

Hacia una “Economía Colaborativa” justa y responsable



Juan Molas

PRESIDENTE DE CEHAT

El presente documento ha nacido fruto del consenso entre 28 países de Europa, a los que la irrupción de viviendas privadas en el mercado de alojamiento turístico ha venido afectando de manera dispar. A nadie se le escapa que las externalidades negativas que provoca la nueva oferta, no afecta por igual a pequeños municipios que a las grandes ciudades o los destinos vacacionales. Al mismo tiempo, en Europa la complejidad legislativa también es muy heterogénea, ya que hay países con una simplificación normativa con gran influencia local, mientras que en otros como en España debe convivir la normativa comunitaria, nacional, autonómica y local, con cruces de competencias que provoca duplicidades y lagunas al mismo tiempo.

Asimismo, hay diversas tendencias hacia la regulación, ya que unos piensan que se debe regular las llamadas viviendas turísticas, mientras otros piensan en que lo que hay que regular son las plataformas.

En CEHAT creemos que es necesario tener claro que la regulación de ambas es necesaria, ya que la ausencia de una normativa clara y aplicable está provocando efectos negativos como el fraude fiscal, la falta de garantías y la economía sumergida. Es por ello por lo que este documento viene a añadir soluciones concretas que ya se están dando en otros países del mundo, pues la fragmentación legislativa poco va a ayudar al desarrollo moderno y equilibrado de una actividad económica. Esta actividad puede y debe convivir en el futuro sin crear los graves problemas de competencia en un sector híper regulado.

De aquí la petición de CEHAT a que todos los interesados intervengan, sobre todo a las Administraciones Públicas, consumidores, comunidades de propietarios, agentes sociales, y demás sectores afectados.

Hacia una “Economía Colaborativa” justa y responsable: Prioridades Políticas



5 Claves para fomentar la “Economía Colaborativa” justa y responsable



Editorial de Christian de Barrin, CEO de HOTREC y Ramón Estalella, CEO de CEHAT, Presidente del Grupo de Trabajo sobre Economía “Colaborativa” de HOTREC

Sacar el máximo partido de la “Economía Colaborativa”

Los alquileres informales entre residentes y visitantes siempre han existido. Sin embargo, la progresión de la actividad ha ido en rápido aumento durante los últimos 5 años (20 millones de plazas – fuente EHHA – contra 7.3 millones registradas en Eurostat) a través de plataformas de internet sin casi ningún control. Este fenómeno provoca muchos efectos entre los que se encuentran el aumento de los costes de viviendas e incluso la escasez de las mismas en algunas ciudades, así como competencia desleal a pequeñas y microempresas, economía sumergida y la puesta en peligro del modelo europeo de protección del consumidor. Durante estos últimos años, mientras algunas ciudades han hecho progresos en la gestión de los alquileres privados de corta estancia, existe preocupación sobre su efectividad y capacidad de aplicación por las autoridades. Esto sólo se logrará a través de una cooperación responsable de las plataformas.

Es necesario actuar para igualar el terreno de juego de los operadores autorizados que cumplen con amplias regulaciones, para salvaguardar los intereses de los residentes, para promover la cohesión y para promover competencia justa, lo que se conseguirá al evaluar el impacto de los alquileres privados de corta estancia no sólo en la economía local sino también en el bienestar de los ciudadanos y de la sociedad en general. HOTREC y CEHAT creen que se debería alcanzar el equilibrio gracias a una distinción clara entre actividades privadas y profesionales, asegurando que realmente refleja los principios de competencia justa promovida por la Comisión Europea a un nivel supra nacional. El objeto de este documento es presentar las 5 prioridades políticas para su desarrollo, a lo largo de toda Europa, solicitando una acción rápida por las autoridades para el beneficio de los agentes implicados como parte de la economía local y de la vida social.

¿A qué situaciones se enfrentan los agentes implicados actualmente en Europa?

A). UNA IMAGEN CONFUSA DE LOS ALQUILERES DE CORTA ESTANCIA

- En algunas ciudades, los alquileres de corta estancia están afectando a la oferta de viviendas asequibles para los residentes
- Las autoridades no tienen una idea clara de qué propiedades se alquilan, por cuánto tiempo y por quién.
- Las plataformas no están ofreciendo información suficiente a las autoridades, huéspedes y proveedores en lo que respecta a información fiscal o a seguridad.

B). UN SECTOR FUERA DE CONTROL

- Muchos propietarios y grandes compañías están alquilando propiedades de forma irregular, incluso multipropiedades, a través de plataformas, lo que crea competencia desleal hacia los operadores con licencia.
- Hay una falta de definición entre aquellos que alquilan propiedades de forma ocasional, a nivel privado, y aquellos que lo hacen como una actividad profesional regular.

C). NORMAS FISCALES POCO CLARAS

- La cuantía fiscal generada por los alquileres privados de corta estancia no se corresponde con las tasas e impuestos recaudados ya que el sistema es poco claro, de laxo cumplimiento y de fácil evasión.

D). RELATIVO A CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS PROPIEDADES

- Las propiedades que se alquilan a través de plataformas P2P están sujetas a muy poco o ningún control relativo a seguridad y salud, códigos de edificación, protección de incendios o higiene alimentaria, debido a que no hay un sistema para determinar el tipo de actividad que se ejerce.
- La identidad de los huéspedes que se alojan a través de alquileres privados de corta estancia no se verifica según la normativa europea al efecto.

E). RELATIVO A LA RESPONSABILIDAD

- Todavía existen cuestiones importantes sin solucionar en cuanto a la responsabilidad de los propietarios, de aquellos que gestionan los alquileres, de los huéspedes, de las plataformas y de las autoridades locales respecto a los alquileres privados de corta estancia a través de plataformas P2P.
- Los procedimientos en cuanto a seguros y la forma de interponer demandas oficiales relativas a alquileres privados de corta estancia son ambiguos, lo que lleva a huéspedes y a propietarios a estar inseguros en cuanto a sus derechos y obligaciones.

