



CUATRECASAS

Hacia un nuevo sector inmobiliario:
Coliving.

Cuestiones legales y
oportunidades de inversión

20 de abril de 2021



Ponentes



Antonio Gil
Socio

antonio.gil@cuatrecasas.com



Yolanda Guerra
Socia

yolanda.guerra@cuatrecasas.com



Gerard Hernández
Socio

gerard.hernandez@cuatrecasas.com



Jaume Perelló
Asociado sénior

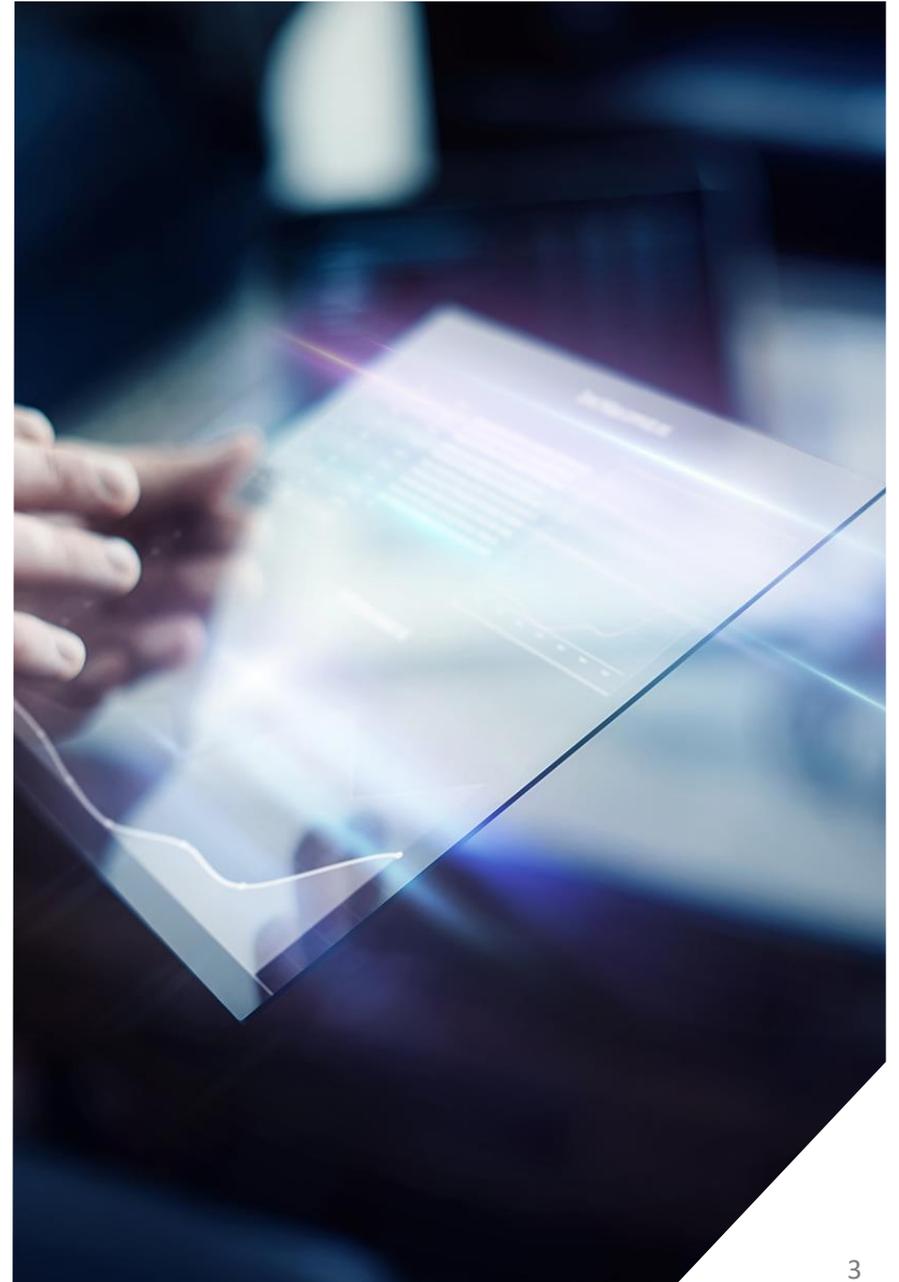
jaume.perello@cuatrecasas.com

Envíenos sus preguntas a través del Q&A y las contestaremos al final de la presentación o vía email: webinars@cuatrecasas.com

