

FISCALIDAD PARA PROPIETARIOS EN RENTA 2015

¿Se deben declarar los ingresos de las rentas de alquiler en la declaración de la renta?

Si, como otros rendimientos (de capital, trabajo...) deben ser declarados.

¿Cómo tributa en la declaración de la renta?

Como capital inmobiliario.

¿En qué formulario del programa Padre sale?

En el PADRE de 2015 la página 10 casillas 060-069.

¿Qué gastos deducibles y deducciones existen?

Son gastos deducibles :

- Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos para la adquisición de la vivienda (caso de hipoteca por ejemplo).
- Los gastos de reparación y conservación del inmueble pero no los de ampliación o mejora (materiales de construcción, termo-calentador de agua, TDT, televisión,...)
- Electrodomésticos y muebles se amortizan al 10% cada año hasta la totalidad de su coste.
- Los costes de formalización del contrato de arrendamiento (comisiones de agencias por ejemplo).
- Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros)
- Los contratos de seguro, como los de responsabilidad civil,

incendio o robo que tengan por objeto los bienes (vivienda en este caso) o derechos productores de los rendimientos.

- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros (caso de la comunidad de vecinos muy en general)
- El importe que se destine a la amortización de la vivienda, por su depreciación efectiva. Este valor se calcula aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados
- ...

Si los intereses, gastos de conservación y de reparación superan la cuantía de los ingresos por rentas, se pondrá como tope de suma de intereses, gastos de conservación y reparación la suma de los ingresos por rentas (ejemplo 2, abajo).

Acorde a artículo 23 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas , son posibles las siguientes deducciones SOLAMENTE en el caso de que el contrato fuera firmado antes de 1 de Enero de 2015:

- si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del iprem (7.455,14 euros actualmente), el propietario puede deducirse el 100% de las rentas obtenidas.
- si el inquilino tiene entre 18 y 35 años y unos ingresos mayores que el iprem, y además el contrato de alquiler se firmó antes del 1 de enero de 2011, el casero puede deducirse el 100%
- en otros casos, la reducción será del 60%

Para los contratos firmados a partir de 1 Enero de 2015 :

– En todos los casos se aplicara una reduccion del 60% con independencia de la edad del inquilino.

En el caso de alquilar la casa a un familiar existen unas salvaguardas para evitar casos fraudulentos. Los ingresos declarados por el alquiler descontados los gastos deducibles no pueden ser inferiores al 2% del valor catastral (o el 1,1% si este valor catastral ha sido revisado o modificado y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994), estableciéndose este valor como el mínimo a declarar.

Hay que tener en cuenta que los gastos por intereses y los de conservación conjuntamente no pueden exceder de los rendimientos íntegros obtenidos, ese exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

¿En caso de ser vivienda habitual?

Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

¿Se prevén cambios por parte de la agencia tributaria en materia de alquiler?

Nunca se sabe. El marco legislativo en materia de alquiler no está siendo tan estable como cabría esperar.

¿Algunos ejemplos numéricos?

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 30 años él y 27 años ella a 1 de Enero de 2015. La vivienda adquirida

en 1996 por 100000 € y 8000 € de gastos. La compra fue financiada mediante un préstamo hipotecario de la Caja «X», por el que se ha pagado durante 2012, 1400 € de intereses y 2000 € de amortización de capital. El valor catastral de la vivienda asciende a 45000 €, siendo el 40% valor de suelo. Se han adquirido un termo 200 € y unos muebles por valor total de 800 € durante 2015.

Los gastos de esta vivienda durante 2015 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €
- Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : 900×12 10800

Gastos deducibles :

- Intereses : 1400
- Comunidad : 900
- Gastos conservación : 400
- Gastos reparación/reposición : 200
- Impuestos : 240
- Amortización :

* Vivienda ($3\% \times 60\% \times 108000$) 1944

* Muebles ($10\% \times 800$) 80

Total Gastos deducibles: 5144

Rendimiento neto : $10800 - 5144$ 5656

Reducción por arrendamiento de vivienda : $60\% \times 5656$ 3393,6

Rendimiento neto reducido : $5656 - 3393,6 \rightarrow 2262,4$

Ejemplo 2 :

La propietaria alquila la vivienda a su hermano de 30 años por 300 € mensuales. La vivienda se adquirió en 1995 por 150000 € (con gastos incluidos) y el valor catastral es de 38000 €, correspondiendo al 33% el valor del suelo.

