

OFERTA DE SERVICIOS PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS AMUEBLADAS

Enero 2011



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3^o 2^a
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

1.- Aspectos generales

- a) **Clientes:** trabajamos con grandes empresas (entre ellas, Bayer, Danone, Nestlé, Cobega) que necesitan alojar a directivos y a sus familias para estancias de 1 a 6 meses (alquiler temporal), si bien en ocasiones las necesidades de alojamiento pueden alargarse de 6 meses a 3 años (alquiler convencional). Otros clientes son personal diplomático, profesionales de TV, cine y teatro; familias que hacen obras en casa; estudiantes de idiomas, de postgrados o de otros cursos (por ejemplo, en la Escuela Judicial); y enfermos en tratamientos largos.
- b) **Precios de alquiler:** según la dimensión/calidad de la vivienda y la duración de la estancia nos movemos entre los 1000 y 6000 €/mes.
- c) **Honorarios:**
- en **alquiler turístico** (hasta 3 meses), la comisión es del 25% (35% si la estancia dura menos de 30 días). En este caso, nuestra comisión cubre la comercialización, recepción, control del piso, salida y limpieza, así como la atención al cliente a lo largo de su estancia.
 - En **alquiler temporal y convencional** (6 o mas meses), cobramos al propietario entre un 4 y un 7% de comisión (ver tarifas al final de este documento) sobre cada mensualidad en concepto de gestión del contrato (cobro, notificación de incrementos y extinción; interlocución habitual con el cliente).
- d) **Garantías:**
- en **alquiler turístico** (hasta 3 meses), Aspacios garantiza al propietario el cobro de las rentas, asumiendo como propios los impagos que puedan producirse. Además, se establece una fianza (de entre 200 y 600 euros) para cubrir los desperfectos del piso causados de forma negligente por el inquilino.
 - En **alquiler temporal y convencional** (4 o mas meses), donde Aspacios no ofrece la mencionada garantía, la propiedad podrá condicionar la aceptación del inquilino propuesto por el agente a que el mismo preste una **fianza de hasta 2 mensualidades** y un aval de **hasta 3 mensualidades**
- e) **Consumos:**
- en **alquiler turístico**, los precios incluyen teléfono (excepto llamadas) acceso a Internet (servicio sine qua non) y gastos de



www.aspacios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspacion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

agua+energía hasta un importe máximo (conjunto para agua y energía) de 150 euros/mes. No obstante, en estancias de menos de 1 mes no hay control de gastos de suministros.

- En **alquiler temporal y convencional** todos los gastos son aparte, salvo que no existan contadores individualizados o que se estipule otra cosa entre las partes.

- f) **Mantenimiento:** tanto en alquiler turístico como en alquiler temporal, nuestros clientes exigen un servicio de alta calidad que incluya el mantenimiento periódico del piso, pagando un plus por ello, y esto es asimismo conveniente para la propiedad.

Los pisos necesitan intervenciones de forma continua (sujeción de cortines; cerrajería de puertas, armarios y ventanas, grifos y sanitarios, limpieza de filtros, etc...). Aspacios dispone para ello de personal especializado. Este servicio tiene un coste de entre 30 y 50 €/mes, según el tamaño del piso, e incluye mano de obra, desplazamientos y reposición de ajuar/equipamiento de cocina, incluso pequeño electrodoméstico. No incluye materiales (respecto a los trabajos de mantenimiento) ni las eventuales intervenciones de servicios técnicos externos, cuando fueran precisos (por ejemplo para la reparación de grandes electrodomésticos o instalaciones de gas).

En los casos en que exista una caldera a gas, en la actualidad es obligatorio disponer de un contrato de mantenimiento con una empresa homologada.

- g) **Seguros:** Aspacios dispone de una póliza de RC, para hacer frente a eventuales reclamaciones de clientes. Sin embargo, los riesgos sobre el inmueble –por encima del importe de la garantía que se solicita al inquilino- han de ser cubiertos por la propiedad. Es aconsejable una póliza de hogar especial para vivienda alquilada.

