



RURAL TOURISM, CASAS RURALES ANDALUCIA

There has been a lot of publicity about licences for holiday rentals in Andalucía. This note summarises the current situation as at November 2014 in respect of Casa Rurales.

Rural properties are already covered by current licensing regulations: articles 47 and 48 of the Ley de Turismo de Andalucía (Ley 13/2011, de 23 de December valid as of 31st of January 2012).

Casas Rurales are defined in the Turismo de Andalucía (Art 47) as buildings situated in a rural areas:

- With special characteristics re construction, location etc.
- That offer services of 'alojamiento' (lodgings) and other additional services and are:
- Registered as such in the Registro de Turismo de Andalucía according to the terms of this law.

The definitions and classification criteria for Casa Rurales will be outlined in the Reglament for Tourism:

- These will take into account the location and characteristics, as well as the installations and services offered.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



The definitions and classification criteria for Viviendas Turísticas de Alojamiento rural will also be outlined in the Reglament for Tourism:

- These are similar to Casa Rurales but only offer 'alojamiento' (lodgings). They are offered to the public for temporary or occasional use, for tourism purposes, once or more often in the course of a year, never exceeding in total a period of three months per year. They must be furnished and ready for immediate occupation.

<http://www.juntadeandalucia.es/turismoycomercio/opencms/organigram/a/consejero/viceconsejeria/turismo/registro-de-turismo-de-andalucia/>

So now we know that if we want to rent out our rural property for holiday purposes, inscription in the Tourism Register of Andalucía is a must if our property is classified as 'Casa Rurales'. So if your property meets the definition of a 'Casa Rurales' and you are intending to rent it to holidaymakers then you must apply for a licence.

The Ley de Turismo de Andalucía (Art 37/38) provides details of how to apply. You need to present a 'declaración responsable' (affidavit or declaration of responsibility) confirming that your property meets the requirements outlined in the law with regards to the service offered, its classification and the commitment to maintain it that way as long as you continue to rent it out.

Also that you will, if required present the accrediting documentation to the relevant authorities. The relevant Tourism Consejería should send a copy of the resolution of the inscription in the Register to the relevant Town Hall where the property is situated. By presenting said declaration of responsibility you will have met the requisite of inscription in the Register and you can start renting out your property.

Any additional documentation that might be required aside from the declaration or responsibility, as well as terms and conditions regarding the procedure of inscription can be established.

Looking at the webpage of the Junta de Andalucía for the Registro de Turismo, it becomes clear that 'Casas Rurales' register for inscription on

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



the Register but that 'Viviendas de Alojamiento Turístico' must be 'mentioned'.

<http://www.juntadeandalucia.es/turismoycomercio/opencms/organigrama/consejero/viceconsejeria/turismo/registro-de-turismo-de-andalucia/>

More about the requisites that rural holiday properties should meet in the Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

To make things 'easier' this Decreto has its own definition of 'Casas Rurales' adding to the one in the Ley de Turismo that within the property not more than 3 separate units can be rented out and that the maximum of beds is 20. Over that amount it will be classified as a hotel or an apartment-complex. Casas Rurales are divided in two categories, basic and superior. Outlined in Anexo III of this link.

http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/an-d20-2002.t4.html#df3

Documents that should accompany the declaration of responsibility:

- Copy of passport of the owner.
- IBI bill that mentions the catastral number.
- Period of the year that the property will be available for lets.

All rural tourism property must display on the outside of the building next to the entrance, an identifying sign that contains the initials that correspond with the type of lodging and if applicable, those that identify the category or specialization.

In a visible place inside the property and in all publicity you must include the registration date and number that you received back from the Registro de Turismo. Also in all publicity you must mention whether you do or do not permit pets on the premises, taking into account the current law regarding the use of guide dogs by a visually disabled persons.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



Taxation

Finally, although this is a note about property licences it would be remiss of us to exclude a word on taxation, if you are thinking of renting your property. If it's a straightforward rental with clean bedding and towels etc. at the start of the let then that would be considered by the Hacienda as a private arrangement.

However if you provides services in addition to the accommodation, for example meals, excursions, or even daily cleaning then this would be considered a small business.

If your let is a private arrangement then the income is declarable for tax but can be included in your personal annual tax return. However, if your arrangement is a small business then you should register as autonomo (self-employed) and pay social security. If this is the first time you have run a business then you may qualify for reduced contributions.

See the note in our Library:

<http://citizensadvice.org.es/wp-content/uploads/SELF-EMPLOYED-AUTONOMO-FREQUENTLY-ASKED-QUESTIONS.pdf>

Or:

<http://citizensadvice.org.es/library/employment/>

In addition once you register as autonomo, you have to charge IVA and submit a return of your IVA each quarter together with a return of your income.

By Richelle de Wit and Philip Carroll.

30/11/14

NOTE:

Below are the ANEXO'S (In Spanish) listing the requirements that must be met to qualify.

<https://www.facebook.com/groups/citizensinspain/>

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



ANEXO II

REQUISITOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL MEDIO RURAL

a) Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización.

El camino deberá ser practicable para vehículos de turismos; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento.

b) Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 L por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento.

c) Energía eléctrica.

d) Botiquín de primeros auxilios.