Los gastos de la vivienda han sido :

- IBI 100 €
- Interés préstamo 4000 €
- Amortización capital 3000 €
- Comunidad 800 €
- Instalación bomba de calor/frío (1/7/2011) 1500 €

Será el mayor entre los dos siguientes cálculos :

1. Diferencia entre ingresos y gastos deducibles :

Ingresos Íntegros : $300 \times 12 = 3600$

Gastos deducibles :

- Intereses (límite a las rentas...): 3600

- Comunidad : 800

- Impuestos : 100

- Amortización :

* Vivienda ($3\% \times 60\% \times 150000$) 2700

* Bomba de calor/frío ($6/12 \times 10\% \times 1500$) 75

Total Gastos deducibles: 7275

Rendimiento neto : $3600 - 7275 = -3675$

Reducción por arrendamiento de vivienda : $60\% \times -3675 = -2205$

Rendimiento neto reducido : $-3675 - -2205 \rightarrow -1470$

2. 2% del valor catastral : $2\% \times 38000 = 760$

Por tanto es 760 (si fuera -1470, por alquilar la vivienda Hacienda devolvería dinero!!!!)

Ejemplo 3 :

La vivienda arrendada desde 1 de Enero de 2009 a un matrimonio cuyas edades a 31 de Diciembre de 2014 eran 36 y 32 años por 1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2015. La vivienda fue adquirida por herencia en 2006 con unos gastos y tributos de herencia de 4500 €. El valor catastral de la vivienda es a fecha de 2015 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2015 fueron :

- IBI 350 €
- Comunidad 900 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : 1000×12 12000

Gastos deducibles :

– Comunidad : 900

– Impuestos : 350

– Amortización :

* Vivienda ($3\% \times 60\% \times 45000$) 810

Total Gastos deducibles: 2060

Rendimiento neto : $12000 - 2060$ 9940

Reducción por arrendamiento de vivienda :

$50\%(100\% \times 9940) + 50\%(60\% \times 9940)$ 7952

Rendimiento neto reducido : $9940 - 7952 \rightarrow 1988$

En todo caso, es conveniente consultar la ayuda del programa padre porque pese a ser un caso habitual (alquiler de una vivienda), la normativa cada vez es más compleja.

CONSTRUIRSE UNA CASA

¿Qué pasos son necesarios para construirse una casa?

1. Disponer de un solar donde poder edificar el proyecto.
2. Realización de estudio topográfico.
3. Realización de estudio geotécnico.
4. Realización de anteproyecto.
5. Realización de Documentación técnica.
6. Realización de Proyecto Ejecutivo.
7. Elección de empresa de obras.
8. Ejecución de obra.

9. Fin de obra.

10. Documentación de nueva construcción.

Paso 1 : Disponer de un solar donde poder edificar el proyecto.

Debemos buscar un solar que tenga las características del tipo de edificio que queremos construir. Hay que tener en cuenta que en cada municipio la normativa urbanística es distinta y que las tipologías cambian según la zona donde este el solar. En algunas zonas se puede construir bloques de viviendas con mucha altura, en otras casas en hilera y en otras casas aisladas con jardín. La información detallada de la normativa la podemos obtener en a través del técnico municipal del ayuntamiento donde este el solar.

Suele ser buena idea que el arquitecto visite los terrenos y le comente las ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos para ayudar a tomar la mejor decisión.

¿Qué porcentaje del precio final representa la compra del solar?

Suele representar en torno al 40% del coste final. En los años 80 se hablaba del la ley del tercio que indicaba que el coste del suelo frente al coste final estaba en torno a un tercio. Ahora mismo es algo superior pero aún así tenga en cuenta que la caída media del precio ha sido del 50% desde los máximos de 2007. En cualquier caso hay mucho terreno disponible y la ventaja la lleva ahora mismo el comprador.

¿Qué hay que tener en cuenta?

- Lo primero es ver que lo queremos construir lo podemos construir y que la norma del ayuntamiento no nos pone impedimentos en nuestros planes (ejemplos : limites de altura, distancia entre muro exterior y muros de la casa...).

- Comprobar si existen cargas solicitando una nota simple en el registro de la propiedad para evitar sorpresas. No hay que desembolsar ni un euro sin tener la certeza de que el solar no tiene cargas y de que quien vende es quien legalmente puede vender.
- También es importante comprobar que la superficie que aparece en el catastro es la misma que la de las escrituras.
- ¿Tiene el solar acceso a la vía pública, servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público..? Lo que tenga puede implicar un coste añadido a la obra.

