
	Tirada: 29.382 Difusión: 29.382 (O.J.D) Audiencia: 102.837	Sección: - Espacio (Cm_2): 482 Ocupación (%): 53% Valor (€): 7.326,70 Valor Pág. (€): 13.790,00	
	Madrid General Diaria	09/10/2008	

El tema | VIVE DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Alquila una vivienda sin tirar el dinero

La dificultad de acceder a los créditos y la ralentización de las ventas obliga a particulares y empresas a buscar alternativas de cara al futuro

RAQUEL ALCOLEA
raquel.alcolea@tqa.es

Tanto el inquilino como el propietario pueden beneficiarse del alquiler con opción a compra si ambos pactan condiciones favorables en el contrato. El primero podrá negociar la futura adquisición del hogar de modo que pueda descontar del precio final sus aportaciones en concepto de alquiler. El segundo, ya sea un particular o un promotor, puede dar una salida rentable a una casa que cuesta vender en un contexto difícil.

“Es una fórmula que flexibiliza el mercado porque da al comprador la posibilidad de adquirir un piso que ya disfruta, al tiempo que el promotor mantiene flujos de caja constantes”, explica Patricio Sánchez, investigador del Instituto de Práctica Empresarial.



Fija precios y plazos

El contrato debe recoger de forma clara el precio de compraventa y el plazo que tiene el inquilino para optar a su adquisición.

Debe fijarse el porcentaje del importe (aportado como alquiler) que se descontará del precio final, recuerda Carlos Smerdou, de Foro Consultores.

La opción de compra no suprime la imperatividad del régimen jurídico del arrendamiento, explican en Legalitas.

Conoce las vías para acceder a esta fórmula

CON UN PARTICULAR

Es una alternativa a la dificultad para vender (del propietario) y a la imposibilidad de comprar actualmente (del interesado), dice Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

“Al final del periodo de arrendamiento y una vez ejercitada la opción, un porcentaje de entre el 30% y el 50% se destina al pago de la casa”, explican en Lazora.

TAMBIÉN COMO VPO

Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid, Región de Murcia y Comunidad Valenciana son algunas de las regiones que recogen esta particular fórmula de acceso a la vivienda protegida.

CON UNA EMPRESA

Afirma, Avantis, Detinsa, Habitat, Lazora y Reyat Urbis son promotoras que ofrecen esta opción. En el caso de Lazora las viviendas son protegidas.

FRUTO DE UN ACUERDO

Su regulación es un híbrido entre el arrendamiento y la compraventa. Según el art. 1.255 del Código Civil las partes pueden regularlo introduciendo los pactos y condiciones que les interesen, según explican en Legalitas.

El alquiler, algo más caro

Esto se explica porque a este tipo de viviendas se le aplica un IVA del 16%. Si el inquilino ejerce la opción se devenga el IVA al 7%. Eso sí, si una parte del importe pagado por el alquiler se

descuenta del precio de venta se rectificará por esa parte del 16% al 7%, devolviéndolo correspondiente al comprador, según Luis del Amo, del Registro de Economistas Asesores Fiscales.