



Informe

La llar compartida a
Barcelona i a Europa

Institut Ostrom Catalunya - Gener de 2021



Sobre l'Institut Ostrom

L'Institut Ostrom és el think tank de política pública líder a Catalunya. Els nostres principis fundacionals són el reconeixement del pluralisme, l'exercici de la tolerància, la salvaguarda dels drets civils, la promoció de les institucions inclusives, el foment de les societats obertes i l'impuls de l'economia de lliure mercat.

Fundats el 2016, som un pol independent i no partidista de coneixement, debat i generació d'idees, compromès amb el pensament profund i rigorós i amb vocació d'incidir de manera determinant en l'opinió pública i les institucions catalanes, a través de la investigació, la divulgació i la influència en el debat públic.

La nostra plataforma s'erigeix com una via de participació i influència en el debat social, un pont entre el món acadèmic, la societat civil i els gestors públics per unir esforços amb vista a contribuir al progrés de la societat catalana.

La nostra institució rep el seu nom en homenatge a Elinor Ostrom, Professora d'Economia Política, titular de la Càtedra Arthur F. Bentley de la Universitat d'Indiana i primera dona guardonada amb un Premi Nobel d'Economia.

L'Institut és constituït per persones de generacions i àmbits professionals molt diversos, que coincideixen en la necessitat de proveir el país d'una capacitat d'anàlisi pròpia, independent i rigorosa. Cerca també esdevenir una organització connectada a escala europea i mundial amb institucions líders en el panorama liberal internacional.

Som membres de l'Atlas Network, xarxa integrada per gairebé cinc-cents think tanks d'arreu del món, entre els quals destaquen el Cato Institute i l'American Enterprise Institute (AEI) als Estats Units, el Fraser Institute canadenc; l'Adam Smith Institute (ASI) i l'Institute of Economic Affairs (IEA) al Regne Unit; l'Institut Timbro a Àustria o el Centre for Civil Society a la Índia.

1. La llar compartida

Entre els canvis principals del sector turístic els darrers anys destaca l'aparició de dos fenòmens clau facilitada per la consolidació de les noves formes de comunicació digital en la societat de la informació: l'aparició de nous intermediaris del sector turístic i el desenvolupament de serveis en el marc de l'anomenada economia col·laborativa, economia de plataformes o economia peer-to-peer (P2P).

Originalment el concepte de llar compartida feia referència a l'intercanvi d'un espai de l'habitatge a canvi d'algun tipus de contraprestació econòmica o servei. El propietari d'una residència amb una o més habitacions lliures oferia estades a baix cost a altres persones a canvi d'una compensació, que podia consistir en fer companyia, assistir en les compres o tasques domèstiques, jardineria, la cura de mascotes, etc.

D'aquesta manera, compartir la llar proporciona una solució a les necessitats de dos grups de persones: aquells que necessiten un habitatge assequible, sovint gent més jove, i aquells que demanden algun tipus de suport per viure al seu domicili, normalment persones d'edat avançada.

Tot i ser néixer formalment a Estats Units els anys setanta, la llar compartida no és pas un fenomen nou. El pacte d'hospitalitat entre particulars per oferir allotjament es remunta a la tradició celtibera. Fou adoptat pels romans sota el nom d'hospitium. Ens trobem davant una activitat amb més de dos mil anys d'història que la digitalització posa ara a disposició d'un major nombre de ciutadans.

Es creu que la primera introducció a Europa passa per Espanya, quan l'associació Alojamiento por Compañía llança un programa pioner a Granada per abordar una necessitat urgent de la comunitat estudiantil.

Amb els anys, el concepte de llar compartida (home sharing, en anglès) s'ha anat estenent i ha anat evolucionant de la mà de les noves possibilitats que ofereix internet i l'anomenada economia col·laborativa o peer-to-peer (P2P), que permet posar en contacte a un major nombre de persones d'ambdós

costats, tant les que disposen d'espais addicionals a les seves llars, com les que necessiten un allotjament a un cost assequible per estades de curta durada.

Aquest nou paradigma permet fer accessibles activitats adjacents com el turisme, ja que l'alternativa fins el moment eren exclusivament les estades en establiments hotelers, suposant un cost major degut a les estructures que aquests han de suportar (personal, inversions en immobilitzat, etc.).

Amb la llar compartida, s'obre la possibilitat de compartir espais infrautilitzats per treure'n un rèdit econòmic que alhora pugui servir per fer front a necessitats com el pagament dels estudis o la hipoteca, o simplement l'estalvi personal. Per l'altre costat, s'ofereix a al visitant l'opció d'allotjar-se a la llar d'una persona local, coneixedora del barri i a un cost assequible.

El concepte de la llar compartida, degut a la seva naturalesa, pren múltiples tipologies i casuístiques, ja que, en principi, totes les persones propietàries d'un immoble poden beneficiar-se'n.

En el context legislatiu català, el Decret de Turisme de Catalunya defineix la llar compartida de la següent manera:



1- Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

2- Es considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies. [...]

(Article 241-1 del DECRET 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya)

Entenem per residència habitual el lloc on una persona física està establerta a títol principal, fins i tot encara que no figuri en cap registre i encara que no tingui autorització de residència. En aquest sentit, l'article 2.3 de Reial decret legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, defineix residència habitual com "la que constitueix el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies a l'any".

En el mateix sentit es pronuncia l'article 9.1 de la Llei 35/2006, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques: "1. S'entén que el contribuent té la residència habitual en territori espanyol quan romangui més de 183 dies, durant l'any natural, en territori espanyol. "

Finalment, l'Agència Tributària, pel que fa a què s'entén per domicili o residència habitual d'un consumidor final persona física, estableix que per "domicili" d'una persona física s'entén la direcció inscrita en el cens de població o en un registre similar o l'adreça indicada per aquesta persona a les autoritats fiscals, llevat que hi hagi proves que aquesta direcció no s'ajusta a la realitat.

Per tant, després de l'aprovació de Decret, s'ha d'entendre que compartir habitacions que formen part de la teva residència habitual està regulat i permès, així com compartir la teva residència habitual completa, a la qual tornaràs ja que és on vius, quan estàs absent durant determinats períodes a l'any. Aquesta interpretació, a més, va d'acord amb la definició

proposada per la Comissió Interdepartamental de l'Economia col·laborativa de la mateixa Generalitat [pàgs. 76-77], molt més àmplia, flexible i ajustada a la realitat per permetre integrar el fenomen del home sharing: "oferta turística no professional consistent en compartir l'habitatge principal (domicili habitual i permanent) per períodes de curta durada i sense màxim de dies per any. Els requisits són l'empadronament a l'habitatge on és realitza l'activitat, la cèdula d'habitabilitat Vigent i l'oferta d'un nombre màxim de places".

