ELS HABITATGES D’ÚS TURÍSTIC I LA SEVA INCIDÈNCIA EN LA TAXA TURÍSTICA:

L’EXEMPLE DELS MUNICIPIS COSTANERS DEL BAIX EMPORDÀ

David Sales i Coll
Treball Final de Grau
Tutor: Dr. Josep Maria Aguirre Font
Índex

1. Introducció ........................................................................................................... 4

2. Objectius ............................................................................................................. 9

3. Metodologia ...................................................................................................... 10

4. Marc teòric ....................................................................................................... 11
   4.1 Els habitatges d’ús turístic i les segones residències ..................................... 11
   4.2 La problemàtica de les segones residències ................................................ 15

5. La figura dels habitatges turístics .................................................................. 17
   5.1 Introducció ................................................................................................. 17
   5.2 Regulació dels Habitatges d’ús turístic ......................................................... 19
      5.2.1 Definició ............................................................................................. 20
      5.2.2 Requisits ............................................................................................. 20
      5.2.3 Règim Jurídic ....................................................................................... 21
      5.2.4 Control administratiu dels Habitatges d’ús Turístic ............................. 23
   5.3 Problemàtica: L’escassetat d’Habitatges d’ús turístic registrats ............... 23
      5.3.1 La poca presència d’habitatges d’ús turístic a les comarques costaneres ........................................................................................................... 23
      5.3.2. Escassos habitatges d’ús turístic als municipis de costa del Baix Empordà ........................................................................................................... 25

6. L’impost sobre les estades en establiments turístics als Habitatges d’ús turístic ...................................................................................................................... 27
   6.1 Introducció ..................................................................................................... 27
   6.2 Regulació ....................................................................................................... 28
   6.3 Recaptació de la taxa turística als municipis costaners del Baix Empordà .................................................................................................................. 31
6.4 Estimació de la recaptació de la taxa turística si s’apliqués a tots els habitatges d’ús turístic dels municipis costaners del Baix Empordà ..........32

6.4.1. Torroella de Montgrí: .................................................................33
6.4.2. Pals .........................................................................................34
6.4.3. Begur .......................................................................................34
6.4.4. Platja d’Aro.................................................................34
6.4.5. Palafrugell .................................................................34
6.4.6. Conclusions ...........................................................................35

7. Conclusions .................................................................................36

8. Bibliografia ..................................................................................38

9. Normativa .....................................................................................39

10. Webgrafia .....................................................................................39

9. Agraïments ..................................................................................41
1. Introducció:

El turisme és un dels sectors econòmics més importants de Catalunya, la principal destinació turística d’Espanya i una de les més importants d’Europa.

L’any 2013, Catalunya va tenir més de 15,5 milions de turistes\(^1\) sent així la primera comunitat autònoma d’Espanya, seguit de les Illes Balears i les Illes Canàries.

Pel que fa als establiments d’allotjament, Catalunya compta actualment amb 2.872 hotels amb més de 300 mil places, 2.264 establiments de turisme rural amb més de 17,5 mil places i 349 càmpings amb gairebé 273 mil places\(^2\). A tots aquests establiments més coneguts i més utilitzats, és necessari sumar-hi els habitatges d’ús turístic, que en podem trobar més de 30 mil, i els apartaments turístics que en trobem 214.

Catalunya disposa al voltant d’unes 600.000 places d’allotjament turístic regularitzat, de les quals el 48% són de càmpings; el 48%, hoteleres i el 4% de turisme rural. El 80% de les places es troben localitzades al litoral. Es calcula, però, que el nombre de places d’allotjament en habitatges turístics no regularitzat és superior a 1.000.000 de llits.\(^3\)

La Generalitat vol regular 500.000 places d’ús turístic que en aquests moments ofereixen el servei, però que no estan donats d’alta com a activitat econòmica. Des del 2013 s’han regularitzat més de 25.691 habitatges i 205 apartaments. Des de fa més d’un any, el govern català va començar una campanya per l’ordenació dels habitatges d’ús turístic i els apartaments\(^4\) amb l’objectiu de censar-ne el nombre existent i garantir la qualitat mínima exigible a aquesta important oferta d’allotjament al nostre país.

\(^1\) Segons dades de l’INE [http://www.ine.es/jaxi/tabla.do](http://www.ine.es/jaxi/tabla.do)


El lloguer d’un apartament o una casa per a una estada curta per motius de vacances o turisme és una modalitat d’allotjament turístic que, en els darrers anys, ha agafat un gran impuls per causa de la seva proliferació en ciutats importants i especialment en municipis costaners.

En els últims temps està adquirint una gran importància l’anomenat “turisme residencial”, que és el que no s’allotja ni a hotels ni en establiments d’allotjament turístic inscrits com a tals en les corresponents administracions, sinó en apartaments els propietaris dels quals, en lloc d’utilitzar-los directament, els lloguen a tercers. El sector turístic reclama, des fa temps, una regulació davant aquesta modalitat que consideren de competència deslleial, al estar al marge dels requisits exigits en l’ordenança turística.

Els habitatges o habitacions que es lloguen per dies o setmanes per ús turístic fora d’una regulació específica turística, és una realitat amb la que el sector turístic ha conviscut des de fa anys. En els últims anys, a més, a través de d’internet el problema s’ha aguejat ja que és més fàcil comercialitzar aquesta modalitat d’allotjament. Però també, gràcies a internet, ha estat possible que es fes visible el gran nombre d’aquests establiments que estaven oferint aquest servei sense estar regulat. Actualment, els motors de cerca més importants que podem trobar són “Homelidays” (www.homelidays.com) o “Wimdu” (www.wimdu.es).

Un dels casos més polèmics que hi ha actualment és el de la companyia nord-americana “Airbnb” ja que han estat sancionats amb 30 mil euros de multa per promocionar habitatges que s’utilitzen com a ús turístic, però que no compleixen cap de les normatives necessàries per oferir aquest servei. Tot i que la sanció en aquest cas només ha estat pel portal de reserves, la Generalitat adverteix que també sancionarà els particulars i gestors que lloguen la casa sense estar inscrits en el registre d’apartaments turístics.

Tan mateix, des del punt de vista del consumidor és evident la necessitat de dotar als usuaris d’aquest tipus de turisme de mecanismes de protecció, ja que

---

5 Notícia del 3/24 del 7 de juliol http://www.324.cat/noticia/2442313/economia/El-govern-multa-amb-30000-euros-la-companyia-Airbnb-per-anunciar-pisos-turistics-il%C2%B7legalis#rlabs=1
fins ara, només ho podien fer de forma judicial mitjançant una denuncia d’incompliment contractual.

Dins del turisme, cada vegada agafa més força el nomenat “turisme familiar”, i precisament aquest any 2014, l’ONU ha declarat Any Internacional de la Família. El turisme familiar és un dels nínxols més importants del mercat a Espanya. Aquests tipus de turistes són aquells que durant les seves vacances, una de les seves motivacions és viatjar amb la família i, per això, busquen destinacions turístiques adaptades per a nens. Aquest tipus de turisme acostumen a viatjar dos adults més un o dos menors.