- h) Principales **gastos iniciales** (ver otros, opcionales, en tarifas):
- reportaje fotográfico (90 euros)
 - textil hogar (70 euros/plaza)
 - tramitación de licencia de apartamento turístico (325 euros, aprox, incluyendo tasas), caso de ser necesaria.

- i) La **documentación** a aportar por el propietario es:

- Cuenta bancaria para el ingreso de los haberes.



www.aspacios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspacion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

- Fotocopia de la licencia de apartamento turístico (salvo si la debe tramitar Aspasios o si el piso no se ofrece en alquiler turístico).

Si Aspasios se encarga de la recepción de clientes en el piso:

- Seguro del hogar
- Inventario del piso
- Facturas de los electrodomésticos que estén en garantía
- Manuales de los electrodomésticos
- Fotocopia de un recibo de gas, agua, y electricidad.
- Contrato de mantenimiento de caldera (si la calefacción y/o agua caliente van a gas).

Para la tramitación de la licencia:

- Fotocopia de la escritura de propiedad y del DNI del propietario.
- Cédula de habitabilidad del piso.
- Datos de contacto del administrador de la finca
- Croquis de planta de la vivienda.

2.- Marco normativo

La normativa actual de nuestra actividad, pese a las novedades más recientes, es escasa y dispersa. Con todo, tras la reciente publicación del Decret 164/2010, de la Generalitat de Catalunya, sobre viviendas de uso turístico, pueden distinguirse 2 figuras:

- **Alquiler de vivienda amueblada:** consiste en la cesión temporal de una vivienda, dotada de mobiliario, para su uso por parte del inquilino. Puede ser por temporada o como vivienda habitual (permanente). En ambos casos, la relación contractual queda regulada por la Ley de arrendamientos urbanos y el acuerdo de las partes. Los alquileres están sujetos al IVA del 18%, excepto en el caso de alquiler de viviendas para uso permanente (>1 año a particulares).
- **Servicio de hospedaje en vivienda (alquiler turístico):** cesión de una vivienda amueblada en condiciones de inmediata disponibilidad (amueblada, equipada, con suministros en funcionamiento) para estancias breves, en todo caso las que sean de menos de 3 meses. La normativa sectorial exige licencia municipal y que el cedente disponga de servicios de atención 24 hs y servicio de mantenimiento de



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasio Short Rentals, S.L.
(CIF B-63735203)

la vivienda. Por otro lado, conviene ofrecer un servicio de limpieza semanal y/o de cambio semanal se sábanas/toallas para así poder aplicar el tipo de IVA reducido del 8% (alternativamente, habría que aplicar el 18%, resultando en falta de competitividad en el caso de los particulares).

3.- Marco fiscal (ver también anexo)

Este apartado no pretende ser exhaustivo; tan sólo informar someramente al propietario de las implicaciones tributarias de la actividad en el IRPF.

El alquiler es un rendimiento del capital inmobiliario. Para calcular el rendimiento neto, de los ingresos se deducirán todos los gastos necesarios para su obtención tales como intereses de hipoteca, tributos y tasas no estatales, servicios personales o profesionales. Asimismo se podrá deducir el 3% de coste de adquisición (o bien el 3% del valor catastral de la construcción, cuando éste fuera mayor que el coste de adquisición).