Al llarg dels anys el concepte de la llar compartida ha anat evolucionant i han sorgit diverses modalitats a mida que la societat ha anat evolucionant, sempre mantenint el mateix comú denominador com a essència: compartir.

2. La regulació a Barcelona

Una bona normativa és aquella que aporta legitimació a l'activitat dels amfitrions, seguretat jurídica per a tots els participants en l'activitat i una bona relació amb les administracions públiques i la ciutadania.

A diferència del que succeeix en altres països, la resposta general dels legisladors a Barcelona enfront el fenomen de la llar compartida ha consistit en intensificar la normativa turística dissenyada originalment per regular una activitat professional. Gran part dels aspectes relatius a les llars compartides tenen a veure amb una activitat ocasional i no professional que presenten diversos nous reptes i requereixen una solució reguladora diferent.

Hi ha una manca de comprensió respecte a la diferència entre compartir una casa i el mercat de lloguer de vacances tradicional. Les diverses i incoherents estratègies regionals de regulació aixequen noves barreres d'entrada, alhora que es malinterpreta i ignora la legislació més bàsica sobre comerç electrònic i sobre la societat de la informació.

Qualsevol norma ha de ser redactada d'una manera proporcional i justa, ser simple i apropiada per als individus i sempre respectar els principis de regulació eficient: necessitat, proporcionalitat, eficàcia, eficiència, seguretat jurídica, transparència, accessibilitat, simplicitat i no discriminació.

Resulta oportú, també, destacar alguns antecedents regulatoris consolidats favorables a l'economia col·laborativa que ja existien a la normativa turística:

- La influència en l'ordenació (modificació Text Refós de la Llei d'Urbanisme via Llei de mesures 2015) : "habitatge legalment constituït" en Sòl no Urbanitzable, que va permetre als ajuntaments habilitar l'activitat en aquest tipus de sòl.
- La substitució d'un règim d'autorització prèvia (llicència) per un accés immediat a l'activitat (comunicació d'inici).
- El canvi de les Empreses explotadores d'apartaments pel

no professional, titular de l'habitatge, una democratització de l'activitat que va permetre la realització d'una activitat tradicionalment reservada a l'empresa.

A principis d'agost de l'any 2020 la Generalitat de Catalunya va aprovar el Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya, donant la possibilitat a l'Ajuntament de Barcelona d'integrar la llar compartida en la seva normativa. Fins llavors, la llar compartida es trobava en un buit legal, pel que si bé l'activitat no estava prohibida, no existia seguretat jurídica per als amfitrions. Fins l'aprovació del Decret, únicament es regulava el lloguer d'habitatges d'ús turístic (no d'habitacions) en els articles 66 i següents del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

El Decret 75/2020 de Turisme de Catalunya culminava un procés de cinc anys de codificació de tota la normativa turística reglamentària, integrant en un sol text normatiu la regulació de les empreses i les activitats turístiques, el model de governança turística, el Sistema Català de Qualitat turística i la disciplina administrativa turística.

A més, aquest Decret preveia noves modalitats d'allotjament turístic, com són l'àrea d'acollida d'autocaravanes, l'establiment d'hospedatge, l'allotjament turístic singular i la conceptualització i requisits de la llar compartida.

Així doncs, després de l'aprovació del Decret a l'agost del 2020, s'ha d'entendre que compartir habitacions que formen part de la residència habitual de l'amfitrió està regulat i permès, i que l'Ajuntament de Barcelona té la competència per adoptar una normativa local.

A finals del mateix mes d'agost, pocs dies abans de l'entrada en vigor del Decret de Turisme, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona (BOPB de 25 d'agost de 2020), va decidir suspendre l'atorgament de "llicències" per a habitacions turístiques per un any, prorrogable per un altre any més. No obstant això, en virtut de Decret de Turisme, el

lloguer d'habitacions no requereix una llicència, sinó només una declaració responsable del resident i la corresponent habilitació de l'Ajuntament. Durant la suspensió, el govern municipal redactaria les ordenances corresponents, així com un pla especial en el qual es detallaria la normativa municipal.

Recentment, la Comissió de Govern, en sessió extraordinària celebrada el 29 de gener de 2021, va anunciar una actualització del Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona (PEUAT), així com la pròrroga de l'acord de suspensió en l'atorgament de llicències i l'admissió de comunicacions prèvies i declaracions responsables d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de llars compartides.

Després dels tres mesos corresponents al període exposició pública, la nova normativa es sotmetrà al Consell Municipal per a la seva aprovació definitiva.

El nombre d'anuncis en plataformes de lloguer d'habitacions en pis compartit se situava el 2020 en 6.500 anuncis a la ciutat de Barcelona.

A causa de la crisi sanitària ocasionada per Covid-19, l'arribada de turistes a Catalunya així com els ingressos derivats d'aquesta han patit una caiguda històrica. La recuperació de les activitats com la restauració, l'oci, i el comerç depèn de la represa del turisme. En un moment com l'actual, és oportú impulsar iniciatives que promoguin el turisme a la ciutat de Barcelona, ja que això contribuirà a la reactivació de l'economia de la ciutat i a la recuperació de molts dels llocs de treball perduts.

Establir mesures reguladores més restrictives suposaria anar més enllà de la normativa de les principals ciutats turístiques d'Europa (vegeu el proper apartat) i, en lloc de contribuir a la revitalització del turisme, un dels motors econòmics principals a la ciutat, posarien en risc la recuperació econòmica post-

Covid. En efecte, mesures com restriccions territorials, temporals o administratives serien contraproductes per al sector i per a la societat en general.

Per aquests motius, qualsevol regulació local hauria de limitar, per exemple, a la possibilitat que l'administració municipal verifiqui que la llar compartida constitueix efectivament el lloc de residència de l'amfitrió. En qualsevol cas, atès que l'allotjament compartit sempre estarà relacionat amb una residència principal, les autoritats públiques ja tenen accés a les adreces pertinents a través del padró municipal.

El Codi Civil i la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) constitueixen la base normativa que regula els individus i les seves llars de forma adequada, fins i tot quan aquests individus decideixen compartir part dels seus habitatges de forma ocasional amb un hoste. Els requisits d'aquesta base normativa (comptar amb la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge, una assegurança bàsica i no suposar una molèstia per als veïns) s'apliquen i són suficients quan hi ha un hoste de visita temporal a la residència habitual de l'amfitrió.

Quan es consideri necessari complementar aquestes normes amb directrius específiques sobre la llar compartida serà fonamental que aquestes normatives no comportin un procés burocràtic desproporcionat (com l'obligació de registrar-se com empresa, la senyalització pública i la inclusió en un registre d'accés públic) o que, en tot cas, primi el requisit d'una declaració responsable per part de l'hoste per sobre de la necessitat d'una llicència prèvia.

3. La llar compartida a Europa

A la resta de grans capitals europees el marc regulador és ben diferent a la normativa que ens trobem a la ciutat de Barcelona.