Amb tot això, aquest segment de turisme té unes necessitats molt diferents a la resta, com per exemple parelles o turistes sèniors, i els hotels és una modalitat d’allotjament que resulta car. El turisme familiar, majoritàriament, prefereix allotjar-se en càmpings, on disposen de tota mena de serveis, i a un preu més econòmic, o bé en habitatges d’ús turístic ja que poden disposar de totes les comoditats que tindrien a una casa, i també a un preu més econòmic que un hotel o un establiment rural.

Fent l’exercici de comparar preus per viatjar amb família (2 adults més dos nens menors de 16 anys), segons modalitat d’allotjament, als principals motors de recerca, en una destinació en concret i les mateixes dates, podem observar la gran diferència de preus. Per una habitació familiar d’hotel, o dos habitacions dobles depenent dels diferents hotels, veiem que els preus per una setmana es troben entre els 1.500 i els 2.500 euros o més, amb l’emorzar inclòs cosa que implica realitzar la resta d’àpats fora o bé en el mateix hotel amb un cost addicional. En canvi, els preus dels habitatges d’ús turístic es troben entre els 800 i els 1.500 euros, però ofereixen més serveis, com és la cuina totalment equipada, on tenen la opció de fer-se el menjar. L’altre alternativa que són els càmpings, també ofereixen preus molt competitius, pel que, com ja s’ha mencionat anteriorment, són una altra de les preferències pel que fa al turisme familiar.

A Catalunya, per tal de solucionar, entre d’altres, aquestes qüestions va entrar en vigor la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l’Habitatge. En aquesta
llei es definia l’habitatge d’ús turístic com “l’habitatge l’ús del qual els propietaris, amb l’autorització de l’administració competent, cedeixen a tercers en condicions d’immediata disponibilitat per una estància de temporada” i, hi afegí “els arrendataris no poden convertir l’habitatge en el seu domicili principal ni secundari”.6

Posteriorment, tres anys després, va entrar en vigor el Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d’ús turístic que complementava la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l’Habitatge. I finalment, el que regula actualment, el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic, que completava les dues lleis bàsiques per el sector de l’allotjament, que són la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l’Habitatge.

El procediment de regularització d’aquests establiments coincideix amb la creació de l’impost sobre les estades en establiments turístics, conegut com “taxa turística” mitjançant la Llei 5/2012, de 20 de març.

Un impost similar s’aplica pràcticament a tots els països europeus, així com en les principals potències turístiques mundials, com França o Estats Units. A Europa tenen la taxa turística, també països com Itàlia, Alemanya, Àustria, Bèlgica, Països Baixos, República Txeca, Hongria, Suïssa, Croàcia, Eslovàquia, Eslovènia, entre d’altres. El Marroc o Tunísia, destinacions turístiques del sud del Mediterrani, també l’apliquen. Països com ara França fa molts anys que existeix, des de l’any 19107, i és la primera destinació, segons la OMT (Organització Mundial del Turisme), en arribades de turisme.

Mica en mica es va anar perfilant el que actualment es coneix com la taxa turística, o impost sobre les estades en establiments turístics, que 14 mesos

---

6 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l’habitatge. http://www20.gencat.cat/portal/site/portalcdocc/menuitem.c973d2fc58aa0083e4492d92b0c0e1a0/?vgnextoid=485946a6e5dfef210VgnVCM1000000b0c0c1e0aRCRD&applianceName=default&action=fitxa&documentId=473076&language=ca_ES&newlang=ca_ES
després d’entrar en funcionament, el dia 1 de novembre de 2012, Catalunya ha recaptat 41,4 milions d’euros amb la taxa turística.\(^8\)

El treball analitza la problemàtica dels habitatges d’ús turístic, així com el nou impost i la seva aplicació en els habitatges d’ús turístic regularitzat. Amb la voluntat d’estudiar, utilitzant l’exemple dels municipis costaners del Baix Empordà, el gran potencial de desenvolupament de l’impost sobre allotjaments turístics si aquest s’arribés a aplicar a tots els habitatges turístics existents.

\(^8\) Publicat al diari La Vanguardia el dimecres 28/05/14
2. Objectius

Aquest treball té per objecte determinar la importància que tenen els habitatges d’ús turístic en el turisme ja que és una de les modalitats de turisme que més s’utilitza, especialment en municipis costaners, i que més treball porta legalitzar en els municipis costaners del Baix Empordà.

Un altre dels objectius del treball és analitzar el gran potencial de desenvolupament de l'impost sobre allotjaments turístics, si aquest, enlloc d’aplicar-se únicament als allotjaments turístics i als habitatges d’ús turístic del Decret 159/2012, s’apliqués de forma general a tots els habitatges turístics definits per la doctrina que engloba als no legalitzats i a les segons residències, utilitzant com a exemple els municipis costaners del Baix Empordà.
3. Metodologia

La metodologia utilitzada en aquest treball és la següent:

En primer lloc, a través de les pàgines oficials de la Generalitat i de l’Institut Nacional d’Estadística, es va fer una recerca de dades per tal de trobar xifres respecte els habitatges d’ús turístic i les segones residències. En un primer moment ens plantejàvem aprofundir més respecte el tema de la taxa turística, però ens ha estat molt difícil de poder obtenir xifres. Vàrem demanar informació formalment per escrit a la Generalitat, però, sis mesos després, encara no se’ns ha facilitat cap resposta, i finalment, gràcies als ajuntaments d’alguns dels municipis del Baix Empordà, vàrem poder obtenir xifres de la recaptació de la taxa, tot i que sense desglossar.

En segon lloc s’ha fet una recerca bibliogràfica per tal d’obtenir la major quantitat d’informació possible sobre el tema a tractar, per tal de poder estudiar el que s’ha escrit anteriorment respecte el tema dels habitatges d’ús turístic. També s’ha fet una recerca sobre els textos que ja han estat publicats en referència al tema. La recerca bibliogràfica s’ha realitzat a través del fons documental de la Universitat de Girona i de les recomanacions del tutor del treball.

En tercer lloc, s’ha llegit la legislació que regula les diferents modalitats d’allotjament, i especialment, la que regula els habitatges d’ús turístic i la llei d’impost en estades en establiments turístics per tal de comprendre la normativa vigent respecte el nostre objecte d’estudi.
4. Marc teòric


4.1 Els habitatges d’ús turístic i les segones residències

Els habitatges d’ús turístic i les segones residències, són una oferta d’allotjament turístic que no deixa de créixer any rere any, a diferència d’altres modalitats com són els hotels o els càmpings, i un dels sectors menys explotats si es compara amb l’oferta d’aquests dos. La distribució territorial de les segones residències, apartaments i habitatges turístics es correspon amb les marques on hi ha més oferta de càmpings i hotels que són la Costa Brava i la Costa Daurada¹⁴.

En el capítol dels apartaments turístics i segones residències, Monfort i Uriel destaquen la gran dificultat per obtenir dades malgrat la gran importància que ha experimentat aquest tipus d’oferta turística¹⁵: “...De este tipo de alojamiento se dispone de menor información estadística y es sobre el que, consecuentemente, mayor desconocimiento existe. La importancia de esta

---

¹³ L’evolució dels models de turisme litoral: el Regne Unit, la Costa Brava i Cuva: [http://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/4941/tllmc.pdf?sequence=1](http://dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/4941/tllmc.pdf?sequence=1)
¹⁴Salvador «op. cit.» 199
¹⁵ Uriel, E. i Monfort V. (2001), pàg. 216
modalidad de oferta turística es notable. (...) Así pues, sorprende la escasez de información sobre estos establecimientos turísticos en relación con su importancia.

