

Anàlisi Comparativa de la Regulació d'Habitatges Turístics a Espanya

La regulació dels habitatges turístics a Espanya es tracta d'una competència atribuïda a les Comunitats Autònomes. És per això que els inversors, han de tenir present la canviant normativa autonòmica en funció del lloc d'inversió. En aquest sentit, vegeu la recent entrada en vigor del Decret llei 3/2023 a Catalunya, a partir del 9 de novembre de 2023, implementant el requisit d'obtenir llicència urbanística en uns certs municipis per a aquesta mena d'activitat. Per tot això, des de RocaJunyent hem elaborat una anàlisi comparativa dels principals requisits que la normativa estableix a Andalusia, Catalunya, illes Balears, Comunitat Valenciana i Illes Canàries per a aportar una visió general sobre aquest tema.

A continuació, es presenta el quadre comparatiu de les regulacions d'habitatges d'ús turístic en les 5 Comunitats Autònomes esmentades. Des del despatx recordem que l'exposat es tracta d'informació general i cada cas concret ha de ser analitzat individualment, per a això estem a la seva sencera disposició.

Quadre comparatiu de la regulació autonòmica sobre habitatges d'ús turístic

	ANDALUSIA	CATALUNYA	ILLES BALEARS	C. VALENCIANA	ILLES CANÀRIES
1 Normativa Aplicable.	Decret 28/2016, de 2 de febrer, dels habitatges amb finalitats turístics i de modificació del Decret 194/2010, de 20 d'abril, d'establiments d'apartaments turístics.	Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya i Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic	Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears i Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística.	Llei 15/2018, de 7 de juny, de turisme, oci i hospitalitat de la Comunitat Valenciana i Decret 10/2021, de 22 d'enero, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana.	Llei 7/1995, de 6 d'abril, d'Ordenació del Turisme de Canàries i Decret 113/2015, de 22 de maig, per el que se aprueba el Reglament de les viviendas vacacionals de la Comunitat Autònoma de Canàries.
2 Llicència habilitant	No	Sí, en uns certs municipis: Obtenció davant l'Ajuntament i durada de 5 a.us prorrogables. Els habitatges turístics habilitats amb anterioritat al Decret 3/2023 han d'obtenir la llicència abans del 8/11/2028.	No	No	No
3 Necessitat de Declaració Responsable.	Sí, davant la Conselleria de Turisme de la Junta d'Andalusia. Aquesta presentació causa d'ofici la inscripció en el Registre de Turisme d'Andalusia.	Sí, davant l'Ajuntament del municipi on es trobi l'habitatge.	Sí (DRIAT), davant la Direcció General de Turisme de les illes Balears.	Sí, davant el Servei Territorial de Turisme de la província corresponent.	Sí, davant el Cabildo Insular corresponent, qui realitzarà la inscripció de l'activitat, d'ofici, en el Registre General Turístic de Canàries.
3 Inscripció en Registre Turístic.	Es produeix d'ofici amb la presentació de la declaració responsable.	L'Ajuntament és l'encarregat de realitzar la inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.	Es produeix d'ofici amb la presentació de la declaració responsable.	Es produeix d'ofici amb la presentació de la declaració responsable.	Es produeix d'ofici amb la presentació de la declaració responsable.