La majoria de les ciutats del món no restringeixen el dret individual de compartir la pròpia llar amb un hoste a canvi d'una contraprestació econòmica. En els llocs on s'han introduït aquest tipus de restriccions, s'han dissenyat per regular el següent:

- Propietats que s'usen exclusivament per al lloguer a turistes (per exemple, llocs on no viu ningú al llarg de l'any).
- Activitats que es converteixen en activitats professionals (per exemple, quan la reiteració i habitualitat dels lloguers impliquen que l'individu està duent a terme un "negoci" de facto al compartir la seva llar).

La gran majoria dels particulars que comparteixen la seva residència habitual amb altres persones de forma ocasional no desenvolupen una activitat "mercantil" (ja sigui pel nivell d'ingressos generat o perquè no és més que el lloguer "civil" d'una propietat) i no es canvia l'ús de la propietat. Segueix sent predominantment residencial amb un ús complementari i ocasional com a dormitori per a visitants (turistes o no).

Alguns països i ciutats europeus han canviat i clarificat les seves normes recentment per incloure explícitament aquest tipus d'allotjaments, ja sigui en la seva normativa turística (per validar l'ús de residències privades per allotjar visitants) o la seva normativa sobre habitatge (per aclarir que l'allotjament en la residència principal no suposa un "canvi d'ús" que requereixi permisos addicionals).

En el següent apartat realitzem una aproximació sistemàtica a l'estat de la situació normativa a sis capitals europees: Copenhaguen, Londres, Lisboa, Amsterdam, París i Berlín.

En tots els casos identifiquem un seguit de punts bàsics:

Autoritat competent: Quin cos legislatiu ha aprovat la regulació que s'aplica.

Recaptació de la taxa turística: Si existeix una taxa turística específica aplicable i quin és el sistema de recaptació.

Règim necessari per ser amfitrió: Quines condicions, llicències o permisos són requerides per poder llogar una habitació.

Usuaris simultanis: Màxim de persones a les quals es pot llogar una o més habitacions alhora.

Temps màxim per visitant: Període màxim de les estades.

Lloguer màxim anual: Període màxim en què es pot llogar l'habitació durant l'any.

Cal conviure amb els visitants? Necessitat de convivència amb els visitants. Algunes localitats compten amb una regulació més permissiva que permet llogar tot l'habitatge sencer.

Impostos aplicables: Quins tributs generals o específics s'apliquen a la llar compartida.

Finalment, afegim alguna observació destacada per a cadascuna de les ciutats i efectuem una revisió de l'impacte observat, particularment en el nombre d'habitacions que es comparteixen actualment, la durada mitjana i els ingressos mitjans que reben els amfitrions a través de la llar compartida.



3.1 Copenhaguen

Dinamarca és un país que ha sabut adaptar de forma pionera el concepte de llar compartida aprofitant les plataformes P2P com a font d'informació i treballant en la compartició de dades a partir de fórmules de col·laboració públic-privada.

A Copenhaguen, les famílies poden compartir les seves llars i gaudir de beneficis fiscals si empren plataformes que col·laboren amb l'administració i comparteixen informació per assegurar el compliment fiscal.

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: El parlament danès. A més, per a certes competències (com per exemple, per definir el nombre de nits a l'any que es pot llogar un allotjament) pertanyen a les autoritats locals.

Recaptació de la taxa turística: Exempt d'impostos per a les plataformes que col·laboren amb el govern danès, compartint dades.

Règim necessari per ser amfitrió: Tots els ciutadans danesos poden compartir la seva llar i obtenir beneficis fiscals de forma progressiva.

Usuaris simultanis: Un màxim de 16, segons la plataforma.

Temps màxim per visitant: Coincidint amb el període màxim a l'any.

Lloguer màxim anual: 70 nits a l'any en primeres residències (100 segons el municipi). 30 nits a l'any en el cas de plataformes que no comparteixen dades amb el govern danès. Aquest límit, però, només aplica en el cas de l'apartament sencer. Passat aquest màxim, l'amfitrió pot seguir llogant una habitació de la seva residència habitual. Les segones residències i les habitacions privades es poden llogar tot l'any.

Cal conviure amb els visitants? Dependrà del nombre de dies en què s'allotgin.



Impostos aplicables.

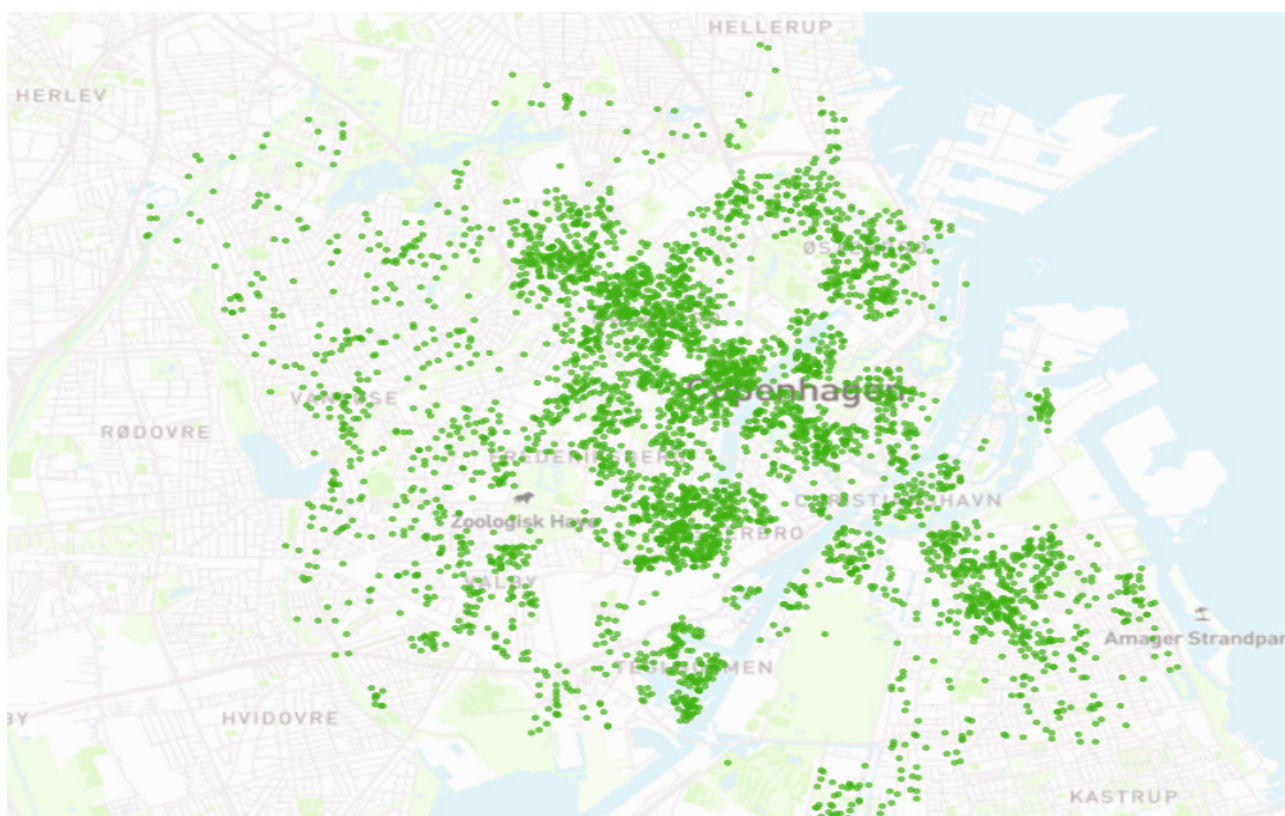
Primeres residències: Lliure d'impostos fins 28.000DKK (3.763,95 €).