Índice

Coliving. Cuestiones legales y oportunidades de inversión

- El *coliving*, ¿qué es? Claves y tendencias
- Regulación y condicionantes urbanísticos
- Particularidades contractuales del *coliving*
- Implicaciones fiscales
- Conclusiones





CUATRECASAS

El *coliving*, ¿qué es?
Claves y tendencias



1. El *coliving*, ¿qué es? Claves y tendencias

¿Qué es el *coliving*?

- Mínimo común denominador:
 - Un **espacio privativo con diversas dimensiones y funcionalidades.**
 - **Espacios y servicios comunes compartidos.**
- No uniforme: **amplio rango de modalidades.** Desde una habitación con servicios propios del sector hotelero a una vivienda privativa con zonas comunes.
- **Escasa de regulación propia.** Problemas de encaje regulatorio, mercantil y fiscal.

Hablando:

Jaume Perelló



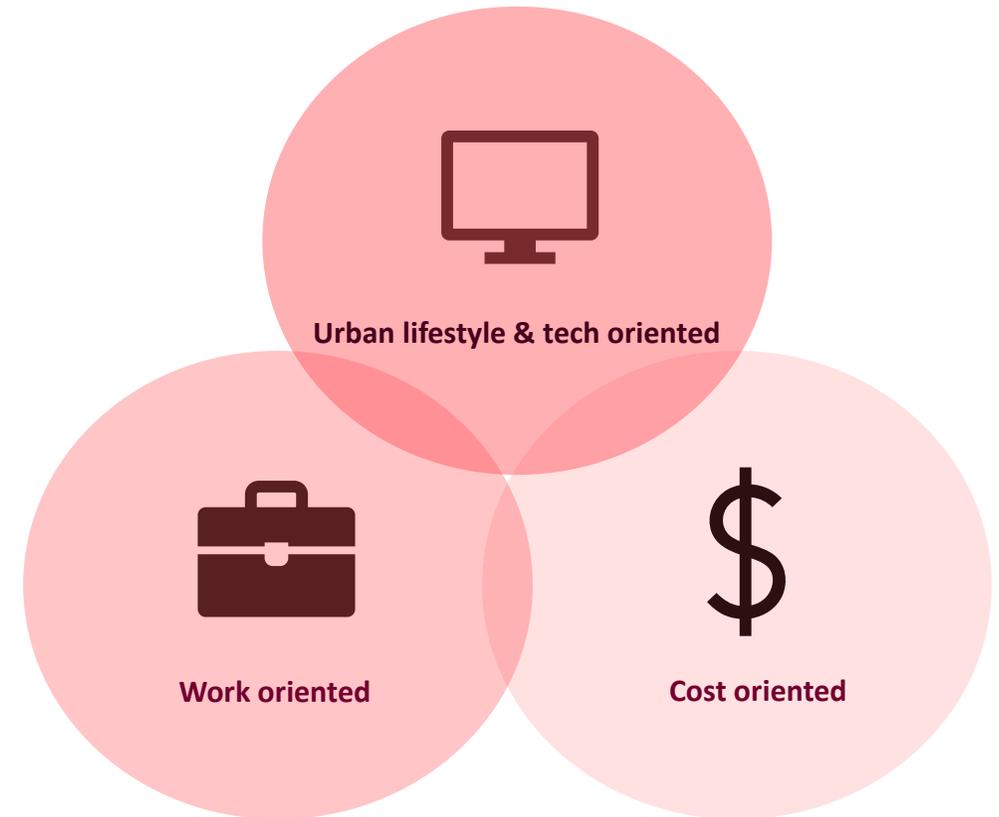
1. El *coliving*, ¿qué es? Claves y tendencias

¿Por qué hay mercado?