La definición de segunda residencia diverge parcialmente según los autores ya que es difícil establecer un criterio homogéneo que recuele todo el seu significat. Per la seva evolución al llarg dels anys, el seu ús, la temporalitat d’aquest ús, el règim de propietat i la seva localització hom es pot aproximar a la seva definició.

Donades les diferents definicions existentes, i per tal de buscar una mínima homogeneïtat en les dades estudiades, s’estableix una definició particular de segunda residència:

Es defineix segona residència com aquell habitatge d’ús familiar de propietat o de lloguer tant privat com col·lectiu (empresa), que forma part d’un edifici estructurat, utilitzat per temporades, caps de setmana o en determinats casos durant l’any, per exclusiu ús i gaudiment del temps d’oci.

En aquesta definició hi té cabuda tot l’ampli ventall de possibilitats d’habitatge secundari: una segona residència en forma de xalet en propietat i aïllat a les afores d’una població de muntanya, el lloguer d’un petit apartament a primera línia de mar entre un propietari privat i una família independent, o el lloguer d’un apartament o una casa en un municipi interior propietat d’una empresa immobiliària.

En els diferents censos d’habitatge, es defineix habitatge secundari de manera molt similar al concepte definit anteriorment. Barbaza en el seu llibre qüestiona la dificultat d’obtenir informació respecte a aquest tipus d’allotjament turístic i esmenta el cens com a font més pròxima:

“Les dificultats més greus comencen amb l’estudi de les possibilitats d’acolliment de les cases i apartaments moblats. No hi

16 Saló Mayolas, Albert (2005) «Estudi sobre l’habitatge a la demarcació de Girona: Habitatges principals, segones residències i apartaments turístics» pàg. 81
ha cap estadística oficial sobre aquesta qüestió. (...) L’únic document on vam poder trobar indicacions que permetien l’establiment – no sense reserves – d’una avaluació de la capacitat d’aquesta mena d’allotjament per al conjunt de la costa, és el nomenclàtor que resumeix els resultats del cens de l’any 1960”

Les places turístiques han crescut de forma més o menys simultània al creixement de la demanda. Un dels models que més s’ha accentuat és la demanda dels habitatges d’ús turístic especialment en el litoral català.

L’efecte dels habitatges d’ús turístic en l’estructura turística és inqüestionable: localització territorial difosa, preeminència absoluta respecte de les altres formes d’allotjament, composició de la demanda...

El concepte ambigu d’habitatge turístic amaga realitats molt diferents. En primer lloc, existeixen els apartaments turístics, que són una tipologia d’allotjament turístic reconeguda en totes les normatives turístiques de les comunitats autònomes, però que representen un percentatge molt residual del total de les places. Un segon grup són els habitatges de lloguer, en els que es porta a terme una activitat turística regulada per una normativa. En tercer lloc, trobem les segones residències, ja sigui de lloguer o de propietat, que són una forma d’oci metropolità que no es registra en cap activitat de lleure, sinó a partir de la normativa arrendatària corresponent. I finalment, trobem les estades turístiques en habitatges que no estan someses a cap forma de reglamentació, pel que no en queda cap constància.

A través de la tesi doctoral del Dr. Salvador Calabruig18, es veu com engloba totes les modalitats com a habitatges turístics. Per tal de saber quin es considera d’ús turístic, a través del Cens d’Habitatges, considera com a habitatge turístic tots aquells que no tenen una unitat familiar resident. Fent aquesta suposició, es pot veure que a Catalunya hi ha prop de mig milió d’habitatges d’ús turístic.

18 Salvador «op. cit.» pàg. 122
La major concentració d’habitatges d’ús turístic es dona en les destinacions més madures, on l’estancament de les places hoteleres i de càmpings és relativament simultània al creixement de les places d’habitatges turístics. Majoritàriament el creixement es localitza en zones del litoral.

Una altra xifra que es desconeix és el número de places d’allotjament que aquests habitatges turístics ofereixen. Hi ha estudis que utilitzen el multiplicador de 4,3. Per tant, el número de places no serà mai exacte.

Pel que fa a nivell estatal, Girona és una de les demarcacions més importants pel que fa a número de segones residències. Concretament, durant la dècada dels 80, és quan hi ha el principal “boom” de construccions de segones residències. Tot i que es coneix que hi ha una gran oferta, hi ha una gran dificultat per saber el nombre exacte de quantes d’aquestes segones residències són per ús personal o bé són utilitzades per llogar a tercers o per especulació immobiliària. A més, aquests habitatges que s’utilitzaven de cares al turisme, no es trobaven sotmesos a cap forma de reglamentació, de manera que no existia cap constància estadística, pel que no es podia fer un recompte exacte de quants n’hi havia, a diferència d’ara, que hi ha una normativa que els regula, tot i que continua sent d’una gran dificultat.

A través d’internet, els propietaris de les segones residències poden aspirar a un ventall de públic molt més extens ja que, mitjançant agències, permeten posar en contacte propietaris particulars i llogaters per a realitzar la transacció amb major comoditat. A través també d’aquestes agències d’internet, s’ha pogut veure l’existència d’una gran oferta d’allotjament que no estava donat d’alta com a tal.

Un altre dels aspectes conflictius dels habitatges d’ús turístic és que se’n desconeix la qualitat d’aquests. Actualment existeix una mena de qualificació per tal de catalogar els habitatges d’ús turístic, com en un hotel a través de les estrelles, però en el cas dels habitatges d’ús turístic, aquesta qualificació és de forma voluntària.
Amb tot això doncs, podem veure que la majoria d’habitatges turístics es concentren en aquelles destinacions on el turisme i té un pes molt important com són els municipis de costa. Podem veure també, la dificultat que ha existit sempre per tal de saber quants n’hi ha, tot i l’esforç de les administracions per trobar-los.

Del total dels habitatges secundaris, només el 7,26% d’aquests, estan donats d’alta com a habitatge d’ús turístic. Una xifra que s’allunya molt de la realitat, ja que a través d’internet podem trobar un nombre molt més elevat d’allotjament turístic en habitatges turístics.

4.2 La problemàtica de les segones residències

Al llarg de les quatre últimes dècades del segle passat, els municipis del litoral català han experimentat un creixement que ha canviat la seva fisonomia. Com de les casetes dels residents d’una població, hem arribat als grans municipis costaners que tenim actualment.

La dècada dels anys 50, coincidint amb els inicis de l’arribada massiva de turistes fou el moment en què s’evidencià el fenomen d’implantació de les segones residències que apareixien allunyades dels nuclis urbans. Aquestes segones residències es concentraven en indrets estratègics, primer a la costa, per gaudir de la panoràmica a arran de mar, i després, un cop aquesta franja estava saturada, per tal de poder continuar gaudint de les vistes del mar, comencaren a sorgir les urbanitzacions en zones elevades, com per exemple a la zona de les Gavarres. Posteriorment, apareixeren els anomenats “edificis pantalla” que són els gran blocs de pisos construïts a primera i segona línia de mar de poblacions del litoral, amb l’objectiu d’encabir el major nombre de turistes en un mateix lloc.