Segones residències: Lliure d'impostos fins 40.000DKK (5.377,08 €).

Plataformes que no comparteixen dades: Lliure d'impostos fins 11.000DKK (1.478,7 €).

Impacte

- **Nombre d'allotjaments de lloguer:** 21.000 amfitrions
- **Nombre de visitants:** 405.000 visitants
- **Facturació mitjana per amfitrió:** 1.857,44 € / any
- **Comerç local:** 57% dels visitants van destinar la quantitat que van estalviar per emprar Airbnb en establiments de restauració i comerç en el municipi d'estada. 59% dels visitants van visitar negocis locals a partir de les recomanacions dels amfitrions. El 35% de la despesa dels visitants es va efectuar al mateix barri on s'allotjaven.





3.2 Londres

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: En el cas de Londres, depèn de l'administració del "Greater London" (13% de la població del Regne Unit).

Recaptació de la taxa turística: Les plataformes de home sharing entren dins de la definició d'allotjament turístic i, per tant, tenen una qualificació estàndard. Això implica que la retenció del 20% de l'IVA sobre el lloguer que es cobra a l'inquilí.

Règim necessari per amfitrió: La possibilitat d'esdevenir amfitrió en plataformes per llogar propietats a curt termini depèn de la llei de planificació local. Algunes ciutats tenen lleis que restringeixen la capacitat per rebre clients que paguin per períodes curts, com és el cas de Londres, que l'eleva a 90 dies a l'any.

Temps màxim per visitant: Coincidint amb el període màxim a l'any.

Lloguer màxim anual: La Llei de Desregulació de 2015 va introduir una excepció que permet usar locals residencials com allotjament temporal per dormir sense ser considerat un "canvi d'ús" si fa servir la propietat com un lloguer a curt termini per 90 nits o menys en un any natural, el que es coneix com la "regla de les 90 nits". Hi ha àrees on aquesta exempció no s'aplica.

Cal conviure amb els visitants? No.

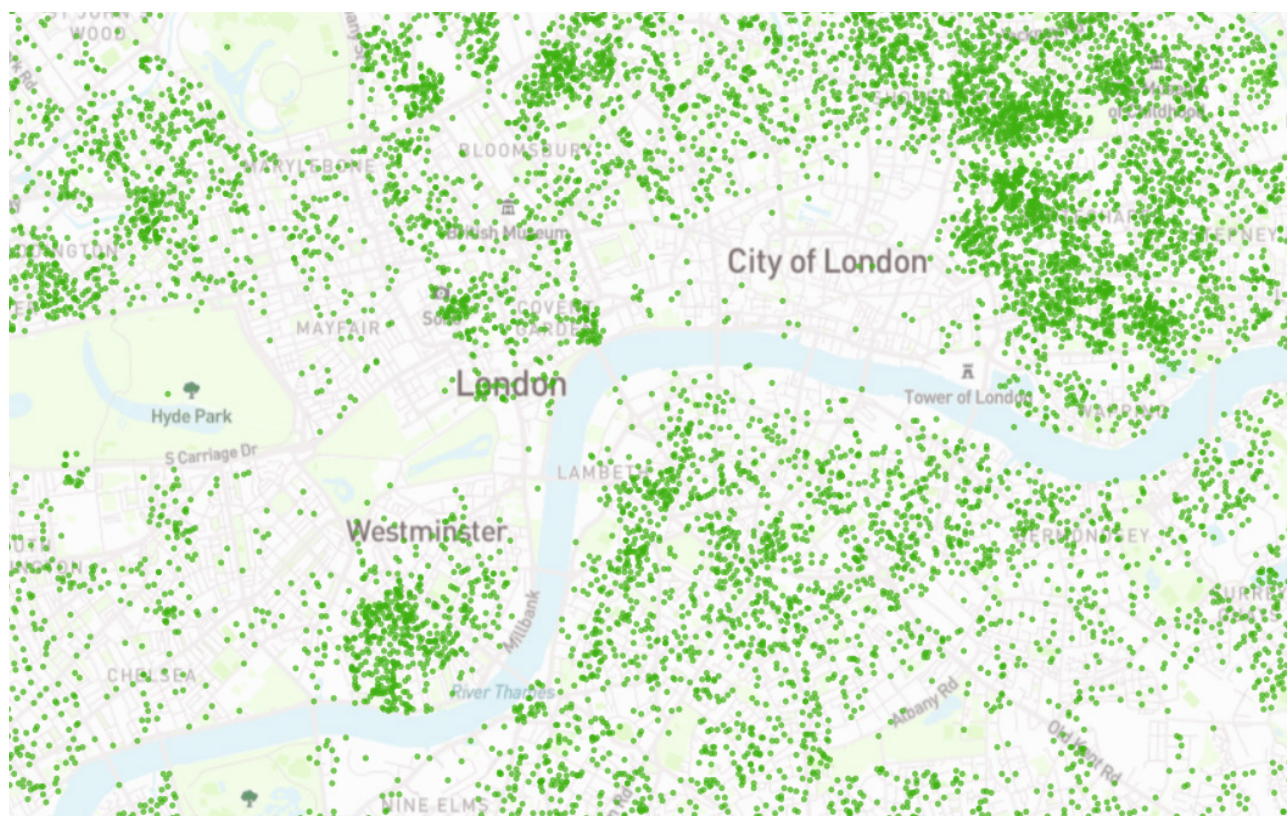
Impostos aplicables: Des 2015, els beneficis lliures d'impostos podien ser fins £7.500 (8.340 €). Al març de 2016, es van introduir dues desgravacions fiscals addicionals de £1,000 per a la propietat i els ingressos comercials.



Observacions: Les plataformes de *homesharing* del país no publiquen dades sobre la seva activitat.