ANEXO III

PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS DE LAS CASAS RURALES

Las casas rurales habrán de estar dotadas de las siguientes instalaciones y equipamientos, según su categoría, que deberán mantenerse en todo momento en un buen estado de conservación y funcionamiento:

I. Categoría básica:

A) Establecimientos de alojamiento no compartido, en los que habrá una persona responsable que cuidará mediante visitas periódicas la reposición de agua y combustible, en su caso, y del buen estado de las

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



instalaciones, y cuyo nombre, dirección y teléfono se pondrá en conocimiento de las personas usuarias,

a) Salones y comedores:

1. Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, debidamente equipado para su uso. Su tamaño guardará relación con la capacidad reglamentaria, con una superficie mínima de 12 m² que puede estar repartida entre dos estancias.

2. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19° C.

3. El mobiliario y la decoración deben alcanzar un nivel óptimo de adecuación respecto a la estética rural andaluza.

b) Cocina:

1. Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza.

2. Fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente.

3. Dispondrá de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos.

c) Dormitorios:

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 7 m² para habitaciones individuales, y de 10 m² para habitaciones dobles. Por cada plaza adicional deberá disponer de 4 m² adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y la ocupada por el cuarto de baño, mientras se puede incluir aquella ocupada por armarios empotrados.

2. El mobiliario de las habitaciones deberá contar, en todo caso, con mesillas de noche y una cama por plaza de al menos 90 x 180 cm si es

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



individual, o de 135 x 180 cm si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma.

3. Un armario para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de las habitaciones.
4. Punto de luz próximo a la cama.
5. La altura mínima libre de los techos será de 2,00 m. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos el 70% de la superficie de la habitación tendrá esta altura mínima.
6. La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán dotadas de tapa luces, persianas o cortinas.
7. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19° C.
8. El acceso a las mismas será siempre desde elementos comunes. En ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación.
9. Dispondrá de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.

d) Servicios higiénicos:

1. Contarán con un cuarto de baño completo por cada 6 plazas o fracción, dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, bañera o ducha, e inodoro. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones.
2. Estará dotado de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



3. El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora.

4. Tendrán ventilación directa o forzada.

5. Dispondrá de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juegos por semana.

B) Establecimientos de alojamiento compartido. Se establecen los siguientes requisitos adicionales:

1. El mobiliario de las habitaciones debe contar con una silla por cada dos plazas, mesita, y armario propio.

2. La existencia de cocina según el punto b) anterior a disposición de los clientes es optativa.

3. El cuarto de baño debe ser de uso exclusivo para los/las clientes. Debe contar con media bañera y bidé.

II. Categoría superior:

A) Establecimientos de alojamiento no compartido.

Adicionalmente a las prescripciones establecidas anteriormente, deberán reunir las que a continuación se detallan:

a) Salones y Comedores:

1. Tamaño mínimo $15 \text{ m}^2 + 2 \text{ m}^2$ para cada persona a partir de la tercera.

2. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 21° C .

b) Cocina:

1. Debe estar independiente de otra estancia, si bien se admite cocina-comedor si existe salón independiente y separado.

2. Cocina con cuatro fuegos, horno u horno-microondas, lavadora.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



c) Dormitorios:

1. La superficie mínima de las habitaciones será de 10 m² para habitaciones individuales, de 14 m² para habitaciones dobles, y de 18 m² para triples.

2. El tamaño mínimo de las camas será de 190 x 90 cm para individuales, y de 190 x 140 cm si es doble. No se contabilizan como plazas ni los sofá-cama, ni las literas.

3. El mobiliario deberá contar con un armario por habitación, espejo de medio cuerpo, una silla o sillón por persona, mesita de escribir y elementos decorativos.

4. Calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 19° C, con sistema regulador de temperatura.

d) Servicios higiénicos:

1. La superficie mínima de baño será de 3,5 m²

2. Debe contar con un baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo) por cada cuatro plazas.

3. La cantidad de agua caliente acumulado se establece en 20 litros a 90° C multiplicado por el número de ocupantes, o en caudal continuo (calentadores de butano y similares).

4. Calefacción.

e) Otras condiciones:

1. Calefacción ambiental para todo el edificio con instalación fija, capaz de mantener al mismo tiempo una temperatura mínima en todo el edificio de 19° C y de 21° C en el área de estar, con sistema regulador de temperatura.

2. Instalación eléctrica a 220 V según REBT, totalmente empotrada y con toma de tierra.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es



3. Especial atención a cuestiones medioambientales, tales como los residuos, el aislamiento térmico y el ahorro de energía y agua, con medidas concretas para reducir sus impactos.

4. Predominancia de materiales naturales y elementos tradicionales en la construcción, decoración, mobiliario y equipamientos.

B) Establecimientos de alojamiento compartido. Se establecen los siguientes requisitos adicionales:

1. Área de estar, de uso exclusivo para los/las clientes.

2. Si existe cocina a disposición de los/las clientes, debe ser distinta a la de la persona propietaria.

3. Se pondrá a disposición de los/las clientes los ingredientes para preparar el desayuno.

4. Todas las habitaciones deberán contar con cuarto de baño completo (bañera, bidé, inodoro y lavabo), integrado en la habitación. Es suficiente ducha, inodoro y lavabo si adicionalmente existe un baño común con bañera.

Ref: 00/0206

Date: 30/11/14

www.citizensadvice.org.es