Han desaparegut molts dels trets paisatgístics, ambientals, socials i culturals que els donaven identitat als llocs. Aquests han estat substituïts per un urbanisme estandarditzat, que els iguala a tots, i que durant anys va ser la clau del desenvolupament turístic.
La major incidència d’aquest creixement es va produir durant els anys 80, amb un increment de 32% en el conjunt de Catalunya, tot i que la crisi dels noranta va alentir aquest ritme amb la disminució de l’índex de creixement (16%), però en diferents municipis, com Torroella de Montgrí o Palamós, aquest creixement va continuar fins a finals del segle XX.

En el període anterior al boom immobiliari, entre 1981 i el 2001, la construcció d’habitatges i segones residències va créixer gairebé el doble que la població empadronada: mentre que la població va augmentar un 36%, el nombre d’habitatges ho va fer un 60,5%, i la meitat d’aquests com a segones residències.

La importància de les segones residències a la província de Girona és evident tenint en compte que actualment més d’un terç dels habitatges són d’aquest tipus. L’any 2004, dins de Catalunya, Girona era la demarcació amb major densitat d’habitatges per habitant. Els habitatges secundaris, o segones residències, durant la segona meitat del S. XX, van ser un dels principals motors de creixement de la demarcació de Girona, especialment a la Costa Brava.

L’any 2000 a Catalunya, l’oferta d’habitatges secundaris o segones residències, representava el 77,2% de les places d’oferta turística. A Girona, els habitatges secundaris representaven el 65%. El fenomen de les segones residències, o habitatges secundaris, ja és d’un 35% al litoral mediterrani, amb puntes que arriben a més del 70% en poblacions com per exemple Roses o l’Escala.

Amb tot, podem concloure que el creixement més important de segones residències, en el litoral català, coincideix amb l’arribada massiva de turistes a les costes catalanes, tot i que el “boom” més important comença a partir de la dècada dels 80. El 44,5% de la població catalana es concentra en els municipis de costa que han anat creixent al llarg de les últimes dècades.
5. La figura dels habitatges turístics

5.1 Introducció

La figura dels habitatges turístics és un tema que es troba a la ordre del dia i carregat de polèmica. Es coneix que hi ha moltes segones residències que ofereixen el servei d’habitatge turístic, però se’n desconeixen quants amb exactitud.

No només la Generalitat, sinó que també des d’Hisenda, busquen regularitzar aquests apartaments i segones residències que s’ofereixen per internet.\textsuperscript{19}

Des de l’entrada en vigor del Decret que regula els habitatges d’ús turístic, un any després, a l’estiu del 2013, el Govern Català va registrar 20.000 habitatges d’ús turístic que representen entre 130 i 150 mil llits.\textsuperscript{20} Tot i així, es calcula que encara hi poden haver-hi 80.000 allotjaments que encara no es troben regularitzats. En l’actualitat, a Catalunya, trobem que n’hi ha 33.439. Amb tot això, des del Govern, es calcula que si tots aquests habitatges secundaris estiguessin donats d’alta, la recaptació de l’impost sobre estades en allotjaments turístics, podria arribar als 100 milions d’euros en el futur.

Una altra modalitat d’allotjament que últimament ha causat molta polèmica és el lloguer d’habitacions, concretament a través del portal “Airbnb”. Una modalitat d’allotjament que consisteix en allotjar-se en una habitació d’un immoble familiar a canvi d’una contraprestació. Des de la Generalitat s’ha sancionat amb 30.000€ a l’empresa de la pàgina web, el màxim previst per la llei, per anunciar aquests pisos turístic il·legals ja que, la legislació específica que només es poden llogar els habitatges sencers i per a estades curtes.\textsuperscript{21}

\textsuperscript{19} Noticia del diari el Periódico del 13 de maig: \url{http://wwwelperiodico.cat/ca/noticias/economia/hisenda-surt-caca-pisos-turistic-ps-turistics-portada-periodico-catalunya-3271595}

\textsuperscript{20} Tret de Europress: \url{http://www.europapress.cat/economia/noticia-generalitat-registra-20000-pisos-dus-turistic-cacula-uns-80000-per-comptabilitzar-20130815125438.html}

\textsuperscript{21} Notícia del 324 \url{http://www324.cat/noticia/2442313/economia/El-govern-multa-amb-30000-euros-la-companyia-Airbnb-per-anunciar-pisos-turistic-illegals}
En els últims temps està adquirint cada vegada més importància l’anomenat *turisme residencial*, que és el que no s’allotja ni en hotels ni apartaments turístics inscrits com a tals en les corresponents comunitats autònomes, sinó en habitatges secundaris els propietaris dels quals lloguen a tercers en lloc d’utilitzar-los per a ells.

Els habitatges turístics, en la definició àmplia de la doctrina que inclou les segones residències, són la principal modalitat d’allotjament al litoral català. Quatre de cada cinc places, el 80% de l’oferta, són habitatges d’aquest tipus. A Catalunya hi ha 470.079 habitatges turístics. Si fem una ullada a aquesta dada per marques turístiques, podem observar que els municipis costaners són on es concentren la majoria d’aquests habitatges.

![Habitatges secundaris per marques](chart.png)

La creació de la taxa turística (impost sobre allotjaments turístics) obre el debat sobre la regulació dels allotjaments turístics a Catalunya.

Primer de tot, s’ha de precisar el que inclou el concepte “habitatge turístic” ja que hi ha la tendència a englobar-ho tot dins d’aquest grup. Existeixen, en primer lloc, els habitatges d’ús turístic, que són habitatges cedits pel seu propietari, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a
una estada de temporada amb les característiques establertes per reglament, i en segon lloc les segones residències, que definiríem com un allotjament ocupat ocasionalment sense intenció de residir-hi permanentment, tot i que la normativa, com es veurà, la regulació només afecta als habitatges d’ús turístic, deixant de banda les segones residències, motiu pel qual, només estudiarem la regulació dels habitatges d’ús turístic.

5.2 Regulació dels Habitatges d’ús turístic

D’acord amb el DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic actualment existeixen a Catalunya les següents modalitats d'allotjament turístic. Aquestes es defineixen com els locals i les instal·lacions obertes al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d’altres serveis turístics d’acord amb les condicions que estableix aquesta norma.

- Establiments hotelers
- Apartaments turístics
- Establiments de càmping
- Establiments de turisme rural

El mateix decret regula així mateix els anomenats habitatges d’ús turístic, que els defineixen com aquells que són cedits pel seu propietaris, de forma directa o indirecta, a tercers de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada.

Aquest decret substitueix l’anterior, el Decret 164/2010 de 9 de novembre. Amb només dos anys, el varen canviar introduint modificacions.

A continuació s’exposaran els trets més importants d’aquest Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic, que permetrà tenir una idea sobre la regulació i legalització a Catalunya dels habitatges d’ús turístic.
En primer lloc, cal tenir en compte que amb aquest decret queden derogats el Decret 183/2010, de 23 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i el Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d’ús turístic. Això significa que s’unifica en un sol decret totes les modalitats d’allotjament turístic. El Decret segueix el criteri de la Llei de Turisme i distingeix dues modalitats d’allotjament turístic: una són els establiments turístics (hotels, apartaments turístics, càmpings i cases rurals) i l’altra són els habitatges d’ús turístic. Els habitatges d’ús turístic es regulen en el Títol II del decret, concretament de l’article 66 al 72.