Impacte

- **Nombre d'allotjaments de lloguer:** 223.200
- **Facturació mitjana per amfitrió:** £3.100 (3.376€) / any
- **Comerç local:** El visitant mitjà gasta £ 100 al dia (109 €), un 43% d'el qual és destinat a negocis locals de barri on s'estableix.
- **Observacions:** Airbnb vol assegurar que la llar compartida creixi de manera responsable i sostenible, enfortint les comunitats locals d'amfitrions de Londres.





3.3 Lisboa

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: Govern portuguès, tot i que els diferents municipis són els que registren els diferents allotjaments disponibles.

Recaptació de la taxa turística: 2 € per persona i nit, amb un màxim de 14 € per persona.

Règim necessari per ser amfitrió: Només es requereix una inscripció comunicativa. La inscripció dels establiments d'allotjament locals realitza mitjançant una comunicació prèvia dirigida a l'Ajuntament territorialment competent. S'assigna a cada sol·licitud un nombre, que constitueix el nombre de registre de l'establiment d'allotjament local, que envia automàticament la comunicació a Turisme de Portugal. La notificació prèvia és obligatòria i una condició necessària per al funcionament dels establiments d'allotjament locals.

Usuaris simultanis: 9 habitacions o 30 usuaris.

Temps màxim per visitant: Sense perjudici de les disposicions legals o contractuals, els establiments d'allotjament locals poden establir lliurement els seus períodes de funcionament.

Lloguer màxim anual: Sense perjudici de les disposicions legals o contractuals, els establiments d'allotjament locals poden establir lliurement els seus períodes de funcionament.

Cal conviure amb els visitants? No.

Impostos aplicables.

Els impostos sobre els ingressos bruts derivats del lloguer són de 8,75% (els primers anys hi ha deduccions que faciliten a l'amfitrió crear una estructura de negoci rendible). Per ingressos bruts anuals per sota de 10k €, l'usuari està exempt de pagar IVA.

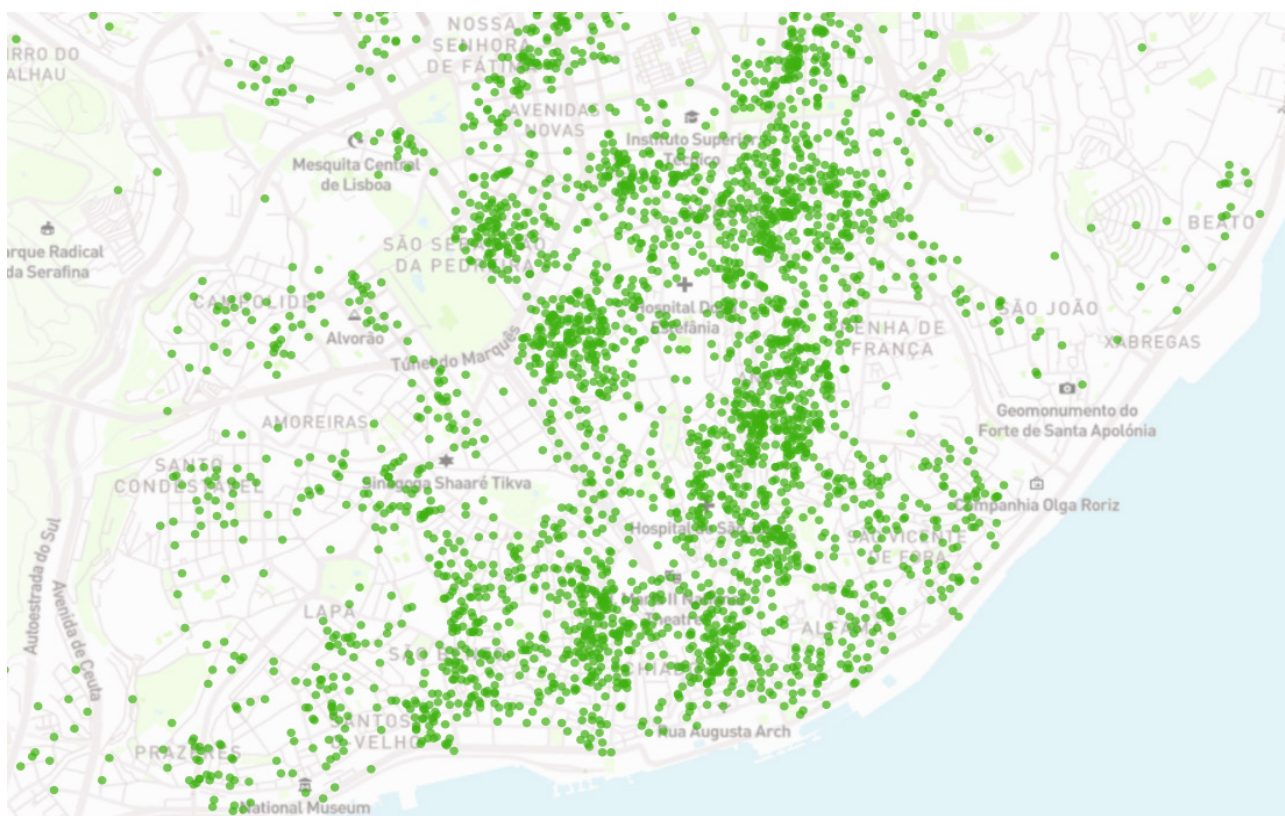
Observacions: Queda prohibit operar, per un mateix propietari o propietari de l'explotació, en més de nou establiments locals.



d'allotjament en forma d'apartaments, per edifici, si aquest nombre d'establiments és superior al 75% del nombre de fraccions de l'edifici.

Impacte

- **Nombre d'allotjaments de lloguer:** 15.000 amfitrions
- **Nombre de visitants:** 912.000
- **Facturació mitjana per amfitrió:** 280€ al mes
- **Comerç local:** Els visitants gasten un 38% de la seva despesa total en els negocis locals.





3.4 Amsterdam

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: regulació de l'Ajuntament de la ciutat d'Amsterdam (Huisvestingsverordening Amsterdam 2020) donant efecte a una llei nacional (Huisvestingswet 2014 i Gemeentewet)

Recaptació de la taxa turística: 10% de la facturació per estada.

Règim necessari per ser amfitrió: L'obtenció d'una llicència és necessària i hi ha un nombre limitat de llicències per barri. La superfície dedicada a la llar compartida no pot superar els 40% de la superfície total de l'habitatge i no pot superar els 61 metres quadrats (els espais compartits compten el 50%).

Usuaris simultanis: 4 simultanis.

Temps màxim per visitant: Sense límit.

