

## **ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**

Acceder a una vivienda se ha convertido en una hazaña, especialmente para los más jóvenes que buscan la emancipación del hogar familiar. Hoy hablaremos de una modalidad que puede ser una opción idónea que permite que las cantidades abonadas en alquiler no caigan en saco roto y sirvan, en parte, para la futura compra de esta misma vivienda.

La modalidad de alquiler con derecho a compra (o con opción a compra) es un contrato doble o mixto compuesto por dos subcontratos, uno de alquiler y otro de compraventa.

### **¿En qué consiste un contrato de alquiler con opción a compra?**

Esta modalidad permite al inquilino vivir arrendado en la vivienda por un tiempo determinado. Finalizado el plazo, el inquilino tendrá derecho a comprar la vivienda por un precio acordado y del que se descontarán, total o parcialmente, las rentas del alquiler pagadas hasta el momento.

No existe una regulación marco que indique en qué condiciones específicas se tienen que desarrollar este tipo de contratos, que en realidad son dos: uno de compraventa y otro de alquiler. Aunque estén recogidos ambos en el mismo documento. Sí que se recogen alusiones en el Código Civil y en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, así como en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para que este sea vigente y según marca el Tribunal Supremo, es obligatorio que, al menos, aparezcan estipuladas en él dos condiciones esenciales de la compraventa: el objeto del contrato y el precio.

Esto significa que se cede la decisión de adquirir la vivienda al inquilino tras los años marcados de alquiler y el precio de venta estipulado para la residencia en el momento de firmar el contrato, además de la cantidad de las cuotas del alquiler y el



porcentaje a descontar de la renta de arrendamiento en caso de que se efectúe la compraventa.

Si se aporta una prima inicial, que es lo habitual, también deberá aparecer la cantidad pactada de esta. Es una cantidad que se abona al arrendador por la concesión de la opción a compra. En muchos casos esta cantidad se descuenta si la compra llega a producirse y se pierde si finalmente no llega a buen puerto.

Al ser un contrato doble, es conveniente que en él se reflejen claramente todas las condiciones relativas al arrendamiento y a la compra.

- **FISCALIDAD**

Este tipo de contrato está sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, y pueden dar lugar a diferentes situaciones fiscales. Si solo se especifica el plazo y el precio de la vivienda, durante el contrato de arrendamiento, el inquilino podrá deducir el alquiler y el propietario deberá declarar lo percibido por este. Además, cuando se realice la venta, el propietario tendrá que declarar esa ganancia de patrimonio y, si procede, el comprador deducírsela.

Si el inquilino paga al propietario la prima por el derecho de la opción de compra, este último deberá declarar esa ganancia, aunque el primero no podrá desgravarla.

- **VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**

Este tipo de contratos tiene una serie de ventajas y de inconvenientes tanto para el inquilino como para el propietario. Vamos a verlas en detalle.

### **Ventajas e inconvenientes para el propietario**

#### **Ventajas:**

- El propietario obtiene beneficios desde el primer mes como consecuencia del arrendamiento.



- Es la manera idónea para sacar partido a la propiedad con gran inmediatez, además con posibilidades de una venta futura.
- El propietario sigue teniendo beneficios fiscales por el arrendamiento.
- Si el inquilino decide finalmente no comprar la vivienda, el propietario se quedará con el dinero de la prima que el inquilino ha pagado por el derecho de la opción a compra.

### ***Inconvenientes:***

- Pérdida de tiempo para la venta de la propiedad. En el caso de que el propietario quería deshacerse de la vivienda vendiéndola, el inquilino finalmente puede decidir no adquirirla.
- Si los precios de las viviendas comienzan a subir durante el tiempo de alquiler, el propietario no podrá cambiar el precio, pues el precio de compra viene estipulado en el contrato.
- Durante el tiempo que el inquilino permanezca en la vivienda, el propietario no podrá venderla, aunque reciba una oferta superior.

### **Ventajas e inconvenientes para el inquilino**

#### ***Ventajas:***

- El precio de arrendamiento y la prima inicial se descontaran (total o parcialmente del precio de la venta final). De este modo si el inquilino debe de solicitar financiación, al cabo de los X años pactados de alquiler el valor de la tasación del banco será superior de la cantidad solicitada por el inquilino ya que el importe restante será menor del inicial, de este modo el inquilino tiene más posibilidades de obtener la financiación.
- Si finalmente cuenta con la liquidez necesaria, el inquilino tiene su compra asegurada.
- Es posible optar por la compra en cualquier momento mientras dure el periodo del arrendamiento.



***Inconvenientes:***

- Perdida de la prima abonada al inicio si finalmente no efectúa la compra de la propiedad.
- Si durante la vigencia del contrato los precios de las viviendas bajaran, el inquilino no podrá beneficiarse de ello, ya que los precios se pactan al principio del arrendamiento fijándose asimismo el precio de venta.
- La carga fiscal para el inquilino es importante. El contrato está sujeto a una doble tributación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, por el alquiler y por la opción de compra:

*Por el arrendamiento, el arrendatario tiene obligación de liquidar el impuesto por ITP en el plazo máximo de 30 días desde la firma del contrato, siendo el arrendador responsable subsidiario si el inquilino no lo hiciera.*

*La opción de compra estará igualmente sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, siendo la base imponible el precio pagado por la opción, que tiene un plazo de 30 días desde la firma del documento privado para proceder a su liquidación conforme al tipo aplicable en cada comunidad autónoma.*

Una de las ventajas de emanciparse y contar con tu propia independencia es comprándote una propiedad. Hacerlo a través de esta fórmula es una magnífica opción para no perder la vivienda de tus sueños. Así, durante el tiempo que estés de alquiler, podrás ahorrar para poder acceder a su compra.

**¿Le parece que el alquiler con opción a compra es una buena opción?**

