

ALQUILER DE HABITACIONES

¿Bajo qué Ley se rige?

No existe una ley específica para el alquiler de habitaciones. La LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) no aplica en este caso por no constituir una habitación los requerimientos mínimos para ser considerada una vivienda. Por tanto, su regulación pertenece al derecho común, el Código Civil artículos 1542 al 1582 .

¿Y si el arrendatario arrienda una habitación?

Si un arrendatario ha alquilado un piso y desea alquilar una habitación a un tercero el primer requisito que se tendría que dar, es que su contrato de alquiler de la vivienda permitiera el subarriendo. Esto no es generalmente posible, porque la inmensa mayoría de contratos lo impide. En ese caso y en el supuesto que ese subarriendo sea para satisfacer una necesidad permanente de vivienda (es decir, no para una temporada puntual), se rige bajo LAU de 2013, Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo :

Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo.

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

¿Y si el arrendatario arrienda una habitación pero no es por necesidad permanente?

En ese caso no se rige bajo LAU y se regirá por lo pactado entre las partes con el Código Civil como límites.

¿Está permitido el subarriendo?

Esto es, el supuesto de que un propietario alquila una habitación (da igual que sea en su residencia habitual o no) y el arrendatario de la habitación a su vez la realquila. Pues en este caso, si el contrato no marca nada en contra, está permitido (justo al contrario que bajo LAU). Por tanto, si no se desea que ocurra, explícitamente hay que prohibirlo en el contrato.

¿Cómo funcionan fiscalmente para el propietario?

Hay que declarar los ingresos obtenidos en todos los casos. En la declaración de la renta de las personas físicas se podrán deducir:

- Un 100% en el caso de arrendatarios entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del Iprem.
- Un 50% en el caso de arrendatarios mayores de 30 años y/o con ingresos netos menores al valor del Iprem, y contrato con fecha anterior al 1 de enero de 2011.
- Un 60% en el caso de arrendatarios mayores de 30 años y/o con ingresos netos menores al valor del Iprem, y contrato con fecha posterior al 1 de enero de 2011.

Pero a partir de 2015 la reducción pasara al 50% en todos los casos.

<http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-fiscalidad-de-alquiler/>

¿Y si la vivienda es residencia habitual y tiene hipoteca?

En ese caso en la declaración de la renta hay una desgravación por hipoteca. Pero al estar alquilada una habitación hay que hacer una reducción de la parte proporcional de uso exclusivo del inquilino. Consulta vinculante realizada a la Hacienda pública con esta cuestión:
<http://petete.minhap.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/texto.htm?NDoc=9278&Consulta=.EN+NUM-CONSULTA+%28V1729-07%29&Pos=0&UD=1>

¿Qué fiscalidad hay para el inquilino?

No esta contemplada ninguna deducción al no poderse considerar su vivienda habitual.

¿Qué diferencias sustanciales hay con un alquiler de una vivienda?

Puesto que no se rigen bajo LAU.

	LAU	Alquiler habitación
Duración	1 año	Lo que se estipule en el contrato
Fianza	Al menos un mes (que en algunas comunidades autónomas debe depositarse en una cuenta específica o en las Cámaras la Propiedad)	Por regla general un mes, pero no obligatoria. Tampoco es necesario depositarla en cuenta específica o cámara de Propiedad
Renovación	Automática si no hay preaviso de un mes por parte inquilino hasta 3 años.	No existe derecho de prorroga forzosa. A la finalización del contrato, el arrendador puede recuperar la habitación.

Derechos de uso generales	No es divisible	Es posible formalizarlo en el contrato.
Regulaciones de convivencia	No tiene sentido en la medida que se alquila como una unidad	Es posible formalizarlo en el contrato.

¿Qué ventajas tiene?

- En general la morosidad es menor.
- Con la crisis actual, la demanda de habitaciones es alta.
- Es más rentable alquilar por partes que el piso al completo, si hay una ocupación suficiente.

¿Qué desventajas tiene?

- Si hay varios inquilinos, las zonas compartidas suelen estar más descuidadas y por tanto tener mayor desgaste la vivienda (cocina, baños).
- Los conflictos de convivencia a veces se escalan al propietario.
- Suele haber más rotación de inquilinos y por tanto mas trabajo para el arrendador.

¿Qué debería reflejar el contrato?

Sería razonable que reflejara al menos:

- Habitación que se alquila.
- Precio.
- Forma de pago.
- Si se formaliza, depósito y procedimiento de devolución (ejemplo, 1 meses después de finalización contrato).
- Duración contrato.

- Todos los servicios que se incluyen en el alquiler (derecho a cocina, teléfono, internet, etc) y cómo se repercutirán los gastos que de ellos se deriven.
- Si el inquilino puede subarrendar o no.
- Inventario de muebles y enseres de la habitación.
- Es buena idea, organizar la convivencia con unos criterios mínimos del tipo de limpiezas mínimas de zonas comunes, ruido, mascotas, visitas nocturnas, ...

¿Qué criterio de precio se puede establecer para una vivienda?

Uno razonable es, considerar el piso completo y estimar su alquiler. Sacar el precio por metro cuadro útil. Después, calcular los metros cuadrados de la habitación a alquilar. Calcular el precio acorde al precio por metro e incrementarlo un 70%-100%.

Ejemplo :

Piso de 60m² , precio de alquiler completo 300 €. Por tanto, 5 €/m² . La habitación a alquilar es de 14 m². Por tanto $14 \times 5 = 70$ €. El precio podría ser $1,70 \times 70 = 119$ € a $2 \times 70 = 140$ €

¿Dónde se puede anunciar/buscar?

<http://www.pisocompartido.com/>

<http://www.idealista.com/>

<http://www.easypiso.com/>

¿Ejemplos de contrato?

<https://sites.google.com/site/papeleosalquiler/modelo-arrendamiento-habitacion>

<http://www.grauasociados.com/contratos/arrendamiento%20vivienda/Modelo%20de%20Contrato%20de%20Arrendamiento%20de%20Habitacio>

nes%20con%20o%20sin%20Mobiliario.doc