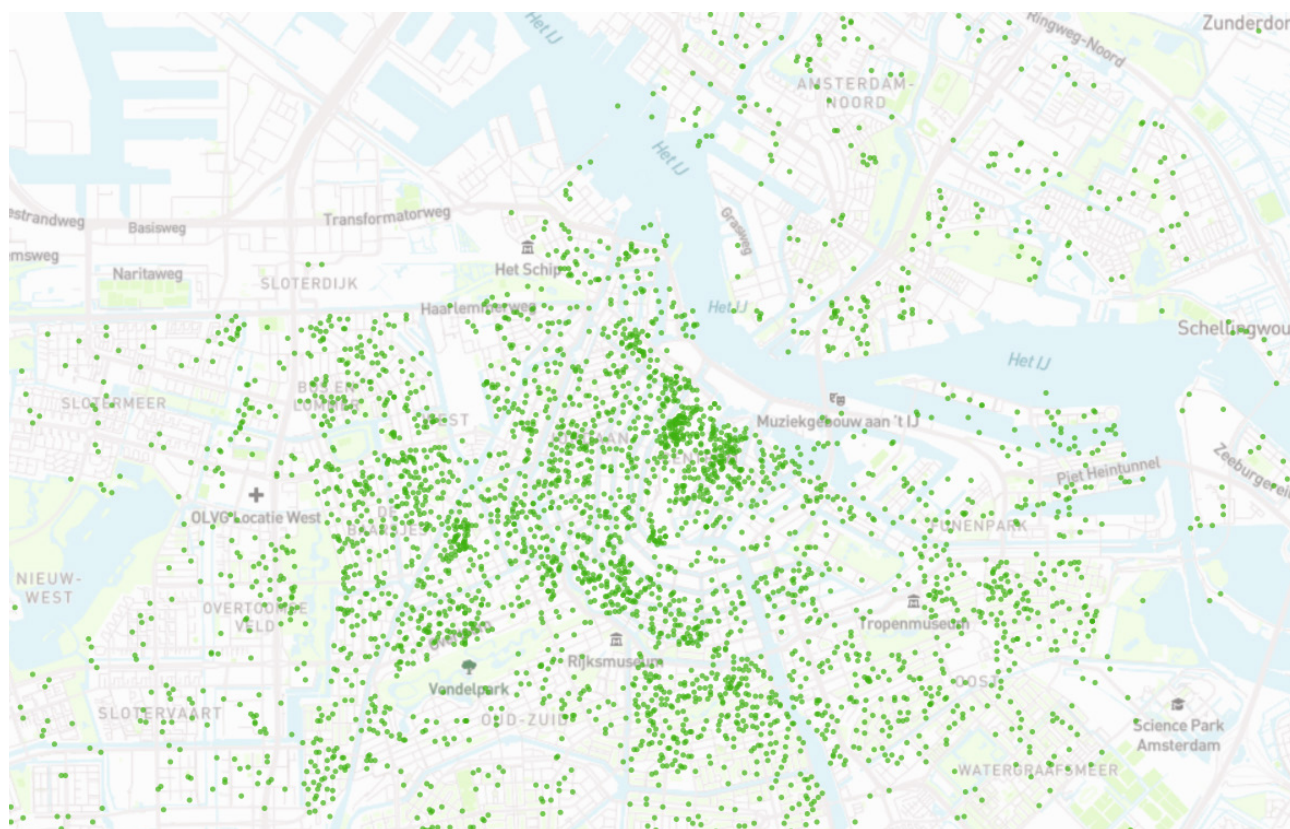
Lloguer màxim anual: Sense límit.

Cal conviure amb els visitants? Ha de ser l'habitatge principal de amfitrió i l'amfitrió ha de ser present de nit durant tota l'estada.

Impostos aplicables.

Els ingressos estan subjectes a l'impost sobre la renda general. Per ingressos bruts anuals per sota de 20k €, l'usuari està exempt de pagar IVA.

Observacions: El propietari del pis és responsable de registrar el nom i cognoms del convidat, així com les dates d'arribada i sortida.





3.5 París

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: regulació de l'Ajuntament de la ciutat de París (Obligation d'enregistrement de la Déclaration préalable prévue à l'article L.314-1-1 du Code du tourisme) donant efecte a una llei nacional (Code du Tourisme)

Recaptació de la taxa turística: 2,30 € per persona i nit.

Règim necessari per ser amfitrió: No existeix cap requeriment de registre / llicència per al lloguer d'habitacions individuals dins de l'habitatge habitual de l'amfitrió.

Usuaris simultanis: Sense límit.

Temps màxim per visitant: Sense límit.

Lloguer màxim anual: Sense límit

Cal conviure amb els visitants? Ha de ser l'habitatge principal de l'amfitrió

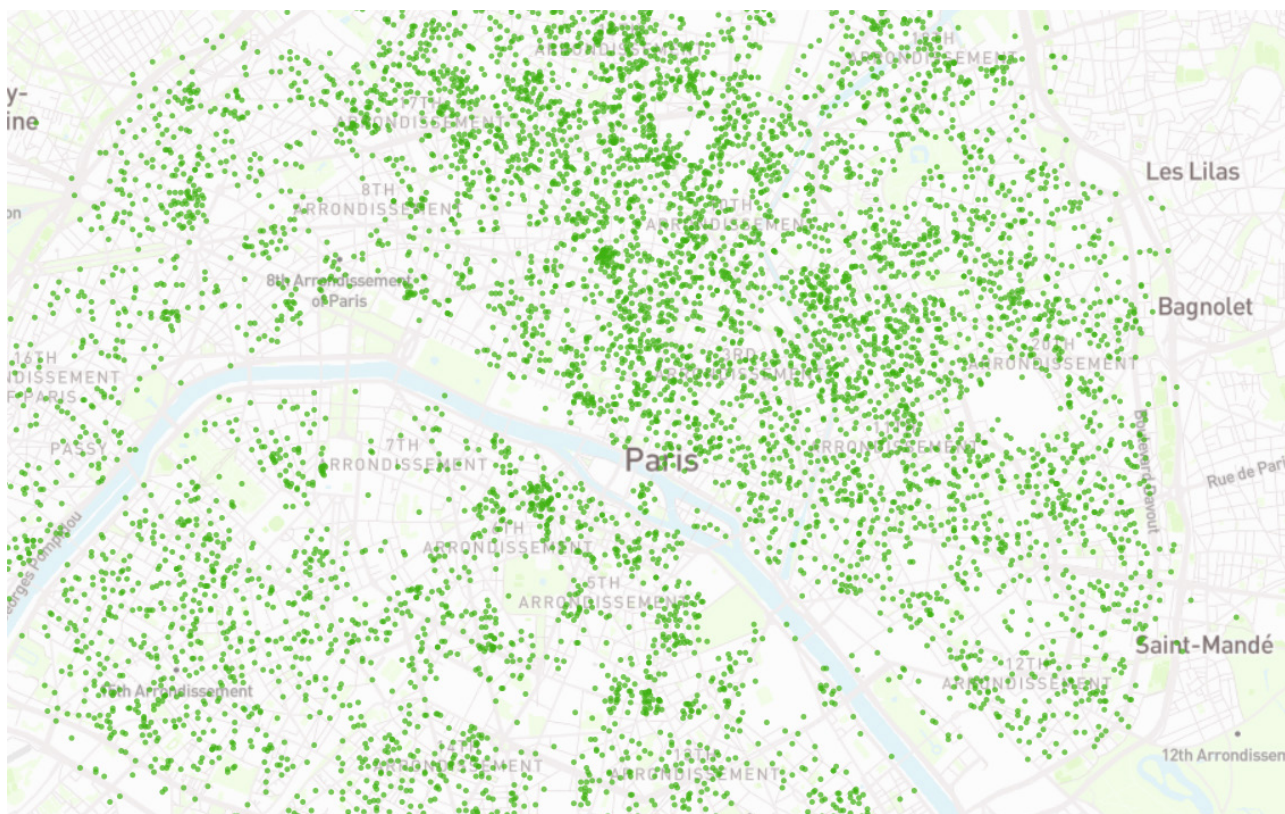
Impostos aplicables: Els ingressos estan en principi subjectes a l'impost sobre la renda general (Airbnb comunica dades a les autoritats franceses), però hi ha un règim anomenat "BIC" per amfitrions amb ingressos de lloguer de menys de 70k €. En aquest darrer cas només es tributa per l'impost sobre la renda sobre el 50% dels ingressos de lloguer. A més, específicament per a les llars compartides, els primers 760 € d'ingrés de lloguer d'una o més habitacions de l'habitatge principal estan exempts de l'impost sobre la renda. Els lloguers amb mobles no estan subjectes a IVA si no inclouen serveis addicionals.