5.2.1 Definició

*Definició d’habitatge d’ús turístic:*

Aquells habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d’immediata disponibilitat. Se cedeixen sencers i no se’n permet la cessió per estances

*Definició d’estada de temporada i cessió reiterada:*

Es considera estada de temporada tota ocupació de l’habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, i es considera cessió reiterada quan l’habitatge es cedeix dues o més vegades dins el període d’un any.

5.2.2 Requisits

*Els habitatges d’ús turístic han de disposar de cèdula d’habitabilitat.*

*Serveis mínims que han de disposar:*

- Els habitatges d’ús turístic han de disposar de la cèdula d’habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges. Els habitatges no poden ser ocupats amb més places que les indicades a la cèdula.
• Han d’estar suficientment moblats i dotats dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata.
• El propietari o el gestor en qui delegui ha de facilitar a persones usuàries i veïns un número de telèfon per atendre i resoldre possibles incidències a l’habitatge.
• El propietari o el gestor també ha de garantir un servei d’assistència i manteniment de l’habitatge.

5.2.3 Règim Jurídic

Legalització i comunicació prèvia davant de l’Ajuntament

Per poder portar a terme l’activitat d’habitatge d’ús turístic cal procedir a la seva legalització davant del corresponent Ajuntament. Es tramita la llicència d’activitat pel sistema de comunicació prèvia d’inici d’activitat. És a dir, és suficient amb la presentació de la documentació requerida i no cal esperar una autorització expressa de l’Ajuntament ni de cap altra Administració.

A l’article 68 es detalla quina documentació cal presentar amb el document de comunicació prèvia. Els ajuntaments no poden exigir cap més documentació de la que es preveu especificament en els apartats 2 i 3 del referit article 68.

La documentació necessària:

a) Les dades de l’habitatge i la seva capacitat legal màxima.

b) Les dades del propietari o propietària.

c) El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l’activitat d’habitatge d’ús turístic.

d) La identificació de l’empresa d’assistència i manteniment de l’habitatge.

e) Declaració responsable conforme l’habitatge disposa de cèdula d’habitabilitat.
En el supòsit que hagi estat encomanada la gestió de l’habitatge, el document de comunicació prèvia contindrà, a més de l’anterior:

a) Dades de la persona gestora.

b) Declaració responsable conforme la persona gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l’habitatge.

Els ajuntaments perceben una taxa per a la tramitació de l’expedient (el preu d’aquesta taxa és molt dispar, segons les ordenances fiscals de cada ajuntament. Alguns ajuntaments han decidit bonificar-la al 100 per cent, per tal de facilitar-ne la legalització).

Una vegada realitzat el tràmit de comunicació prèvia, no cal renovar la seva legalització, a menys que es produeixi alguna alteració o modificació de les dades, o bé es procedeixi a donar-lo de baixa.

No condició de domicili i requeriment perquè l’usuari abandoni l’habitatge per incompliment de les normes de convivència.

La condició d’habitatge d’ús turístic comporta que no es podrà al·legar la condició de domicili particular als efectes d’impedir una actuació inspectora de les autoritats competents. El Decret ha incorporat a darrera hora l’apartat 11 de l’article 68, que preveu que “en el cas que la persona usuària d’un habitatge d’ús turístic atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a aquest efecte, la persona titular de la propietat o la persona gestora ha de requerir, en el termini de 24 hores, el cessionari perquè abandoni l’habitatge”.

Cal disposar de fulls de reclamació a l’interior de l’habitatge.
5.2.4 Control administratiu dels Habitatges d’ús Turístic

*Registre d’ocupants:*

S’ha de remetre a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l’estada de les persones que s’hi allotgen, d’acord amb l’Ordre IRP/418/2010, de 5 d’agost, sobre l’obligació de registre i comunicació a la Direcció General de la Policia de les persones que s’allotgen als establiments d’hostalatge ubicats a Catalunya.

*Col·laboració interadministrativa*

Les administracions competents han de col·laborar entre elles per optimitzar les tasques d’inspecció i control de l’activitat d’habitatge d’ús turístic. A aquests efectes, els ajuntaments poden sol·licitar l’auxili de la Generalitat de Catalunya en tasques d’inspecció relacionades amb l’activitat d’habitatge d’ús turístic.

*Règim Sancionador*

És important tenir en compte que el Decret estableix una responsabilitat solidària i genèrica de la persona gestora de l’habitatge, conjuntament amb el propietari, de les infraccions i incompliments “de les obligacions definides a la normativa sectorial turística, d’habitatge, de consum i municipal d’aplicació en raó de la seva activitat”. Per tant, cal fer molta atenció en gestionar habitatges que no estiguin legalitzats o incompleixin la normativa vigent, perquè l’Agent Immobiliari és també responsable solidari.

Aquest nou decret ha permès impulsar una campanya de regularització dels habitatges d’ús turístic, que fins ara havia patit una presència elevada d’activitat il·legal, amb l’objectiu de censar-ne el nombre existent i garantir la qualitat mínima exigible a aquesta important oferta d’allotjament turístic.

5.3 Problemàtica: L’escassetat d’Habitatges d’ús turístic registrats

5.3.1 La poca presència d’habitatges d’ús turístic a les comarques costaneres

La importància de les segones residències a Catalunya és evident si es té en compte que actualment el 15,96% dels habitatges són d’aquest tipus, i en
comparació, els habitatges secundaris respecte els habitatges d’ús turístic, només el 7,26% d’aquests estan donats d’alta.

Com observem a la següent taula, les comarques de costa són on es localitzen el major nombre d’habitatges secundaris i habitatges d’ús turístic (HUT)*. A municipis inclús el número d’habitatges secundaris pot arribar a representar el doble o el triple dels habitatges principals.

<table>
<thead>
<tr>
<th>MUNICIPI</th>
<th>HAB. PRINCIPALS</th>
<th>HAB. SECUNDARIS</th>
<th>HUT*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ALT EMPORDÀ</td>
<td>54.666</td>
<td>52.715</td>
<td>3.988</td>
</tr>
<tr>
<td>BAIX EMPORDÀ</td>
<td>51.846</td>
<td>46.469</td>
<td>4.600</td>
</tr>
<tr>
<td>LA SELVA</td>
<td>66.666</td>
<td>20.038</td>
<td>1.886</td>
</tr>
<tr>
<td>EL MARAÑA</td>
<td>166.198</td>
<td>24.500</td>
<td>335</td>
</tr>
<tr>
<td>BARCELONES</td>
<td>926.583</td>
<td>42.990</td>
<td>7.543</td>
</tr>
<tr>
<td>BAIX LLOBREGAT</td>
<td>299.739</td>
<td>19.769</td>
<td>26</td>
</tr>
<tr>
<td>GARRAF</td>
<td>58.654</td>
<td>13.036</td>
<td>575</td>
</tr>
<tr>
<td>BAIX PENDES</td>
<td>39.738</td>
<td>38.031</td>
<td>390</td>
</tr>
<tr>
<td>TARRAGONES</td>
<td>98.260</td>
<td>48.609</td>
<td>3.540</td>
</tr>
<tr>
<td>BAIX CAMP</td>
<td>73.554</td>
<td>26.805</td>
<td>1.586</td>
</tr>
<tr>
<td>RIBERA D’EBRE</td>
<td>9.027</td>
<td>1.547</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>BAIX ERE</td>
<td>30.662</td>
<td>8.354</td>
<td>772</td>
</tr>
<tr>
<td>MONTSIÀ</td>
<td>27.453</td>
<td>6.579</td>
<td>103</td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL</td>
<td>1.903.046</td>
<td>349.442</td>
<td>25.349</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Elaboració pròpia a través de dades del Idescat

A municipis costaners, com ara Lloret de Mar, Salou, Cadaquès o Platja d’Aro, el número d’habitatges secundaris pot arribar a ser dos o tres vegades més alt que el número d’habitatges principals. Aquest fet és el que fa que en èpoques de temporada alta, aquests municipis tinguin una sobrecàrrega de població. I si ens fixem en els habitatges d’ús turístic, veiem que no representen ni el 10% dels secundaris.

