

ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

¿Qué es el alquiler con opción a compra? Es un contrato en el que una parte, el propietario de la vivienda, está obligado a vender la vivienda si la otra parte, el inquilino, decide comprar después o durante (según se estipule) el periodo de alquiler acordado.

La compra es una opción que tiene el inquilino, no una obligación. A no ser que se establezca lo contrario en el contrato (muy poco habitual), el inquilino puede terminar desestimando la opción de compra o intentar renegociar el precio de venta.

Al menos debe constar el precio del inmueble y plazo de tiempo que el inquilino tiene para ejecutar su derecho a compra.

Puede ser contrato independiente o un anexo al contrato de arrendamiento.

Se puede inscribir en el registro de la propiedad para que sea exigible a terceros.

¿Es habitual en España? No, es una opción poco usada tanto por potenciales compradores como por vendedores. No hay datos fiables del porcentaje de alquileres que llevan cláusulas de opción a compra, pero es un hecho que son muy minoritarios.

¿Por qué se ha usado poco? El primer motivo es por desconocimiento general. El motivo más de fondo tiene que ver con que, para que existan alquileres con opciones a compra, se necesita un mercado de alquiler maduro. El mercado español empezó a alcanzar la madurez legal con las reformas del 2005-2008 y con la última reforma de la LAU de 2012 (todavía no completada). Es a partir de entonces, con una crisis en ventas sin precedentes cuando el mercado inmobiliario empieza a usar esta fórmula.

¿Qué ventajas tiene?

- El precio de la vivienda se fija en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. Si la vivienda sube, el inquilino puede realizar la compra, puesto que el precio marcado es menor al que existe en el mercado. Si la vivienda baja, el inquilino podrá buscar otra en el mercado para realizar la compra, o intentar renegociar el precio con el dueño.
- El dinero pagado en las rentas de alquiler restará en su totalidad o en parte del pago final de vivienda. Por tanto, el inquilino no pierde el dinero invertido durante el arrendamiento, sino que forma parte del precio final del inmueble.
- Es una manera útil de «adquirir» vivienda sin comprometer hipoteca desde el primer momento. En tiempos de incertidumbre sobre empleo, evita quedarse atrapado en una hipoteca desde el principio de uso de una vivienda.
- En la situación actual de falta de financiación general y por tanto de escasez de crédito hipotecario es una fórmula útil para el propietario que quiera sacar a la venta su vivienda sin prisa.

¿Qué desventajas tiene?

- Posibilidad de que se rompa el contrato debido al impago de la posible hipoteca del propietario de la vivienda.
- Las propias de un contrato de arrendamiento: impago de renta, daños en el inmueble, conflictos con la comunidad de propietarios, responsabilidad civil por daños a terceros ...

¿Si tengo un alquiler se puede convertir en alquiler con opción a compra? En general no. Es necesario un nuevo contrato de alquiler.

¿Cómo es la fiscalidad de estos contratos? Este ha sido uno de los puntos que más incertidumbre generaba. Consultado al abogado Jesús Guinea, al respecto : *«En principio y entre particulares no hay IVA, el arrendador debería declarar la opción de compra como parte del arrendamiento más, y después al momento de la venta, el Impuesto sobre Transmisiones*

Patrimoniales se abonaría sobre el total precio de venta» .

En esencia se pueden dar estas dos opciones :

- Opción de compra donde sólo se especificó el plazo y el precio de la vivienda: durante la vigencia del alquiler, el arrendador deberá declarar el alquiler en su declaración de impuestos y el arrendatario deducirlo en su IRPF según las normas tributarias establecidas. Cuando se efectúe la operación de venta, el arrendador deberá declarar esa ganancia patrimonial y el comprador deducirla.
- El arrendatario ha pagado una cantidad al propietario por el derecho de opción de compra: el propietario por una parte tendrá que declarar esa ganancia en su declaración de la renta, pero el futuro comprador no podrá desgravarse todavía esa cantidad, «dado que la operación descrita no encaja en ninguno de los dos únicos supuestos en que la normativa vigente permite la citada deducción respecto de cantidades invertidas con anterioridad a la adquisición de la vivienda habitual».

El caso de que el propietario sea una empresa es fiscalmente más complicado aunque se racionalizó en 2007.

Si alguien tiene dudas al respecto que nos lo consulte y se lo detallamos.

¿Se requiere realizar algún trámite extra frente a un contrato de alquiler sin opción a compra? No especialmente si el contrato esta bien redactado. No es necesario un notario hasta el momento de la compra efectiva. Se puede registrar el contrato en el registro de la propiedad, pero no es obligatorio.

¿Es obligatorio que parte de la renta sea restada del precio final? Es optativo, pero es habitual. Lo normal es fijar el precio de compra (que puede variar según el año que se ejecute) y un porcentaje de la renta de alquiler se resta al

final del periodo de compra.

¿La nueva LAU ha variado algo el alquiler con opción a compra?

No, sigue las mismas líneas que la anterior.

¿Qué se debe tener en cuenta al firmar un contrato con opción a compra? Lo mismo que en el caso de una compra y muy en especial constatar que la vivienda está libre de cargas.

¿Tiene alguna ventaja a la hora de adquirir una hipoteca?

Siendo puristas ninguno, pero dado que el inquilino tiene un histórico de pago de renta correcto, es un indicio para la entidad bancaria para conocer mejor el riesgo de la operación.

¿Y si hay problemas de impago durante el contrato de alquiler?

La misma legalidad que en el caso de un alquiler sin opción. Denuncia por impago y si persiste lanzamiento. Más allá de los dos meses de impago (criterio general) se perderá la opción, es decir, el derecho exclusivo a optar a la compra del inmueble.

¿Y si el inquilino no ejecuta la opción a compra?

Es una opción. El inquilino está en su derecho de ejecutarla o no (salvo que conste obligación en contrato, hecho muy poco habitual). Sin embargo, las cantidades pagadas por la obtención del derecho a compra (habitualmente parte de la renta mensual), se pierden. Es posible incluir penalización en la opción de compra, pero no es nada habitual.

¿Y si el propietario deja de pagar su hipoteca durante el proceso?

Si es posterior a la constitución de la hipoteca desaparecería la opción a compra, y al arrendatario sólo le quedaría reclamar contra el propietario las cantidades entregadas.