¿Qué impuestos tendríamos?

En la adquisición del solar esencialmente los mismos que en la compra de un inmueble. Puede consultar al detalle esta guía.

De modo resumido tendrá que pagar IVA, ITP, AJD, coste del registrador, coste notaría.

Además de estos hay un impuesto específico a las obras de auto promoción y que es 10% del presupuesto de contrata.

Fiscalmente es muy desfavorable. La mayoría de las auto promociones se hacían por personas o empresas que tenían acceso a los materiales a precio de coste. La otra opción era que parte de las transacciones fuera en «negro» para rebajar la carga fiscal. Cuidado con esta última opción que la hacienda publica ha ganado mucha eficiencia en la lucha contra el fraude fiscal.

Paso 2. Realización de estudio topográfico.

Un topógrafo dibuja la geometría y relieve del terreno para saber sus dimensiones exactas y los elementos que hay en ella –árboles, rocas, construcciones existentes, etc. Salvo que el terreno sea muy muy llano, el arquitecto, llegado el momento

nos pedirá este estudio.

No hay una tarifa estándar, pero el rango en una solar medio (1000-4000 metros cuadrados) debería estar por debajo de los 500 €.

Paso 3. Realización de estudio geotécnico.

Mediante la realización de sondeos se comprueba la composición y resistencia del terreno. Será fundamental para diseñar la cimentación y estructura de la casa.

No hay una tarifa estándar, pero de media debería estar por debajo de los 750 €.

Paso 4. Realización de anteproyecto.

El arquitecto estudiará sus ideas, las normativas existentes y el presupuesto disponible. Diseñará unas líneas generales que tras varias correcciones se convertirá en su casa ideal. Es en este momento donde se deben detallar todas las ideas que tiene el futuro propietario y hacerlas plasmar.

Aunque lo hemos puesto en el punto 4, hay propietarios que empiezan el proceso en este punto. Tienen los planos de la casa de sus sueños y con ellos en la mano buscan un solar donde ubicar su casa.

El coste de esta fase es difícil que baje de los 4000 €.

Paso 5. Realización de Documentación técnica.

Cuando el proyecto está terminado hay que presentarlo en el ayuntamiento, que lo valorará, y si se ajusta a la normativa concederá la licencia de obras. Las tasas que hay que pagar dependen de cada municipio. Se puede consultar en el ayuntamiento.

Paso 6. Realización de Proyecto Ejecutivo.

Documentación en la que se define toda la geometría y

materiales del edificio necesarios para la construcción de la casa. Consta de planos de arquitectura, estructura e instalaciones, memoria y estado de mediciones. Cuanto más completo y exhaustivo sea el proyecto menos sorpresas e imprevistos habrá en la obra.

También es el momento de solicitar la acometida provisional de la corriente eléctrica y suministro de agua de obra.

En este punto del proyecto suele entrar un aparejador y suele ir de la mano del arquitecto. Por lo que la elección del arquitecto marcará la del aparejador.

El presupuesto en los puntos 5 y 6 suele ser del orden 2-3% del presupuesto de ejecución material.

Paso 7. Elección de empresa de obras.

Con el proyecto en la mano, que llevará incluido un presupuesto desglosado con todos los materiales y la mano de obra que se necesita para construir la casa, se aconseja pedir distintos presupuestos para contratar al que se ajuste más en precio y calidad.

Es muy conveniente pedir varios presupuestos (al menos 3) y pida referencias siempre de las empresas. La importancia de un buen contrato que describa qué está incluido y qué no, las garantías, el plazo de finalización, etc., es fundamental para ahorrarse problemas en la construcción. Las diferencias entre empresas pueden llegar al 50% de unas a otras.

También es más que aconsejable que los pagos se realicen según la realización de hitos en las obras (certificaciones de obra) de modo que cada etapa cerrada y aprobada implique un pago pero que retrasos impliquen penalizaciones y parada de pagos.

Paso 8. Ejecución de obra.

Para llegar a este punto lo normal es que requiramos tener una hipoteca con algún banco. Antes de la crisis del 2008 la banca

financiaba (tampoco sin grandes alegrías) este tipo de auto promoción. En la actualidad es más difícil y los requerimientos son mucho mayores. Tenga en cuenta los gastos derivados de la hipoteca: tasación, notaría y registro, AJD, comisión de apertura e intereses bancarios.