- Nuevas necesidades y cambios en la demanda
 - Teletrabajo
 - Sociabilización
 - Flexibilidad
 - Evolución del “*coworking*”
- Impacto Covid-19
- Reinención del negocio hotelero
- Distintos “targets”

Hablando:

Jaume Perelló



Informe Coliving España, Enero 2021, JLL

1. El *coliving*, ¿qué es? Claves y tendencias

El *coliving* en cifras

- **Londres** es el **mercado europeo** más maduro y consolidado en términos de stock y proyectos futuros. Destacan también **Ámsterdam, Dublín y París**.
- Algunos de los **principales operadores a nivel europeo** son: Our Domain, The Collective, Change, The FIZZ, y The Stay Club.
- **Our Domain** cuenta con **aprox. 2.900 camas** en tres proyectos de los **Países Bajos**.
- **Madrid y Barcelona** tienen un parque de **aprox. 1.200 camas** en régimen de *coliving*.

Hablando:

Jaume Perelló

Informe Coliving España, Enero 2021, JLL



CUATRECASAS

Regulación y
condicionantes
urbanísticos



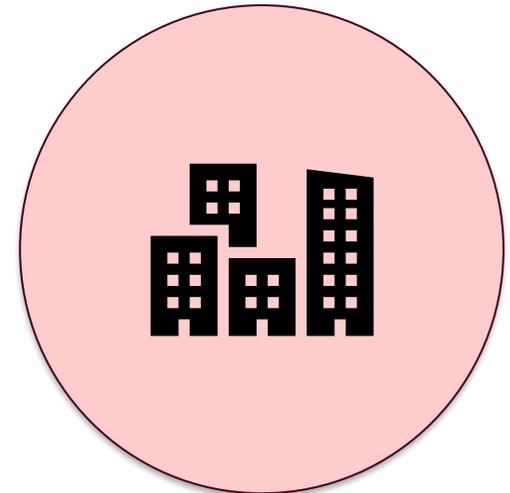
2. Regulación y condicionantes urbanísticos

Encuadre general de la figura del coliving

- Salvo en Cataluña, **no existe una regulación específica** de esta figura.
- Técnicamente se tratará como **modelo turístico adaptado o de ocupación temporal de un espacio para residir** con espacios comunes.
- Por tanto, puede desarrollarse en **uso residencial o en uso terciario de hospedaje**, en atención a las determinaciones del plan urbanístico aplicable.
- **Tendencia actual:** encuadre en uso de vivienda.

Hablando:

Yolanda Guerra



2. Regulación y condicionantes urbanísticos

El DL 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas de protección oficial y de las nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler

Hablando:

Yolanda Guerra

- La Comunidad Autónoma de Cataluña es pionera en la regulación del *coliving*: DL 50/2020: **“alojamientos compartidos o alojamientos con espacios comunes complementarios”**.
- Memoria del DL 50/2020. **Finalidad de la nueva regulación:**
 - Desarrollar nuevas fórmulas de vivienda de alquiler.
 - Abaratar **coste de emancipación** de los jóvenes.
 - Dar respuesta a **creciente movilidad** laboral y formativa.
 - Permitir nuevas **modalidades residenciales para franjas de edad**.
- El DL 50/2020 modifica el art. 3 de la Ley de la Vivienda de Cataluña. Nuevo concepto de vivienda: “alojamientos con espacios compartidos”. **Características:**
 - Superficie privativa inferior a la general para viviendas.
 - Espacios complementarios distintos de los elementos comunes obligatorios según normativa reguladora de la vivienda.

2. Regulación y condicionantes urbanísticos

Características

- Modalidad de vivienda.
- Por tanto, se ha de construir en **suelo que admita uso de vivienda**.
- Requiere **cédula de habitabilidad**.
- La normativa de habitabilidad determinará las condiciones y superficies mínimas del alojamiento.
- La **suma de espacio privativo y la parte proporcional** que le corresponde en espacios comunes **NO** puede ser **inferior a la superficie mínima de una vivienda completa**.
- **Se prohíbe la división horizontal** del inmueble, al estar enfocado al alquiler.

