacen una necesidad permanente de alojamiento sino temporal.

Por último, no te olvides que también deberás tributar por el periodo de tiempo que la vivienda no haya estado alquilada, que se considera imputación de renta y suele oscilar entre el 1% y el 2,2% del valor catastral de la propiedad.

### **¿Cuáles son los riesgos de no declarar los ingresos de tu alquiler vacacional?**

En los últimos años, y a raíz de toda la economía sumergida existente en el sector del alquiler vacacional, Hacienda ha intensificado el control a las viviendas turísticas, con el objetivo de regularizar este tipo de actividades.

La primera medida que ha llevado a cabo es la de obligar a las plataformas de alquiler vacacional, como Airbnb, Booking.com o Vrbo, a informar de las propiedades anunciadas en sus webs y las identidades de sus propietarios e ingresos derivados de su arrendamiento, mediante la presentación de un impreso conocido como el modelo 179.

### **¿Qué te puede pasar si Hacienda ve que no has declarado tu vivienda vacacional?**

La sanción a la que te puedes enfrentar depende de si el impago se considera un fraude leve, grave o muy grave, pero va desde el 50% hasta el 150% de lo que no se ha declarado. Ten en cuenta también que las consecuencias pueden ser mayores dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre tu propiedad.

