



Bankademia

Economía para llevar



VIVIENDA



ÍNDICE

Comprar	<u>03</u>
Alquilar	<u>08</u>
Vender	<u>13</u>
Impuestos	<u>16</u>
Suministros	<u>19</u>
Trámites	<u>24</u>
Ayudas	<u>27</u>



COMPRAR UNA VIVIENDA

¿Comprar una vivienda nueva o de segunda mano?

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes de la vida. Es algo que difícilmente haremos de un día para otro, es más bien un camino con muchas preguntas, desde las más simples a las más complicadas: **¿cómo comprar una casa?, ¿comprar un piso nuevo o de segunda mano?, ¿cómo calcular una hipoteca?** Si estás leyendo esto, seguramente tendrás las tuyas. Empieza a responderlas mirando el siguiente vídeo.

No te quedes con dudas, profundiza y aprende todo para poder elegir entre una vivienda nueva o de segunda mano.

¿Buscas una vivienda de segunda mano?

Entonces tu palabra clave es “reformas”. Si te interesa una casa o un **piso de segunda mano** es aconsejable hacer una buena revisión de su estado, pero claro, son más baratas que las nuevas. Entonces, ¿en qué debes fijarte? Hay aspectos como **la estructura o las instalaciones** en los que merece la pena dejarse asesorar por profesionales. Hay otros aspectos que se pueden comprobar personalmente, por ejemplo: **la luminosidad, la existencia de grietas externas o las humedades**.

Siempre es una buena idea **hablar con conserjes o porteros** en el caso que el edificio cuente con el servicio ya que son una buena fuente de información de la finca, la vivienda y **las relaciones de vecindad**. Otros aspectos que puedes mirar son **el entorno a distintas horas del día** y en diferentes días de la semana, las características del **tráfico** y las posibilidades de aparcamiento tanto como las alternativas de **transporte público de la zona**. Y lógicamente, si la vivienda tiene garaje o trastero, hay que visitarlos. Es muy raro que la superficie de la vivienda que figura en catastro no coincida con la escritura, en ese caso una tasación puede sacarnos de la duda. Ten esto cuenta porque una vez comprada la casa, las reclamaciones sobre este tema están limitados.

¿Sabes qué tienes que exigir al vendedor? Apunta:

- La escritura que acredite ser dueño de la propiedad.
- Estar al corriente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Estar al corriente de pago del agua, la luz, los gastos fijos y también de los gastos extraordinarios o derramas (rehabilitaciones, por ejemplo) de la comunidad.
- Confirmar si la vivienda soporta algún tipo de cargas (hipoteca). Esto se puede preguntar directamente al Registro de la Propiedad, mediante la solicitud de una Nota Simple (aquí tienes el [link](#) para solicitarla).

¿Qué debo hacer si la vivienda tiene alguna carga?

¿Cuáles son los gastos al comprar una casa de segunda mano?

Depende de la carga. Las cargas de las que hablamos en este artículo tienen que ver con **obligaciones que existan sobre la casa, como una hipoteca**. Si se trata de una hipoteca, por ejemplo, cabe la posibilidad de que el comprador se la subrogue, es decir, que la asuma) si las condiciones le interesan y el banco está de acuerdo. De todas formas, lo más habitual es que el vendedor se comprometa a levantar todas las cargas antes de que se cierre la operación o que el importe de las deudas pendientes se descuente del precio final. Otra circunstancia puede ser que el piso se encuentre alquilado. **Como comprador debes ser plenamente consciente si hay un contrato en vigor**, duración, importe del alquiler, edad y perspectivas del arrendatario (no es fácil deshacer la vinculación, sobre todo si se trata de alquileres de renta antigua).



¿Cuáles son los gastos al comprar una casa de segunda mano?

El vendedor debe pagar el Impuesto de Plusvalía. El resto de los gastos recaen sobre el comprador y representan generalmente entre el 10% y el 15% del precio de adquisición:

- Notaría
- Registro
- Impuesto de sobre Transmisiones Patrimoniales, que oscila entre el 6% y el 10%, según la Comunidad Autónoma.
- Si se hipoteca, hay que añadir los gastos de la gestoría que indica el banco.

¿Buscas una vivienda nueva?

En el mercado de las viviendas a estrenar existe el concepto de comprar sobre plano, esto quiere decir que la casa aún no se ha construido. Son más caras que las de segunda mano pero suelen admitir ciertas modificaciones y la compra está gravada en todo el territorio nacional con el 10% de IVA, salvo las viviendas de Protección Oficial.

¿Cómo puedo comprar una vivienda nueva?

Hay dos caminos: a través de una **promotora** o a través de una **cooperativa**. La ventaja de la cooperativa es que la vivienda sale a precio de coste, aunque lo normal es que haya que pagar a alguna empresa que se encargue de la gestión. En ambos casos, la compra suele ser sobre plano, porque la vivienda no se ha empezado o está en fase de construcción.

¿Qué precauciones debo tener?

- Sea promotora o cooperativa, debes saber con quién estás tratando, por eso deberías mirar:
- Los datos básicos como razón social, domicilio, inscripción en los registros correspondientes.
- Si ha construido antes y con qué resultados.
- Asegurarse de que le pertenece el suelo sobre el que va a edificarse en el Registro de la Propiedad.
- Verificar si cuenta con licencias y permisos en el Ayuntamiento.