Antes de empezar a construir es necesaria la licencia de obras del Ayuntamiento, así como un plan de seguridad y salud. Además, hay que comunicar el inicio de las obras a la autoridad competente. Es obligatoria la contratación de un seguro de responsabilidad civil de todo riesgo de construcción y un seguro decenal de daños materiales. Sin olvidar los contratos con un organismo de control técnico y una entidad de control de calidad.

El arquitecto y el aparejador, mediante visitas regulares, van a ir controlando la obra para que se construya tal y como se ha definido en los planos: dimensiones, materiales, etc. Controlarán la seguridad en obra, el calendario previsto y resolverán los posibles problemas que vayan apareciendo en la construcción. Mediante las certificaciones de obra comprobarán los trabajos realizados cada mes para que el propietario pague exclusivamente la obra construida hasta el momento.

Paso 9. Fin de obra.

Una vez terminadas las obras, el arquitecto y el aparejador tendrán que firmar el certificado que acredita el fin de obra. Si se ha realizado cambios en el proyecto inicial se deberán de presentar los planos y una memoria con las modificaciones. Con toda esta documentación, un técnico del ayuntamiento realizará una inspección a la construcción para comprobar que las obras se ajustan a la licencia y que todo es correcto. Si es así concede la licencia de primera ocupación.

Paso 10. Documentación de nueva construcción.

Una vez visado se podrá solicitar la licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento y la cédula de habitabilidad

aunque estas cantidades a pagar son muy pequeñas.

También se debe realizar la escritura pública de obra nueva ante notario y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad. También tendremos que pagar los honorarios del notario y del registrador que suelen ser en torno al 0,5% del valor de la vivienda.

Por último está el alta los diferentes suministros como agua, electricidad, gas y telecomunicaciones..., cuyo precio ya varía según la cada compañía (suele ser en torno los 150 euros por suministro).

CASUÍSTICA EN HIPOTECAS

¿Qué pasa caso de divorcio?

Si la pareja que se divorcia y ambos son titulares del préstamo hipotecario, aún con la sentencia en la mano de divorcio, a efectos de hipoteca seguirán «casados». Es decir, que ambos deberán responder por el pago de la hipoteca. Lo mismo se puede decir a efectos de avalistas si los hubiere (muchas veces los padres de la pareja).

Llegados a este punto lo mejor suele ser evitar la propiedad común y la hipoteca. Para esto hay tres posibles procedimientos :

– Venta de vivienda aun tercero, con lo que se podría liquidar la hipoteca. En este caso salvo que un juez no otorgue el uso de la vivienda a uno (por existir menores a cargo), deberán ambos estar de acuerdo en la operación de venta. Otro problema que puede surgir es que nos encuentre una oferta superior a lo debido al banco en ese momento. En este caso, el banco debe

autorizar la operación puesto que el diferencial (lo que la venta no cubre del préstamo hipotecario) suele pasar a ser un préstamo personal. No suelen los bancos poner facilidades si se da este último caso.

– Se diera dación de pago al Banco. Depende mucho de cuanto préstamo quede por pagar. En este momento, los bancos, saturados ya de viviendas, son muy refractarios a operaciones de dación de pago. Depende mucho de los casos, pero es una salida poco probable.

– Un miembro de la pareja compra al otro su parte de la vivienda (habitualmente el 50%). En este caso :

* Régimen de separación de bienes : Hay que hacer una extinción de condominio ante notario donde uno se adjudique el 100% de la vivienda.

* Régimen de gananciales : O ante notario o por vía judicial donde se liquida la sociedad de gananciales.

El problema en ambos casos es que, aunque uno de los dos, se comprometa a pagar el 100% de la hipoteca, a efectos bancarios no queda liberado. Es decir, en caso de impago el banco ira a por ambos y luego el que vendió, tendrá que reclamar a su excónyuge.

Lo más prudente en esos casos suele ser que el que compre rehaga el préstamo hipotecario y se cancele el anterior. Entra en juego de nuevo el banco (que puede ser otro) con sus nuevas condiciones, avalistas... , pero a efectos de paz entre expareja suele ser lo mejor.

¿Qué pasa en caso de muerte de fallecimiento del titular de la hipoteca?