Observacions: En cas de tractar-se d'un "chambre d'hôte", que requereix l'oferta d'un esmorzar, és obligatòria la declaració prèvia de l'activitat.



Impacte

- **Nombre d'allotjaments de lloguer:** 7.428 (12,4% de la oferta total a Airbnb)
- **Facturació mitjana per amfitrió:** 533 € / mes
- **Mitjana de nits a l'any:** 88





3.6 Berlín

Resum de la normativa aplicable

Autoritat competent: regulació de l'Ajuntament de la ciutat de Berlín

Recaptació de la taxa turística: 5% de la facturació per estada

Règim necessari per ser host: No existeix cap requeriment de llicència o permís per al lloguer d'una habitació individual dins de l'habitatge habitual de l'amfitrió a condició que l'habitació llogada no cobreixi més del 49% de la superfície de l'habitatge. En aquest cas, únicament és obligatori sol·licitar un nombre de registre a l'ajuntament (procés sense cost) a través d'una simple notificació a l'administració local. En cas que l'habitació llogada cobreixi més del 49% de la superfície de l'habitatge, és obligatòria l'obtenció d'una llicència. Per al càlcul del percentatge, el bany i la cuina es consideren llogats al 50%.

Usuaris simultanis: Sense límit.

Temps màxim per visitant: Sense límit.

Lloguer màxim anual: Sense límit.

Cal conviure amb els visitants? Ha de ser l'habitatge principal de l'amfitrió

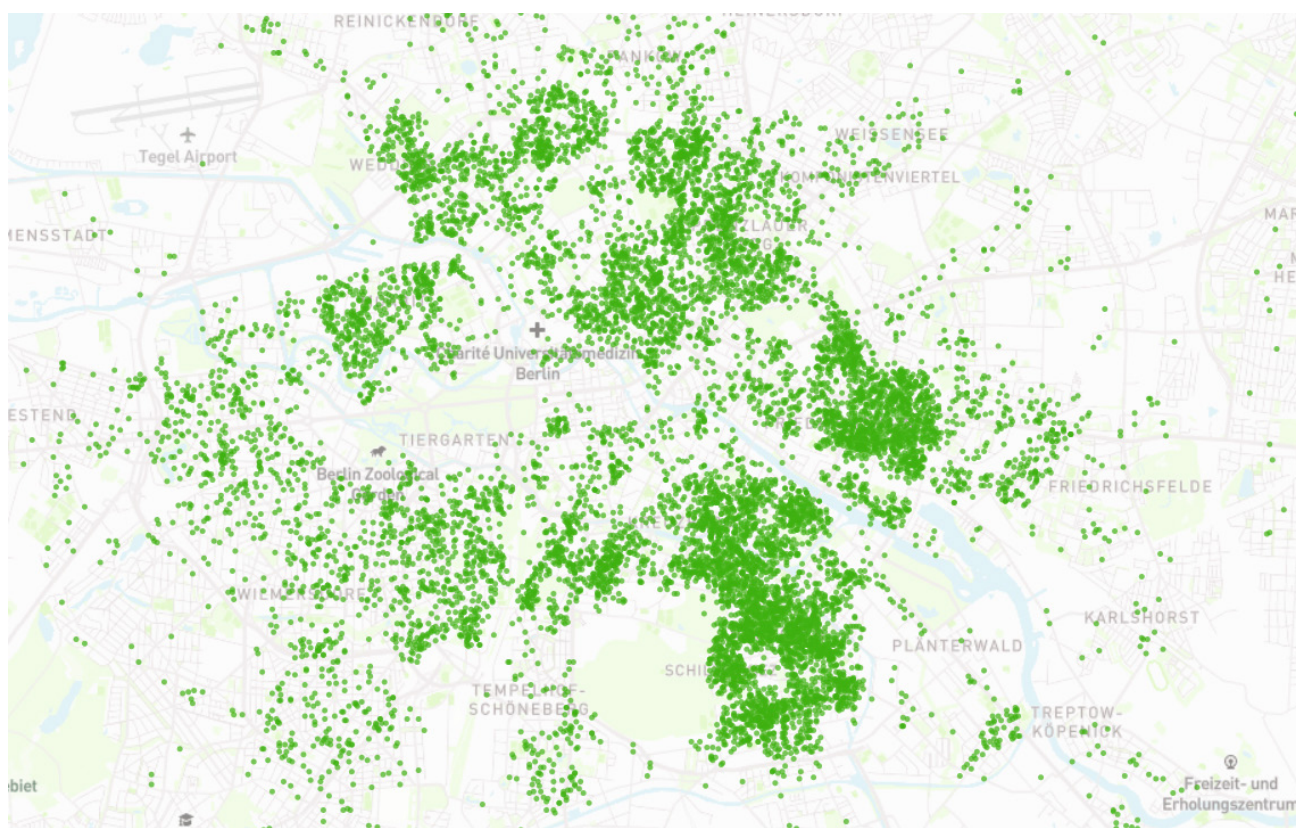
Impostos aplicables.

Els ingressos estan en principi subjectes a l'impost sobre la renda general. L'usuari està exempt de pagar IVA si els ingressos bruts anuals no van superar els 17,5k € a l'any anterior i els ingressos bruts anuals projectats es troben per sota de 50k € en l'any en curs.