Hablando:

Yolanda Guerra

2. Regulación y condicionantes urbanísticos

Regulación transitoria sobre habitabilidad de alojamientos con espacios compartidos

➤ Mientras se adecua el Decreto 141/2012 regulador de las condiciones de habitabilidad aplican las siguientes reglas:

Hablando:

Yolanda Guerra

- **Espacio privativo mínimo** por alojamiento: no inferior a **24 m²**.
- **Espacios comunes complementario**: no inferior a **6 m² por alojamiento**. Se tiene que poder inscribir un círculo de 2,45 m de diámetro.
- El **sumatorio** de ambos espacios no puede ser inferior a **36 m²**.
- Los espacios complementarios pueden constituir un espacio no segregado o independizado.
- Si son semiabiertos o cubiertos se tiene que aplicar lo que disponga la normativa urbanística para el cómputo.
- Quedan sujetos a lo que establece el apartado 3.9 del Anexo 1 del Decreto 141/2012, relativo a **ventilación e iluminación natural**.
- La **superficie mínima del conjunto de espacios de la zona de uso común**, no puede ser inferior a **4m² por persona**, con un mínimo de 20 m² por vivienda.
- Se admite que el **espacio para lavar la ropa** esté ubicado en una zona comunitaria practicable.

2. Regulación y condicionantes urbanísticos

Determinaciones que afectan al régimen urbanístico del suelo

- Se modifica el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con la finalidad de fomentar esta oferta de viviendas en alquiler.
- Las modificaciones de planeamiento destinadas a implementar este tipo de alojamientos no suponen un incremento de la densidad residencial y, por tanto, no requieren un correlativo incremento de las reservas de espacios verdes y equipamientos.

Hablando:

Yolanda Guerra



CUATRECASAS

Particularidades
contractuales del
coliving

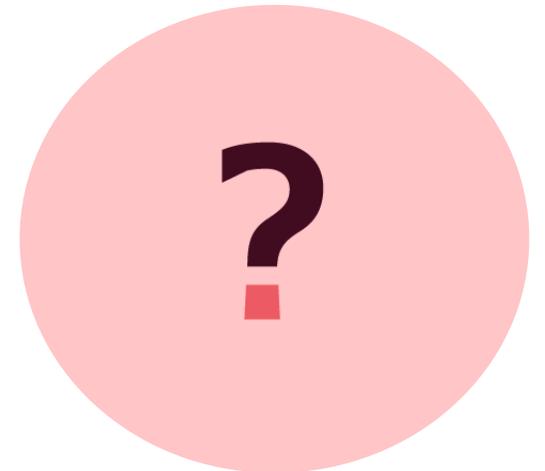


3. Aspectos clave civil-mercantiles

- > ¿Arrendamiento o propiedad?
- > ¿Aplican la **LAU** y la **contención de rentas**?
- > ¿Otros **contratos relevantes**?

Hablando:

Gerard Hernández



3.1. Arrendamiento o propiedad

- El “coliving bajo la ley catalana” está **pensado para el arrendamiento no para propiedad.**
- **No** se permite la **División Horizontal**, lo que dificulta la transmisión y financiación de las unidades de “coliving”.

Hablando:

Gerard Hernández

3.2 Contrato arrendador – inquilino

> Elementos **determinantes**

- i. Entendemos que el “coliving bajo la ley catalana” es **edificación habitable**, puesto que tiene **cédula de habitabilidad**.
- ii. Si el “**destino primordial** [es] satisfacer la **necesidad permanente de vivienda del arrendatario**” (LAU, art 2).
- iii. **Causa y duración** del arrendamiento.