Además, en el caso de arrendamiento de vivienda habitual (aquí no entra la destinada a alojamiento ni la destinada a temporada), el rendimiento neto resultante del cálculo anterior se podrá reducir en un 60% (hasta el ejercicio 2010 era de un 50%). Dicha reducción será del 100 %, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

Aspasios está obligado a comunicar a la AEAT:

- mediante el modelo 110, las retenciones practicadas sobre alquileres, es decir aquellos casos en que el propietario emite factura a Aspasios (como arrendatario) con retención a cuenta del IRPF o del IS.
- mediante el modelo 347, los pagos efectuados a propietarios, ya sea en pago de facturas sin retención, ya en pagos por administración (es decir, los que Aspasios efectúa como administrador, cuando su ocupa del cobro de las rentas en un contrato directo entre el propietario y su inquilino)



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



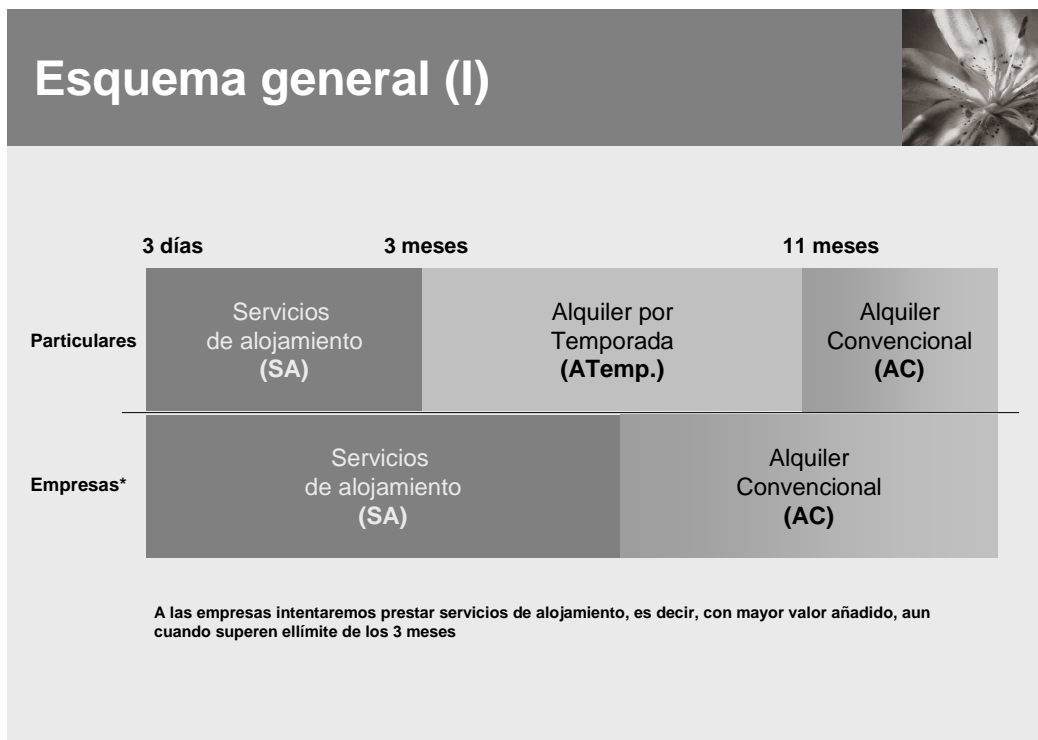
Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

4.- Estructura de la oferta de aspacios.com

El propietario puede optar entre uno de los 3 modelos de oferta que adoptará Aspacios, es decir, deberán decidir Sobre la duración mínima Y máxima de las estancias que se concierten sobre sus propiedades (estancia mínima).

- A. Estancia mínima inferior o igual a 90 días: servicio de alojamiento
- B. Estancia mínima superior a 90 días (y < 365): alquiler por temporada
- C. Estancia mínima superior a 365 días: alquileres vivienda habitual.

A continuación se detalla el funcionamiento de cada modalidad. He aquí un resumen.



www.aspacios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspacion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

Esquema general (y II)



	Servicios de alojamiento	Alquiler por temporada	Alquiler convencional
Naturaleza	Servicio	Alquiler	Alquiler
Modelo económico	SA	AC	AC
Contrato	Aspasios-Cliente	Propietario*-Cliente	Propietario*-Cliente
Duración	3 días / 3 meses (hasta 11 para empresas)	4-11 meses	>12 meses
Servicios - Limpieza - Mantenimiento	Obligatoria Incluido	Optativa Incluido	Optativa No incluido
IVA	8%	18% ¹	0% / 18% ²
IRPF	No procede	0% / 19% ³	0% / 19% ³
Deposito Incasol	No procede	2 mensualidades	1 mensualidad

* Cuando el cliente es una empresa, Aspasios alquilará en nombre propio, ya sea en temporada o en vivienda habitual, siempre que el propietario así lo autorice previamente.