Impacte

- **Nombre d'allotjaments de lloguer:** 11.534 (51.1% de la oferta total a Airbnb)
- **Facturació mitjana per amfitrió:** 368 € / any
- **Nombre mitjà de nits a l'any:** 100



4. Missatges clau

Beneficis pel ciutadà

- La llar compartida no canvia la fisonomia del barri i evita la massificació turística: no es construeixen nous emplaçaments turístics, els espais ja existeixen i simplement s'aprofita un espai infrautilitzat del propi amfitrió.
- Desenvolupament econòmic inclusu a la ciutat, no només dels barris tradicionalment turístics. Redistribució dels llocs d'allotjament per a turistes evitant la concentració excessiva en algunes zones de la ciutat. En el cas d'Airbnb, el 70% dels allotjaments de Catalunya es troben fora de les zones hoteleres habituals.
- Ciutadans que tradicionalment no es beneficien de manera directa de l'activitat turística, reben un ingrés addicional provinent de l'allotjament d'amfitrions, qui, sense llar compartida haguessin destinat aquests diners en un negoci hotelier o una altra modalitat d'allotjament comercial.
- La interacció directa entre amfitrió i visitant fomenta l'enriquiment cultural i entesa mútua entre les parts, contribuint positivament a la convivència en la comunitat veïnal.
- Impacte social: A Madrid, el 70% dels amfitrions afirma que aquesta activitat ha canviat les seves perspectives vitals positivament. La llar compartida genera un sentiment de comunitat, promou l'intercanvi cultural i, a més, fomenta l'empatia i la tolerància en l'entorn local.
- Impacte mediambiental: A Madrid, l'estalvi energètic equival al consum que duen a terme 2950 llars. Al posar a disposició dels residents una plataforma que els permeten compartir el seu habitatge, la llar compartida fomenta un ús més eficient dels recursos existents i promou una forma més sostenible de viatjar. En comparació amb els allotjaments tradicionals, aquest tipus de turisme redueix significativament la despesa energètica i d'aigua, així com la producció de residus. Així mateix, posa de manifest la importància de la

sostenibilitat, tant entre els residents com entre els visitants.

- **Impacte econòmic:** la llar compartida confereix als propietaris una font d'ingressos per als moments en què la seva capacitat d'allotjament estaria infrutilitzada. D'aquesta manera la llar compartida redueix les friccions associades al lloguer a curt termini i permet al ciutadà obtenir uns ingressos addicionals, en un context de crisi econòmica arran de la crisi de la COVID-19.
- La llar compartida permet als ciutadans de barris amb majors dificultats rendibilitzar de manera directa els beneficis del turisme i complementar els seus ingressos, ajudant-los precisament a afrontar les despeses del lloguer residencial i mitigant la gentrificació.
- **Beneficis pels negocis de proximitat:** els clients destinen de mitjana gairebé el 40% de la despesa a comprar en el comerç local del barri on s'allotgen.
- Permet que l'oferta d'allotjament temporal vagi més enllà de l'oferta turística i es pugui acomodar a pics de demanda de curt termini (congressos) o noves tipologies de consum com ara estudiants en època d'exàmens, sense haver de recórrer a l'estructura hotelera i ajudant de manera directa a l'amfitrió que se'n beneficia.

Beneficis per a l'Administració

- La digitalització i consolidació dels nous models d'economia P2P ofereix una oportunitat històrica per incrementar la regulació des dels principis de regulació econòmica eficient, promoure la competència i impulsar una economia més circular i sostenible. La col·laboració amb les plataformes permet millorar aspectes com la fiscalitat, la gestió intel·ligent de dades, la pacificació i la promoció econòmica.
- Es desinventa la massificació turística i permet mantenir en tot moment la propietat de l'habitatge en mans

del ciutadà, evitant així que l'activitat turística canviï les dinàmiques urbanes.

- Les potencials externalitats negatives del turisme com la contaminació acústica, l'excessiva congestió de l'espai o del transport urbà, els problemes d'ordre públic, i el comportament incívic relacionat amb el consum excessiu d'alcohol, etc. són molt menys freqüents a causa del control exercit per part de l'amfitrió a través de la valoració a la plataforma P2P, quelcom inexistent en un hotel, alberg o una altra forma d'allotjament comercial.

- La sobresaturació dels espais públics i l'encariment dels serveis com la restauració disminueixen per la redistribució espacial dels allotjament per a turistes.

- Tot i la prohibició de la llar compartida fins a dia d'avui i una elevada limitació d'altres tipologies d'oferta turística, els preus dels lloguers han seguit augmentant malgrat les restriccions. Els Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) poden haver incrementat els lloguers, de mitjana, en un 1.9%, i fins a un 7% en les zones amb més presència a Barcelona. Si tenim en compte l'increment total de preus dels lloguers en aquest període, la presència d'Airbnb podria explicar, de mitjana, poc més del 4% de l'increment dels preus del lloguer residencial (Segú et al., 2019, *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*).

- Com més alt és el percentatge de llars compartides en relació a la totalitat de l'oferta turística en un barri, menor és l'efecte observat en el preu del lloguer i la compravenda d'habitatges d'ús residencial. L'impacte de la llar compartida és menor perquè no interfereix directament amb els lloguers a llarg termini; els propietaris d'aquests habitatges no posarien els seus immobles a disposició dels inquilins a llarg termini, independentment de l'existència d'una plataforma de *homesharing*. (Proserpio et al., 2018, *The Sharing Economy and Housing affordability: Evidence from Airbnb*).

- Si les administracions públiques volen donar resposta a l'augment de la demanda residencial, principal factor subjacent a la pressió alcista en els preus del lloguer, han de cercar altres alternatives de política pública com facilitar la construcció d'habitatge (llicències urbanístiques, sòl dotacional, conversió de locals...) o augmentar el parc d'habitatge de protecció pública en règim de lloguer.

- La llar compartida permet al ciutadà esdevenir un actor corresponsable en el desenvolupament del sector turístic. Empodera al ciutadà, ajudant a crear una societat

més conscienciada, activa i participativa.

- Aplicar a Barcelona una política de compartició de dades en col·laboració amb les plataformes, com ja han iniciat altres ciutats europees, permetria a l'Ajuntament disposar de més informació sobre el funcionament del mercat i alhora lluitar contra aquells que apliquin pràctiques il·legals. Països com Dinamarca, Estònia, Portugal i Grècia, i fins i tot regions com Andalusia, ja compten amb un procés de registre online i gratuït que també ajuda les administracions en les tasques d'inspecció.
- Una col·laboració més fluïda entre l'Ajuntament i les diferents plataformes de llar compartida permetria al consistori obtenir més ingressos fiscals a través de la recaptació de la taxa turística, que podria ajudar a mitigar les potencials externalitats del turisme i revertir positivament en la ciutat.