- > Vivienda **permanente** conlleva **LAU-TII (duración mínima (5-7 años), actualización de renta regulada, etc.) + contención de rentas**
- > **Vivienda no permanente** conlleva **LAU-TIII: libertad de pacto**
- > ¿Cabe imaginar un **contrato mixto-complejo** sujeto al **Código Civil (libertad de pacto)**?
- > ¿Cabe aplicar la doctrina/jurisprudencia que excluye de la LAU el arrendamiento de habitaciones?

Hablando:

Gerard Hernández

3.3 Contención de rentas (LCat 11/2020)

> **INCERTIDUMBRES**

> Aplica si es **contrato LAU** (vivienda permanente)

Hablando:

Gerard Hernández

i. En principio, sobre la **superficie recogida en la cédula de habitabilidad**.

ii. **¿Qué superficie constará en la cédula de habitabilidad** para un “coliving bajo la ley catalana”?:

“En la cédula habitabilidad se tiene que hacer constar **la superficie útil total de uso compartido de que disfruta cada vivienda.**” (DT 10 LCat 18/2007 de la vivienda, modificado por DL 50/2020).

> No aplica si no hay contrato LAU (si no es vivienda permanente).

> Limita la renta, pero NO los gastos.

3.4 Otros contratos relevantes

- **Título del Arrendador:** propiedad o cualquier otro título válido
- **Contrato de gestión** arrendador-gestor
- **Contrato de prestación de servicios** entre el gestor y el inquilino
- **Normas de convivencia y uso**

Hablando:

Gerard Hernández





CUATRECASAS

Implicaciones fiscales



4. Principales implicaciones fiscales

> ¿Cuál es la fiscalidad del *coliving*?

- Fiscalidad del propietario vs. fiscalidad del explotador.
- Las **particularidades son a nivel de explotación** del negocio: la adquisición y tenencia del inmueble sigue los criterios generales de la fiscalidad inmobiliaria.

> ¿Cómo tributa el arrendamiento de un *coliving*?

¿IVA o no IVA?

- El arrendamiento de vivienda está exento de IVA: exención finalista (no objetiva), vinculada al uso.
- En cambio, no están exentos:
 - El arrendamiento con opción de compra
 - El arrendamiento con **prestaciones de servicios “propios de la industria hotelera”**
 - Tampoco están exentos los arrendamientos de inmuebles destinados a un uso mixto: oficina y vivienda (CV2663-13)
 - El alojamiento y alimentación prestados por las residencias de estudiantes



4. Principales implicaciones fiscales

> ¿Cuándo no aplica la exención del IVA al *coliving*?

- No es determinante si el arrendamiento está sujeto a la LAU
- Estará NO exento si hay servicios hoteleros
- ¿Cuándo hay prestación de servicios hoteleros?

Hablando:

Antonio Gil

No son servicios propios de la industria hotelera	Servicios propios de la industria hotelera
Limpieza a la entrada y a la salida	Limpieza con periodicidad semanal
Cambio de ropa a la entrada y a la salida	Cambio de ropa con periodicidad semanal
Limpieza de zonas comunes	Recepción y atención permanente
Mantenimiento y asistencia técnica	Puesta a disposición de servicios de lavandería, custodia, etc.

4. Principales implicaciones fiscales

> ¿Cuándo no aplica la exención del IVA al *coliving*? (cont.)

- **Problema:** casuística de la DGT pensada para distinguir hoteles vs. apartamentos turísticos.
- ¿Qué ocurre cuando el **arrendador de la vivienda no es el prestador de los servicios**?
- Si se considera arrendamiento de vivienda con prestación de servicios hoteleros: **sujeto y no exento de IVA (10%)**.

> ¿Se puede considerar un alquiler de vivienda con uso mixto de oficina?

- Según la DGT si una vivienda está destinada parcialmente a oficina el arrendamiento estará sujeto y no exento de IVA.
- No existen experiencias que afecten a un supuesto de coliving con espacios comunes destinados a oficinas.

Hablando:

Antonio Gil

4. Principales implicaciones fiscales

> ¿Cómo afecta la tributación por IVA al régimen de deducibilidad del propietario/explotador?