Registro

SITUACIÓN ACTUAL:	SOLUCIÓN PROPUESTA POR HOTREC:	JUSTIFICACIÓN:
Las autoridades no tienen seguridad de qué propiedades se alquilan, por cuánto tiempo y por quién. Las autoridades actualmente sólo recaban información de las plataformas P2P y de fuentes no oficiales sobre alquileres.	Los particulares que alquilen una habitación o una vivienda completa deben registrarse ante las autoridades locales. Las plataformas P2P deben cooperar de forma proactiva y obligatoria con las autoridades, eliminando propiedades sin registro válido. El procedimiento (sistema) debe ser simple y sencillo. Las plataformas deben compartir datos que ayuden a las agencias gubernamentales a aplicar la ley en su jurisdicción.	El registro permitirá a las autoridades locales monitorizar y controlar la evolución de la actividad, reforzar la legislación local y distinguir las actividades profesionales de las particulares y evitar alquileres a través de economía sumergida. Tal sistema, con la cooperación de las plataformas, permite una aplicación más efectiva de los impuestos, la protección de los consumidores y la consulta pública.

Umbrales

SITUACIÓN ACTUAL:	SOLUCIÓN PROPUESTA POR HOTREC:	JUSTIFICACIÓN:
Las propiedades que se alquilan de forma regular, es decir, a través de profesionales, o poseyendo varias propiedades, crean competencia desleal hacia los operadores autorizados (con licencia), ya que esas propiedades no están reguladas. Hay una falta de definición entre alquileres privados ocasionales y el alquiler como una actividad profesional habitual.	Las autoridades deben fijar umbrales en el número de días al año que una propiedad puede ser alquilada. Las autoridades deben fijar umbrales en el número de huéspedes que se permiten por tipo de propiedad de acuerdo con la demanda local, los códigos de edificación y los estándares de seguridad y salud.	Los umbrales permiten a las autoridades identificar proveedores profesionales habituales, que deben cumplir las mismas reglas que los operadores regulados, y mantener el equilibrio del uso de las propiedades residenciales respecto a su utilización. Los umbrales permiten competencia sana en el mercado turístico, sobre todo entre los proveedores habituales.

Impuestos

SITUACIÓN ACTUAL:	SOLUCIÓN PROPUESTA POR HOTREC:	JUSTIFICACIÓN:
La falta de legislación fiscal adecuada para los alquileres privados a menudo genera un cumplimiento de tales obligaciones bajo o incluso nulo.	El cumplimiento de las obligaciones fiscales debe considerarse como un prerrequisito para comenzar con las actividades de alquiler privado. La aplicación de las mismas obligaciones fiscales a la actividad privada que a la actividad empresarial, cuando la actividad es regular o los ingresos alcanzan un determinado umbral, en función del mercado local. Las plataformas P2P deben cumplir con sus obligaciones, ofreciendo información relevante y exacta.	El cumplimiento de la normativa fiscal es un prerrequisito clave para la competencia justa y la recaudación de grandes cantidades de dinero público. El régimen fiscal y los sistemas de recaudación de impuestos deben actualizarse para responder a la naturaleza y tamaño de la denominada “economía colaborativa”.

Seguridad y Salud

SITUACIÓN ACTUAL:	SOLUCIÓN PROPUESTA POR HOTREC:	JUSTIFICACIÓN:
Hay falta de control de seguridad y salud, códigos de edificación, protección contra incendios e higiene alimentaria. Igualmente, no se están llevando a cabo los registros de turistas (de acuerdo a la legislación europea) por parte de los arrendadores.	Todos los tipos de alquileres privados deben estar sujetos a protección básica de seguridad y salud, incluyendo adhesión expresa a códigos de edificación, regulación básica de protección contra incendios y reglamentación de seguridad alimentaria, y deben estar sujetos a visitas de inspección. Los arrendadores deben ser responsables de verificar la identidad de los huéspedes de acuerdo a la legislación europea. Las plataformas deben ser proactivas en proveer información y guías respecto a salud, seguridad e higiene, así como en la eliminación de propiedades incumplidoras.	La seguridad y el bienestar en destino depende en que cada uno de los agentes asuma su responsabilidad de implementar la legislación en seguridad y salud.

Responsabilidad

SITUACIÓN ACTUAL:	SOLUCIÓN PROPUESTA POR HOTREC:	JUSTIFICACIÓN:
No están claros los límites de la responsabilidad de los propietarios, de los que gestionan los alquileres, de los huéspedes, de las plataformas P2P y de las autoridades locales en los alquileres privados a través de plataformas P2P. No están definidos los seguros y los procedimientos para interponer demandas oficiales contra alojamientos privados, lo que lleva a confusiones.	Los arrendadores, las plataformas online y las autoridades deben asumir y clarificar sus responsabilidades hacia los consumidores. Los arrendadores y las plataformas P2P deben asumir sus responsabilidades con las autoridades locales. Se deben implantar mecanismos adecuados de seguros, y éstos deben ser comunicados por las plataformas a los proveedores y a los consumidores involucrados. Como poseedores de la mayoría de los datos, las plataformas online deben facilitarlos obligatoriamente a las autoridades para asegurar una “economía colaborativa” responsable Las autoridades deben estar preparadas para imponer sanciones, así como para eliminar propiedades incumplidoras.	Sólo la cooperación entre todos los agentes asumiendo sus propias responsabilidades puede contribuir a crear una “economía colaborativa” responsable y justa.