Con hipotecas a plazos tan largos como las concedidas durante la burbuja, este caso va a ser cada vez más frecuente. El principio que rige esto es : «Se hereda todo, lo bueno y lo

malo, los activos y las deudas». Por tanto los hijos, cónyuge... quien marque la línea sucesoria y/o testamento heredara la vivienda (o su parte) y la hipoteca. Ahora bien una herencia se puede aceptar, rechazar o incluso tenemos la opción de «herencia a beneficio del inventario» (con esta opción se limitan las deudas a máximo el valor de lo heredado). Por tanto, si no se rechaza la herencia, el heredero obtendrá una parte (o un todo) de una vivienda y su hipoteca si la tuviera.

La posición de los bancos en este punto ha sido cubrirse las espaldas ante el caso de muerte, y es habitual que contraten seguros de vida sobre los hipotecados siendo el banco el beneficiado. De este modo, a la muerte del hipotecado, se ejecuta el seguro que cancela la hipoteca con lo que el banco queda pagado y los herederos libres de cargas hipotecarias. Es habitual su contratación en España en el momento de la firma de la hipoteca.

¿Qué pasa caso de venta de inmueble?

En este caso lo que suele marcar el contrato es que la cantidad recibida por el vendedor (e hipotecado) debe ir a cubrir en primer término la hipoteca. En algunos casos los bancos aceptan una novación de hipoteca cambiando el titular al nuevo comprador. Si es con otra entidad, entonces el proceso es subrogación de hipoteca y es mas complicado y costoso que la novación.

¿Qué pasa si con los años la tasación es inferior a la hipoteca de la vivienda?

Caso habitual en estos años. Pues es una situación de «peligro» puesto que si queremos vender, el banco puede bloquear la venta al no cubrir el valor del préstamo. Es una situación peligrosa puesto que si impagásemos al banco y tuviéramos que vender, el banco podría bloquear la venta a ofertas posibles por no cubrir la hipoteca con lo que saldría a subasta y probablemente acabaría en manos bancarias por el

70% quedando el 30% a deber más las costas (que son altas).

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 registrará 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 registrará 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 registrará 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*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%20Habitaciones%20con%20o%20sin%20Mobiliario.doc>

ALQUILER DE VIVIENDAS DE TEMPORADA PARA PARTICULAR

¿Qué es el alquiler de temporada?

A veces conocidos como turísticos (aunque no forzosamente son sinónimos) son alquileres de corto espacio de tiempo. En este artículo nos centramos en el casi habitual de un propietario que alquila un piso de modo puntual no siendo su actividad principal esa y lo hace directamente sin intermediarios. No es lo mismo desde el punto de vista legislativo el alquiler de vivienda de temporada que los apartamentos turísticos

(viviendas de alquiler frecuente, normalmente bajo gestión de empresa).

¿Se regulan bajo LAU?

No si hay regulación autonómica.. La Ley 4/2013 dice :

«de ahí que la Ley los excluya específicamente para que queden regulados en la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada que no sufre modificación»

¿Bajo que régimen normativo se regulan?

Bajo la normativa que marca cada comunidad autónoma si existe.

Comunidad autónoma	Requerimientos
Andalucía	– En estudio. No esta regulado.
Aragón	– En estudio. No esta regulado. Planificado para finales de 2014.
Asturias	– En estudio. No esta regulado.
Baleares	<p>– Sólo posible si la vivienda es unifamiliares (aislada o pareada). Quedan por tanto excluidos los pisos o apartamentos en bloques (plurifamiliares).</p> <p>– No puede ser superior a dos meses.</p> <p>– Se debe garantizar :</p> <ul style="list-style-type: none">* Limpieza periódica de la vivienda.* Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de estos.* Mantenimiento de las instalaciones.* Servicio de atención al público en horario comercial. <p>– Se debe presentar una inscripción en la Direccion General de Turismo de inicio de actividad.</p> <p>Ley 8/2012</p>
Canarias	<p>– Inscripción en registro del Cabildo Insular. Una vez cumplidos estos pasos el cabildo insular entregará las hojas de reclamaciones, el cartel anunciador de las mismas y el libro de inspección.</p> <p>Ley 7/1995</p>