- ¡Las operaciones exentas **NO** dan derecho a deducibilidad del IVA soportado!
- **Problema:** compra/promoción o alquiler del inmueble para su explotación.

Hablando:

Antonio Gil



4. Principales implicaciones fiscales

> ¿Y el régimen especial de arrendamiento de viviendas (REAV)? ¿puede aplicar al *coliving*?

- Aplica a las entidades que realizan una actividad económica de arrendamiento de viviendas con un mínimo de 8 unidades arrendadas en España. **Importante:**



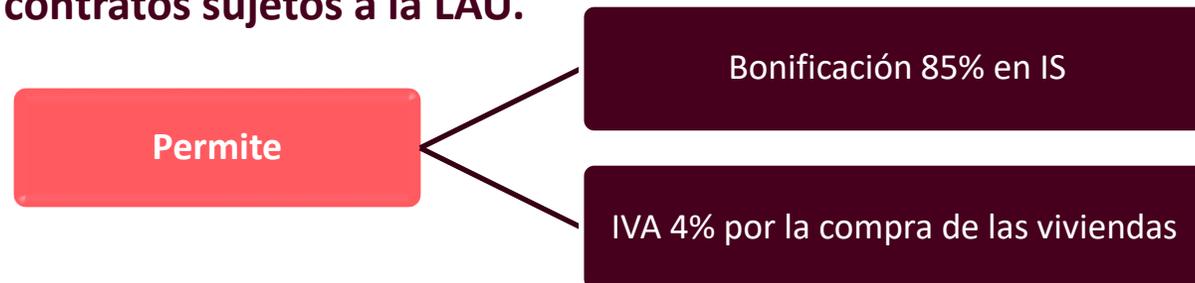
- La entidad puede realizar otras actividades (servicios complementarios).

- ¿Y si no está hecha la división horizontal? CV0315-16.

- **Problemas:**

- Requiere que la entidad explotadora tenga las **viviendas en propiedad**.

- Solo aplica a “arrendamiento de viviendas” según la definición del art. 2.1 LAU. Por tanto, a **contratos sujetos a la LAU**.



Hablando:

Antonio Gil



CUATRECASAS

CONCLUSIONES



5. Conclusiones

- Fenómeno inmobiliario residencial con un gran potencial de crecimiento en España.
- Carece de regulación específica. Por ello, puede desarrollarse en suelo de uso residencial o de uso terciario de hospedaje.
- En Cataluña sí cuenta con una regulación propia. Se configura como una modalidad de vivienda. Requiere cédula de habitabilidad. No permite la división horizontal del inmueble.
- Si satisface una necesidad de vivienda permanente estará sujeto a las normas de arrendamientos de vivienda de la LAU (duración mínima, actualización/contención de rentas, etc.). Si no, se asimilará a un arrendamiento para uso distinto de vivienda de la LAU o estará sujeto al Código Civil.
- Desde la perspectiva fiscal, si el arrendamiento se presta con servicios hoteleros, estará sujeto y no exento de IVA, con independencia de la calificación civil del contrato.
- Cabe aplicar el REAV en función de como se estructure y de la calificación del contrato de arrendamiento.

Hablando:

Jaume Perelló



CUATRECASAS

Muchas gracias por su atención

antonio.gil@cuatrecasas.com

yolanda.guerra@cuatrecasas.com

gerard.hernandez@cuatrecasas.com

jaume.perello@cuatrecasas.com

La información contenida en esta presentación se ha obtenido de fuentes generales, es meramente expositiva, y se debe interpretar junto con las explicaciones que la acompañan. Esta presentación no pretende constituir en ningún caso un asesoramiento jurídico.

The information provided in this presentation has been obtained from general sources. It is for guidance purposes only and should be interpreted in relation to the explanations given. This presentation does not constitute legal advice under any circumstances.

A informação contida nesta apresentação foi obtida de fontes gerais, é meramente expositiva, e tem de ser interpretada juntamente com as explicações que a acompanham. Esta apresentação não pretende, em nenhum caso, constituir uma assessoria jurídica.