- 1 El alquiler por temporada lleva IVA del 18%, tanto si el inquilino es empresa como si no.
- 2 El alquiler convencional está exento de IVA para los inquilinos particulares; si el inquilino es una empresa se aplica el tipo ordinario del IVA (18%)
- 3 La retención en concepto de IRPF (19%) se aplica si se cumplen 2 condiciones: que el inquilino esté obligado a retener (empresa) y el propietario no está exento de retención.

A.- Servicio de alojamiento: por días o por meses.

Duración de la estancia: típicamente, son estancias entre 3 y 90 días. El propietario podrá excluir las estancias por días indicando que la estancia mínima es de 30 días. Asimismo podrá ampliar las posibles estancias alargando la estancia máxima más allá de los 90 días.

Los propietarios que deseen ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad deberán:

- i) Optar por una duración mínima de estancia inferior a 90 días.
- ii) Disponer de licencia de vivienda de uso turístico. Aspasios se puede encargar de su tramitación. En los casos en que Aspasios tenga ya



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

licencia concedida hay un plazo de 4 años para tramitar el cambio de titularidad.

- iii) Facturar a Aspasios el importe del alquiler (base imponible) menos el % que corresponda en cada caso a la comisión de Aspasios. Pueden hacerlos en dos modalidades distintas:

Concepto	(1) Cesión para explotación como apartamento turístico	(2) Servicio de alojamiento en apartamento turístico
IVA	18%	8%
IRPF	19% (residentes en España, salvo que estén exentos)	No procede

En la modalidad 1, el propietario deberá darse de alta en el censo de de actividades como arrendador de inmuebles. No se trata de una actividad empresarial sino de mera gestión patrimonial por lo que no exige darse de alta como autónomo en la seguridad social. Aspasios ofrece servicios de gestoría a los propietarios de pisos en cartera, realizando los trámites de alta, baja, declaraciones trimestrales de IVA así como resúmenes anuales para

En la modalidad 2, el propietario deberá estar dado de alta como empresario ejerciendo la actividad del epígrafe 671 (explotación de apartamentos turísticos) y tendrá que poder acreditar que presta servicios de limpieza (personal de limpieza propio o subcontratado).

Bajo esta modalidad Aspasios ofrece los siguientes servicios:

- Promoción del inmueble y concertación de estancias.
- Check-in, check-out, atención 24 hs. y mantenimiento.
- Garantía de cobro (Aspasios asume como propios los impagos que puedan producirse).



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

B.- Alquiler por temporada

Duración de la estancia: típicamente, son estancias entre 3 y 11 meses. Los propietarios que deseen ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad deberán optar por una duración mínima de estancia igual o superior a 3 meses (91 días) y una duración máxima igual o inferior 11 meses (335 días).

La licencia de apartamento turístico es necesaria cuando el piso se alquile 2 o más veces por año (véase apartado ii de la sección A).

Los propietarios que deseen ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad deberán definir si aceptan o no inquilinos de empresa. Si las aceptan, deberán estar en disposición de emitir facturas (véase apartado iii de la sección A).

Bajo esta modalidad Aspasio ofrece los siguientes servicios:

- Promoción del inmueble y concertación de estancias.
- Redacción del contrato
- Tramitación del ingreso y recuperación del depósito en el Incasol.
- Check-in, check-out, atención 24 hs. y mantenimiento (opcional).

Nótese que no hay garantía de cobro.