* Habitatge d’ús turístic
5.3.2. Escassos habitatges d’ús turístic als municipis de costa del Baix Empordà

Fent una ullada als municipis de la costa del Baix Empordà podem observar com la xifra d’habitatges secundaris respecte als principals en les poblacions és molt superior, i a la vegada els habitatges d’ús turístic en comparació amb els habitatges secundaris, també representa una mínima part.

<table>
<thead>
<tr>
<th>MUNICIPI</th>
<th>HAB. PRINCIPALS</th>
<th>HAB. SECUNDARIS</th>
<th>HUT*</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pals</td>
<td>1.043</td>
<td>2.632</td>
<td>385</td>
</tr>
<tr>
<td>Torroella de Montgrí</td>
<td>4.404</td>
<td>3.749</td>
<td>1.549</td>
</tr>
<tr>
<td>Begur</td>
<td>1.680</td>
<td>3.327</td>
<td>473</td>
</tr>
<tr>
<td>Platja d’Aro</td>
<td>4.542</td>
<td>10.038</td>
<td>210</td>
</tr>
<tr>
<td>Palafrugell</td>
<td>8.349</td>
<td>7.179</td>
<td>983</td>
</tr>
<tr>
<td>Palamós</td>
<td>7.358</td>
<td>3.841</td>
<td>330</td>
</tr>
<tr>
<td>Sant Feliu</td>
<td>8.383</td>
<td>5.320</td>
<td>281</td>
</tr>
<tr>
<td>Calonge</td>
<td>4.167</td>
<td>6.475</td>
<td>533</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>TOTAL</strong></td>
<td><strong>39.926</strong></td>
<td><strong>42.561</strong></td>
<td><strong>4.744</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Elaboració pròpia a través de dades del Idescat

Analitzant les dades anteriors, podem observar la gran importància que tenen les segones residències en les poblacions costaneres del Baix Empordà.

Únicament en els municipis de Torroella de Montgrí, Palafrugell, Palamós i Sant Feliu, els habitatges principals superen als habitatges secundaris. I pel contrari, el poble on els habitatges principals tenen un pes menys important és a Pals, que representen un 28% respecte als habitatges secundaris.

Però en conjunt, el total dels habitatges principals respecte dels secundaris, en els municipis de costa del Baix Empordà, representa un 48%, pel que per cada habitatge principal, en trobem 1,04 de secundari.
I si ens fixem amb el número d’habitatges d’ús turístic que estan donats d’alta en aquestes poblacions, podem veure, per exemple, que en el poble de Platja d’Aro només representen el 2% dels habitatges secundaris. El poble amb el percentatge més elevat d’habitatges d’ús turístic respecte el total dels secundaris és Torroella de Montgrí amb el 41%.

I en conjunt dels municipis costaners del Baix Empordà, el càlcul dels habitatges secundaris respecte els habitatges d’ús turístic, dóna que només l’11% d’aquests habitatges es destina al ús turístic.
6. L’impost sobre les estades en establiments turístics als Habitatges d’ús turístic

6.1 Introducció

Paral·lelament a la regulació dels habitatges d’ús turístic, des de el primer de novembre de 2012, Catalunya va posar en marxa l'impost sobre les estades en establiments turístics, més conegut com la taxa turística, per les pernoctacions que es porten a terme en els diferents establiments d’allotjament a Catalunya. L’entrada d’aquest nou impost, des del seu plantejament, generà una gran polèmica i rebuig d’una bona part del sector turístic.

Un impost similar es va implantar a les Illes Balears entre els anys 2001 i 2003, conegut com la EcoTaxa, que degut a les pressions del sector, finalment es va decidir de treure.

Si ens fixem en altres països, amb un nombre important de turistes, França durant el 2010, va recaptar al voltant de 200 milions de euros\(^\text{22}\), pel que si aquesta taxa s’apliqués a nivell estatal, Espanya es podria beneficiar d’una forma important d’aquesta taxa.

Itàlia, a les ciutats de Roma, Florència o Venècia, també s’aplica en tots els allotjaments turístics, i durant el 2013, la ciutat de Roma va recaptar 58,5 milions d’euros i Venècia 30 milions\(^\text{23}\).

Tenint de referència aquests països europeus, pel que fa a la recaptació de l’impost sobre estades en establiments turístics, les perspectives eren positives, i pel que feia a la por de perdre competitivitat respecta a altres marques, dins de l’estat espanyol, s’ha pogut veure que, no només no ha afectat, sinó que el turisme ha continuat creixent, any rere any des del 2009, quan hi va haver una davallada important a causa de la crisi econòmica.

\(^{22}\) Informació treta de: [http://www.veilleinfotourisme.fr/la-taxe-de-sejour-96244.kjsp](http://www.veilleinfotourisme.fr/la-taxe-de-sejour-96244.kjsp)

6.2 Regulació

La llei 5/2012, de 20 de març, del Parlament de Catalunya, va crear l'impost sobre les estades en establiments turístics, que posteriorment fou modificat pel Decret Llei 3/2012, de 16 d'octubre.

L'impost grava la singular capacitat econòmica de les persones físiques posada de manifest amb l'estada en els establiments turístics, i estableix una graduació de la càrrega tributària segons la categoria i la ubicació de l'establiment.

La recaptació obtinguda per aquest tribut s’afecta a un fons de turisme amb finalitats de promoció, impuls, preservació, foment i desenvolupament d’infraestructures turístiques.

Els trets més importants de l'impost són els següents:

Objecte de l'impost

Segons l’article 103, resten subjectes a l'impost les estades en els establiments i equipaments situats a Catalunya:

- Establiments hotelers, apartaments turístics, càmpings i establiments de turisme rural.
- Albergs de joventut.
- Habitatges d’ús turístic.
- Àrees de pernoctació destinades a albergs mòbils.
- Embarcacions de creuer turístic.
- Qualsevol altre establiment o equipament que s’estableixi per llei.

S’entén per estada el gaudiment del servei d’allotjament, per dia o fracció, amb pernoctació o sense.

Contribuent

Com trobem al article 104, és contribuent de l'impost la persona física que faci una estada en qualsevol dels establiments i equipaments subjectes a l'impost. També ho és la persona jurídica a nom de qui es lliuri la factura per l’estada de persones físiques en els dits establiments i equipaments.
- Són substituts del contribuent les persones físiques o jurídiques titulars de l’establiment o equipament.

- Són responsables solidaris del pagament del deute tributari totes les persones físiques o jurídiques que contracten directament en nom del contribuent, i fan d’intermediàries entre aquests i els establiments i equipaments.