		ANDALUSIA	CATALUNYA	ILLES BALEARS	C. VALENCIANA	ILLES CANÀRIES
4	Límite temporal alquiler al	Un màxim de seixanta (60) dies computats de forma continuada per una mateixa persona usuària.	Un màxim de trenta-un (31) dies de forma continuada per a una mateixa persona usuària.	Un màxim de trenta (30) dies de forma continuada per a una mateixa persona usuària.	Sense límit.	Sense límit.
5	Registro Clientela de	Sí, gestió de Llibre Registre d'Hostes.	Sí.	Sí.	Sí.	Sí.
6	Capacidad máxima por vivienda por	Limitada al que es disposa en la llicència de primera ocupació. En tot cas, quan l'ús de l'habitatge sigui complet no podrà ser superior a quinze (15) places i quan l'ús sigui per habitacions, no podrà superar les sis (6) places, no podent excedir en tots dos tipus de quatre (4) places per habitació.	Els habitatges no poden estar ocupades amb més places de les indicades en la cèdula d'habilitat i, en qualsevol cas, la seva capacitat màxima no pot excedir de quinze (15) places.	Els habitatges no poden estar ocupades amb més places de les indicades en la cèdula d'habilitat. (Sense límit en xifres absolutes).	Limitada al que es disposa en la llicència de primera ocupació. (Sense límit en xifres absolutes).	Queda prohibit allotjar un major nombre de persones de les quals corresponguin a la capacitat de l'habitatge establert pel nombre de dormitoris i ocupació, segons les dades incloses en la declaració responsable d'ocupació o si és el cas en la cèdula d'habilitat.
7	Placa identificativa	No és necessari.	No és necessari, però haurà d'exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable el NIRTC ("Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya").	Sí.	Sí, en l'entrada interior o exterior dels habitatges.	Sí, ho exhibiran, sempre que no consti prohibició expressa per part de les normes de la comunitat de propietaris, en l'entrada, en lloc visible.
8	Posibilidad de cesión por habitaciones por	Sí.	No.	No.	No.	Sí, (la normativa prohibia la limitació de la cessió per habitacions, però ha estat anul·lada mitjançant Sentència del TSJ de les Illes Canàries).
9	Restricción por zonas por	No.	Sí: exclusivament en el municipi de Barcelona, s'apliquen restriccions per zones sobre la base del PEUAT (Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics), sent la Zona 1 la	Sí: els Consells Insulars són els encarregats de realitzar la "zonificació", a través dels Plans d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) i Plans Territorials Insulars (PTI). Es restringeixen les	No, no obstant això, per a exercir l'activitat s'haurà de comptar amb l'informe municipal de compatibilitat urbanística que permeti aquest ús.	No.

	ANDALUSIA	CATALUNYA	ILLES BALEARS	C. VALENCIANA	ILLES CANÀRIES
		de majors restriccions: no es concedeixen més llicències per a VUT. La llicència no és obligatòria en els municipis no detallats en l'annex del Decret llei 3/2023.	zones en funció de la saturació de VUT que cadascuna d'elles estigui suportant.		
10 Límite máximo de viviendas a arrendar por persona física o empresa turística	Dos (2) <u>en cas d'estar situades en un mateix immoble o conjunt d'immobles</u> . En cas de ser tres o més habitatges s'aplicaria la normativa d'apartaments turístics.	No existeix.	Tres (3) en tota la Comunitat Autònoma. (Disposició addicional 8a Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges).	No existeix. Però es diferencia, al moment de la inscripció, entre particular (entre 1 i 4 propietats) i gestor empresari (més de 4 propietats)	No existeix.
11 Categorización de VUT	No.	No.	Sí: - ETV365-Un: Estades turístiques en habitatges unifamiliars: (i) la llicència no caduca i (ii) poden llogar-se tot l'any. - ETV365-Pluri: Estades turístiques en habitatges plurifamiliars: (i) la llicència venç als 5 anys i (ii) pot llogar-se tot l'any. - ETV60: Estades turístiques en propietats de residència principal: si el propietari està empadronat en l'habitatge (i) la llicència	Sí: - Categoria superior. - Categoria estàndard. La inclusió de les VUT en cada categoria es realitza en funció del compliment dels requisits tècnics de l'Annex del Decret.	No, habitatges vacacionals.

	ANDALUSIA	CATALUNYA	ILLES BALEARS	C. VALENCIANA	ILLES CANÀRIES
			venç als 5 anys i (ii) pot llogar-se 60 dies a l'any.		