C.- Alquiler convencional o de vivienda habitual

Duración de la estancia: típicamente, son estancias entre 1 y 5 años. Los propietarios que deseen ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad deberán optar por una duración máxima superior a 365 días (no obstante, tenga en cuenta que por imperativo legal los contratos de vivienda habitual pueden prorrogarse hasta 5 años). Esta opción es combinable con la anterior si el propietario autoriza estancias de duración inferior a 1 año, para lo que la estancia mínima debe ser de 180 días.

La licencia de apartamento turístico es necesaria cuando el piso se alquile 2 o más veces por años (véase apartado ii de la sección A).

Los propietarios que deseen ofrecer sus propiedades bajo esta modalidad deberán definir si aceptan o no inquilinos de empresa. Si las aceptan,



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

deberán estar en disposición de emitir facturas (véase apartado iii de la sección A).

Bajo esta modalidad Aspasios ofrece los siguientes servicios:

- Promoción del inmueble y concertación de estancias.
- Redacción del contrato
- Tramitación del ingreso y recuperación del depósito en el Incasol.
- Check-in y check-out (opcional)

Nótese que no hay garantía de cobro, ni mantenimiento ni atención 24 hs.

Formalización del encargo

El encargo se formaliza mediante una hoja de encargo, que especifica las condiciones particulares y generales del mismo. Las condiciones particulares permiten modular el encargo de acuerdo con las intenciones y expectativas de la propiedad. Principalmente hacen referencia a:

- **Modalidad contractual**
 - o Por días (3-90 días)
 - o Por meses (1-3 meses)
 - o Por temporada (3-11 meses)
 - o Vivienda habitual (1-5 años)
- **Estancia mínima y máxima** (que deberán ser coherentes con la modalidad contractual).
- **Renta**
- **Servicios a prestar por Aspasios** (la opción, en síntesis, es sólo intermediación o intermediación y gestión), servicios que conllevan las retribuciones indicadas en el documento de tarifas vigentes (ver mas abajo) o las que se pacten en defecto de éstas.



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

La modalidad contractual por la que opte el propietario determinará la aplicabilidad alternativa de las cláusulas undécima a decimocuarta, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Modalidad	Cláusulas aplicables	Cláusulas no aplicables
Por días	1 a 10 + 11 o 12	13 y 14
Por meses (monthly rentals)	1 a 10 + 11 o 12	13 y 14
Por temporada	1 a 10 + 13	11, 12 y 14
Vivienda habitual	1 a 10 + 14	11, 12 y 13

En los contratos por temporada y de vivienda habitual, el propietario tendrá la última palabra en relación con la aceptación de un determinado inquilino.

Otra información de interés

Condiciones Generales

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/CCGG.pdf>

Tarifas vigentes

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/tarifas.pdf>

Equipamiento para los pisos

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/equipamiento.pdf>

Modelo contrato por temporada

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/temporada.pdf>

Modelo contrato vivienda habitual

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/convencional.pdf>

Burofax telefonica

<http://www.aspasios.com/images/documentosprops/burofax.doc>



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

Anexo:

Extracto de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Subsección I. Rendimientos del capital inmobiliario.

Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones.

1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

- a. Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:
 1. Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.
 2. Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.
 3. Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.
 4. Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.
- b. Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles, se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 % sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)

2. [según redacción de la ley 39/2010; por tanto en vigor desde 1/1/2011]

1. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 %. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.
2. Dicha reducción será del 100 %, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, en la forma que reglamentariamente se determine, el cumplimiento de estos requisitos.

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en este número 2.º

3. Los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 40 %.

El cómputo del período de generación, en el caso de que estos rendimientos se cobren de forma fraccionada, deberá tener en cuenta el número de años de fraccionamiento, en los términos que reglamentariamente se establezcan.



www.aspasios.com

Ronda Sant Pere, 39; 3º 2ª
08010 Barcelona (Spain)
Tel. (+34) 933 041 448



Aspasion Short Rentals, S.L
(CIF B-63735203)