**Quota tributària**

L’article 107 ens dóna la quota tributària de l’impost que s’obté de multiplicar el nombre d’estades pel tipus del gravament corresponent segons el tipus d’establiment o equipament turístic, d’acord amb la tarifa fixada al Decret llei 3/2012, de 16 d’octubre:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tipus d’establiment</th>
<th>Tarifa Barcelona</th>
<th>Tarifa resta de Catalunya (en euros)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hotel de 5 estrelles, gran luxe i embarcacions de creuer</td>
<td>2,25</td>
<td>2,25</td>
</tr>
<tr>
<td>Hotels de 4 estrelles i 4 superior</td>
<td>1,10</td>
<td>0,90</td>
</tr>
<tr>
<td>Resta d’establiments i equipaments</td>
<td>0,65</td>
<td>0,45</td>
</tr>
</tbody>
</table>

S’estableix un import màxim de quota, corresponent a set unitats d’estada per persona.

**Estan exemptes**

L’article 108 de la llei, ens dóna les següents exempticions:

- Les estades subvencionades per programes socials d’una administració pública de qualsevol Estat membre de la Unió Europea.

- Les persones d’edat igual o inferior a setze anys.
**Meritació**

L’impost, segons l’article 109, es merita a l’inici de l’estada i és exigible pel substitut del contribuent al final de l’estada, mitjançant el lliurament de la factura.

**Autoliquidació de l’impost**

A l’article 110 trobem que l’autoliquidació ha d’incloure les quotes meritades i exigibles dins el trimestre natural per a cada establiment o equipament turístic.

Estan obligats a presentar l’autoliquidació i ingressar l’impost les persones físiques o jurídiques titulars de l’explotació dels establiments o equipaments.

**Termini de presentació i ingrés**

L’autoliquidació s’ha de presentar i ingressar en qualsevol de les entitats col·laboradores habilitades per a aquest efecte, dins dels terminis següents:

- La corresponent al primer trimestre de l’any, entre els dies 1 i 20 d’abril.
- La corresponent al segon trimestre de l’any, entre els dies 1 i 20 de juliol.
- La corresponent al tercer trimestre de l’any, entre els dies 1 i 20 d’octubre.
- La corresponent al quart trimestre de l’any, entre els dies 1 i 20 de gener de l’any següent.

**Competència**

La gestió, la recaptació i la inspecció de l’impost corresponen a l’Agència Tributària de Catalunya.

**Afectació**

Els ingressos de l’impost resten afectats a la dotació del Fons per al foment del turisme. Els objectius d’aquest fons són:

- La promoció turística de Catalunya.
- L’impuls del turisme sostenible, responsable i de qualitat, i la protecció, preservació, recuperació i millorament dels recursos turístics.
- El foment, la creació i el millorament dels productes turístics.
- El desenvolupament d’infraestructures relacionades amb el turisme.

Els habitatges d’ús turístic, se’ls hi aplica la quota tributària que es troba dins de “Resta d’establiments i equipaments” que és de 0,45€ més IVA per persona, major de 16 anys i fins a un màxim de 7 nits. A partir de la setena nit, ja no es paga per aquest impost

Els propietaris dels habitatges d’ús turístic han d’ingressar els imports recaptats de l’impost a l’Agència Tributària Catalana per trimestres, vint dies després de la finalització d’aquest.

6.3 Recaptació de la taxa turística als municipis costaners del Baix Empordà

L’any 2013, Catalunya va recaptar més de 34 milions d’euros amb la taxa turística des de la seva entrada en vigor, el novembre de 2012.

D’aquests 34 milions, 16,3 milions (el 47,4%) s’han ingressat dels establiments turístics de Barcelona ciutat i 17, 27 milions (el 50,26%) de les estades en municipis de la resta de Catalunya.

Pel que fa al repartiment del fons recaptat, 22,75 milions d’euros (el 67,5%) es destina a la Generalitat; 5,5 milions (el 16,4%) a l’Ajuntament de Barcelona; 5 milions (15%) a la resta de municipis, i els 336.120 euros restants es reparteixen entre el Consell Generau d’Aran i els consells comarcals del Pallars Sobirà i Alta Ribagorça (Lleida) a causa de a les inundacions d’aquest estiu.

Després de parlar amb alguns dels municipis costaners del Baix Empordà, donat la gran dificultat de trobar dades de recaptació, ens varen facilitar els imports que se’ls hi ha ingressat de la recaptació de l’impots sobre les estades en establiments turístics:

- Municipi de Torroella de Montgrí: 96.737€
- Municipi de Pals: 38.866,73€
- Municipi de Begur: 28.200,21€
- Municipi de Platja d’Aro: 98.000€
- Palafrugell: 43.533,65€
Aquests cinc municipis sumen en total:
- 111 Hotels
- 27 Càmpings
- 12 Establiments rurals
- 4.006 Habitatges d’ús turístic

6.4 Estimació de la recaptació de la taxa turística si s’apliqués a tots els habitatges d’ús turístic dels municipis costaners del Baix Empordà

Tenint en compte les dades anteriors, hem fet un exercici per tal de fer una estimació de quants diners s’haurien pogut recaptar si tots els habitatges turístics estiguessin donats d’alta. Els cinc municipis anteriors, ens varen comentar que el major problema és que la majoria d’aquests habitatges que figuren com a segones residències, pertanyen a propietaris la majoria estrangers i que és molt difícil poder arribar a tots i cada un d’eixs. Actualment la recaptació de l’impost s’ha obtingut dels següents establiments d’allotjament:

<table>
<thead>
<tr>
<th>HOTELS</th>
<th>CAMPINGS</th>
<th>TURISME RURAL</th>
<th>HUT</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Torroella de Montgrí</td>
<td>21</td>
<td>1.712</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Pals</td>
<td>8</td>
<td>626</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>Begur</td>
<td>24</td>
<td>950</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Platja d’Aro</td>
<td>33</td>
<td>5.208</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>Palafrugell</td>
<td>25</td>
<td>1.246</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL PLACES</td>
<td>9.742</td>
<td>39.657</td>
<td>103</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Elaboració pròpia a través de dades del Idescat

En relació al número de places dels allotjamets d’ús turístic, s’ha utilitzat el multiplicador de 4,3 que es recomana en diferents estudis. Cal tenir present, doncs, que les dades sobre el número de les places en els habitatges d’ús turístic són una estimació.
Entre hotels, càmpings, cases rurals i habitatges d’ús turístic, actualment sumen un total de 64.983 places d’allotjament. I la recaptació de la taxa turística dels tres municipis junts, suma un total de 305.337,59€.

Per tal de fer l’estimació, aquests són els númers dels Habitatges d’ús turístic comparat amb els habitatges secundaris dels cinc municipis:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Habitatges d’ús turístic</th>
<th>Habitatges secundaris</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Torroella de Montgrí</td>
<td>1.549</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3.545</td>
</tr>
<tr>
<td>Pals</td>
<td>385</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>3.015</td>
</tr>
<tr>
<td>Begur</td>
<td>473</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>6.643</td>
</tr>
<tr>
<td>Platja d’Aro</td>
<td>210</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>10.697</td>
</tr>
<tr>
<td>Palafrugell</td>
<td>983</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>8.706</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Si dels actuals habitatges secundaris, hi restem els habitatges d’ús turístic, i aquest ho multipliquem pel mateix indicador de 4,3, ens dóna que hi ha més de 140 mil places d’allotjament que es troben fora de tota regulació, i per suposat, no paguen la taxa turística. Sabem que no tots aquests habitatges secundaris s’utilitzen com a habitatge d’ús turístic, però, com podem observar, el número de places d’allotjament supera al número de places que estan donades d’alta, pel què la recaptació d’aquests municipis podria ser del doble.