<p>Cantabria</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Todas las propiedades deben ser adaptadas para personas con discapacidad– Los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero, tendrán una clasificación de 1,2,3 o 4 llaves. – Factura, información, publicidad debe estar al menos en Inglés y Castellano. – Se entiende por “apartamento turístico” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> * Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente. * Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. * Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica. – Se entiende por “chalet” o “bungalow” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> * Estar compuesta, como mínimo, de cocina, salón-comedor, uno o más dormitorios independientes y uno o más cuartos de baño en pieza igualmente independiente. * Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. * Ocupar la totalidad de un inmueble exento o, al menos, con dos fachadas al exterior, y con entrada independiente; en el caso de los bungalows, dicho inmueble tendrá una sola planta, mientras que los chalets podrán tener una o varias plantas, y estar rodeados de un jardín. – Se entiende por “estudio” la unidad de alojamiento turístico extrahotelero que reúna los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> * Estar compuesta por una pieza conjunta de salón-comedor-dormitorio, una cocina incorporada o no a la anterior y un cuarto de baño en pieza independiente. * Tener una capacidad máxima de dos plazas. * Tener dotadas todas sus estancias con el mobiliario, enseres y equipamiento que le son propios. * Ocupar parcialmente el inmueble en el que se ubica.– Se debe contar con sistemas contra incendio y de seguridad. – Las viviendas deben estar dotadas de un sistema de agua caliente y calefacción. – Las de tres y cuatro llaves deben tener aire acondicionado. – Se debe presentar Declaración Responsable en la Dirección Regional de Turismo. La inspección del departamento de inspección de Turismo tasará su calidad y corroborará que la seguridad es correcta. – Es necesario también licencia municipal. – Se debe contratar un seguro de responsabilidad civil de al menos 175000 €. <p>Decreto 82/2010</p>
------------------	---

Castilla La Mancha	– En estudio. No esta regulado.
Castilla y León	– En estudio. No esta regulado. Planificado para finales de 2014 para apartamentos turisticos (bloques) , pero no planificado para un sólo piso.
Cataluña	<p>– Disponer de la cédula de habitabilidad y satisfacer en todo momento las condiciones técnicas y de calidad exigibles a las viviendas en general.– No puede ser ocupada con más plazas que las indicadas en la cédula.</p> <p>– Debe estar suficientemente amueblada y dotada de los aparatos y enseres necesarios para su ocupación inmediata, y en perfecto estado de higiene.</p> <p>– Antes de empezar la actividad de la vivienda de uso turístico es preciso presentar ante el Ayuntamiento del municipio donde se ubica la vivienda una comunicación previa de inicio de actividad debidamente formalizada por el propietario, y por el gestor en su caso (ver modelo)</p> <p>– Se debe facilitar a los usuarios y vecinos el teléfono de atención inmediata de consultas e incidencias.</p> <p>– Se debe garantizar un servicio de asistencia y mantenimiento de la vivienda.– Remitir a la Dirección General de la Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen, a través del web de los Mossos d’esquadra Registro de viajeros de establecimientos de hospedaje.</p> <p>– Se debe recaudar el impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos (IEET)</p> <p>– Hay que incribir en Registro de Turismo de Cataluña adscrito a la Dirección General de Turismo de la Generalidad de Cataluña.</p> <p>– Téngase en cuenta que el alquiler de vivienda de temporada puede estar prohibido por el ayuntamiento o incluso por los estatutos de la comunidad de propietarios. Verifíquelo previamente.</p> <p>Ley 13/2002 y el Decreto 159/2012</p>
Comunidad Valenciana	– Con una sola vivienda no es necesario registro.
Extremadura	– En estudio. No esta regulado.
Galicia	– En estudio. No esta regulado.
La Rioja	– En estudio. No esta regulado.
Madrid	– En estudio. No esta regulado.
Navarra	– En estudio. No esta regulado.
País Vasco	– En estudio. No esta regulado.
Murcia	– En estudio. No esta regulado.

¿Existen grupos de presión sobre este tipo de alquileres?

Si. En las zonas más turísticas de España, la industria

hotelera presiona para la limitación de este tipo de alquiler por ser competencia directa a sus servicios.

¿Cómo es la fiscalidad para el propietario?

El arrendamiento de temporada está considerado arrendamiento para uso distinto de vivienda habitual. Los gastos deducibles son los mismos que un contrato LAU de no temporada : gastos de financiación y conservación, comunidad, tributos, seguros, etc. Pero no es posible aplicar reducciones al rendimiento neto por la edad de los inquilinos (www.adrianosi.com/blog/fiscalidad-en-alquiler-para-propietarios).

¿Es necesario el certificado energético en alquiler de temporada?

Si el alquiler está por debajo de cuatro meses al año no es obligado el certificado energético.

¿Se debe cobrar IVA en alquiler de temporada?

No, el alquiler de temporada esta exento de IVA.

¿Cuál es la fianza en un arrendamiento de temporada?

En rigor, salvo cambio de legislación autonómica son dos meses de fianza. Este evidente exceso probablemente cambie en el futuro.