Amb tot això, hem calculat quant haurien pogut recaptar aquests municipis si totes aquestes places estiguessin donades d’alta.

6.4.1. Torroella de Montgrí:

El municipi de Torroella de Montgrí, amb totes les places d’habitatges secundaris que hi ha, sumaria un total de 31.973 places d’allotjament, entre hotels, càmpings, turisme rural i habitatges d’ús turístic. Si amb les 23.390 que té registrades va recaptar 96.737€, amb el total serien més de 130 mil euros, pel que es va recaptar un 73% del que s’hagués pogut facturar.
6.4.2. Pals

El municipi de Pals, amb totes les places d’habitatges secundaris que hi ha, sumaria un total de 21.416 places d’allotjament, entre hotels, càmpings, turisme rural i habitatges d’ús turístic. Si amb les 10.107 que té registrades va recaptar 38.866,73€, amb el total serien més de 80 mil euros, pel que va recaptar un 47% del que s’hagués pogut facturar.

6.4.3. Begur

El municipi de Begur, amb totes les places d'habitatges secundaris que hi ha, sumaria un total de 30.424 places d’allotjament, entre hotels, càmpings i habitatges d’ús turístic. Si amb les 3.893 que té registrades va recaptar 28.200,21€, amb el total serien més de 220 mil euros, pel que va recaptar només un 12,80% del que s’hagués pogut facturar.

6.4.4. Platja d’Aro

El municipi de Platja d’Aro, amb totes les places d’habitatges secundaris que hi ha, sumaria un total de 62.452 places d’allotjament, entre hotels, càmpings i habitatges d’ús turístic. Si amb les 17.358 que té registrades va recaptar 98.000€, amb el total serien més de 350 mil euros, pel que va recaptar un 27,79% del que s’hagués pogut recaptar.

6.4.5. Palafrugell

El municipi de Palafrugell, amb totes les places d’habitatges secundaris que hi ha, sumaria un total de 43.444 places d’allotjament, entre hotels, càmpings, turisme rural i habitatges d’ús turístic. Si amb les 10.235 que té registrades va recaptar 43.533,65€, amb el total serien més de 180 mil euros, pel que va recaptar un 23,56% del que s’hagués pogut recaptar.
6.4.6. Conclusions

Tot i que aquests números divergeixen molt de la realitat podem veure que, si tots els habitatges secundaris que no es troben regularitzats ho estiguessin, les xifres de recaptació que hi ha hagut durant l’any 2013 a Catalunya, podrien ser de prop del 40% més, pel que en lloc dels 34 milions recaptats durant el 1r any de la taxa, haurien pogut ser prop de 50 milions de euros.

Elaboració pròpia a través de dades del Idescat
7. Conclusions

En el present treball s'ha intentat aprofundir en el coneixement dels habitatges d’ús turístic i en els efectes que té de cares al turisme, una pràctica que encara no es troba del tot regulada. Un altre dels apartats treballats ha estat els efectes de la implantació de l'impost sobre estades en allotjaments turístics, conegut com la taxa turística, en els municipis costaners del Baix Empordà. Les principals conclusions són:

I. La majoria d'habitatges turístics es concentren en aquelles destinacions on el turisme i té un pes molt important com són els municipis de costa. Podem veure també, la gran dificultat que ha existit sempre per tal de saber quants n’hi ha, tot i l’esforç de les administracions per regularitzar-los.

II. Tot i que des dels municipis i el Govern de la Generalitat es coneix l’existència de segones residències que actuen com a habitatges d’ús turístic, es fa difícil poder legalitzar-los tots, tot i el gran nombre d’habitatges que s’han donat d’alta en els darrers 2 anys.

III. Del total dels habitatges secundaris a Catalunya, només el 7,26% d’aquests, estan donats d’alta com a habitatge d’ús turístic. Una xifra que s’allunya molt de la realitat, ja que a través d’internet podem trobar un nombre molt elevat d’allotjament turístic en habitatges turístics.

IV. El creixement més important de segones residències, en el litoral català, coincideix amb l’arribada massiva de turistes a les costes catalanes, tot i que el “boom” més important comença a partir de la dècada dels 80.

V. Tot i la preocupació que existia per la implantació de la taxa turística, no ha suposat una disminució del turisme com alguns preveien.

VI. El nou impost sobre les estades en establiments turístics ha permès impulsar una campanya de regularització dels habitatges d’ús turístic, que fins ara havia patit una presència elevada d’activitat il·legal, amb l’objectiu de censar-ne el nombre existent i garantir la qualitat mínima exigible a aquesta important oferta d’allotjament turístic.
VII. En els municipis costaners, del Baix Empordà, podem observar com la xifra d'habitatges secundaris, respecte als principals, representa un 52%. A la vegada els habitatges d’ús turístic en comparació amb els habitatges secundaris, únicament representen un 11,15%.

VIII. En els municipis de costa del Baix Empordà, trobem que hi ha més de 140 mil places d’allotjament que es troben fora de tota regulació, i per suposat, no paguen la taxa turística. Sabem que no tots aquests habitatges secundaris s’utilitzen com a habitatge d’ús turístic, però, com podem observar, el número de places d’allotjament supera al número de places que estan donades d’alta, pel què la recaptació de l’impost sobre les estades en establiments turístics d’aquests municipis podria ser de més del doble.

IX. Si tots els habitatges turístics que no es troben regularitzats, i ofereixen el servei d’allotjament turístic, ho estiguessin, les xifres de recaptació que hi ha hagut durant l’any 2013 a Catalunya podrien ser doblades.
8. Bibliografía


GENERALITAT DE CATALUNYA. Pla estratègic de turisme de Catalunya 2013–2016 i Directrius nacionals de turisme 2020

INE. Instituto Nacional de Estadística


MUNDET I CERDAN, LLUIS. (1998) L'evolució dels models de turisme litoral: el Regne Unit, la Costa brava i Cuba. Universitat de Girona, Girona


9. Normativa

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic

Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d’ús turístic

Llei 5/2012, del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

10. Webgrafia


BOOKING. Recuperat 12 juny 2014, des de http://www.booking.com/


9. Agraïments

En aquest últim apartat del treball m’agradaria donar les gràcies a les persones que han contribuït en la realització del treball.

Primer de tot, al meu tutor, el Dr. Josep M. Aguirre i Font, per la seva ajuda i perseverança. El seu coneixement en el sector, no només m’ha ajudat en la realització del treball sinó també en la etapa de recaptació de dades. Sense ell aquest treball no hagués estat possible.

Per altra banda, als ajuntaments i oficines de turisme per facilitar-me, dintre de les seves possibilitats, les dades demandades per al treball.

I finalment, a la meva parella, la Mireia Rovira i Coll, ja que sense la seva insistència, especialment en moments difícils, no hagués pogut mai fer aquest treball.

Moltes gràcies a tots.