¿Puedo saber cómo será mi vivienda?

Sí, desde el comienzo. La promotora o la cooperativa deben informar por adelantado de la superficie útil, la distribución, las zonas comunes y servicios accesorios, el trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción, las medidas de seguridad contra incendios, así como de los materiales y aislamientos que se emplearán en la construcción. Para ello, entregarán al comprador los planos y una memoria de calidades, lo más detallados posible.

¿Y los pagos?

El contrato privado de compraventa tiene que reflejar el precio final incluyendo impuestos y el importe de cada uno de los plazos. Lo más frecuentes es que se pague **una cantidad en el momento de la reserva, otra en la firma del contrato y varias más durante el proceso de construcción**. A la entrega de llaves se abona el resto, ya sea con hipoteca o sin ella. Ten en cuenta que en las cooperativas, al hacer la reserva hay que convertirse en socio lo que implica un desembolso de una parte del capital.

¿Y si después de comprar encuentro defectos?

Lo primero que debes hacer es comunicar esos problemas sabiendo que tienes un límite de tiempo para avisar dependiendo de la tipología del defecto que has encontrado. El tiempo se calcula desde que se entrega la vivienda.



COMPRAR UNA VIVIENDA

¿Qué necesito saber antes de comprar una casa?

¿Quién puede comprar una casa de golpe?

Somos muchos los que nos identificamos con esta pregunta que hace Álvaro en el vídeo. Por suerte, has llegado al lugar indicado. En Bankademia buscamos aclarar dudas y dar herramientas para aprender a gestionar temas importantes que a primeras parecen complicados. En este artículo encontrarás información útil para empezar el proceso de comprar una casa y pagarla a plazos.

¿Qué es una hipoteca?

Una hipoteca es un crédito que permite a las personas pagar una casa a plazos, en este crédito se pone como garantía el inmueble. Esto quiere decir que la propiedad pasará al prestamista si no se cumple con los pagos. Este es el gran motivo por el cual una hipoteca es una gran decisión.

¿Cuáles son los dos requisitos para pedir una hipoteca?

- Ser puntual con los pagos

Esto depende de relación entre los ingresos y las cuotas a las que deba hacer frente. La norma general es que las cuotas no absorban más del 30 o 35% de los ingresos del comprador. Es clave acreditar los ingresos fijos y demostrar que quedará dinero para vivir después de pagar las correspondientes cuotas mensuales del crédito.

- Contar con ahorros

Los bancos no suelen conceder hipotecas por más del 80%, es decir que las hipotecas no cubren el precio total de la vivienda. Ese 80% se calcula sobre el más bajo de los siguientes valores: el de tasación o el de la compraventa. Por lo tanto, para el comprador es imprescindible contar con un colchón de dinero ahorrado.

¿Y si no contamos con los ahorros suficientes para complementar la hipoteca?

Una opción puede ser **buscar otra vivienda que se ajuste a nuestras posibilidades**. Otra opción es **pedir un préstamo personal** complementario a la misma entidad o a una distinta. El problema es que durante un tiempo, se juntarían dos cuotas y la economía doméstica puede verse muy apurada. Si se tiene una **cuenta-vivienda** y la vivienda va a ser la residencia habitual del comprador, se puede utilizar. Estas cuentas permiten ir ahorrando y, de paso, desgravar en la declaración del IRPF las cantidades aportadas, con los límites fijados por ley. A cambio, los titulares deben proceder a la compra en un plazo máximo determinado, normalmente de cuatro años. Si no lo hacen, tienen que devolver a Hacienda todo lo que se hayan desgravado.

¿Tienes un piso en propiedad?

Lógicamente, este es un gran punto de partida, sobre todo si ya está pagado. Pero hay que asegurarse de sincronizar bien su venta con la compra del nuevo. Algunas entidades financieras ofrecen créditos-puente para facilitar este tipo de operaciones, aunque con tipos de interés más altos que las hipotecas convencionales, porque entrañan un riesgo mayor.

¿Qué pasa si mis padres me dejan el dinero?

Pueden darse dos situaciones: que sea **un préstamo** o que sea **una donación**. La diferencia es que en el primer caso se prevé la devolución del dinero y en la segunda, no. El préstamo debe quedar documentado en escritura pública o contrato privado (sea con o sin intereses) y hay que presentar la correspondiente declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, aunque se trata de una operación exenta. La donación también conviene documentarla y está sujeta al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, cuya cuantía depende de cada comunidad autónoma.



¿Quién determina el valor de la vivienda en una hipoteca?

Generalmente es una sociedad de tasación autorizada por el banco, cuyo coste íntegro es abonado por el solicitante de la hipoteca. Un profesional de esa sociedad visita el inmueble, comprueba sus características y estado, lo pone en relación con la zona donde se ubica y ofrece un valor de mercado. Ese valor, que no tiene por qué coincidir con el precio acordado entre vendedor y comprador, es al que luego se atiene el banco. También existen [herramientas online](#) que te permiten conocer el valor ingresando ciertos parámetros de la vivienda.

¿Qué hago si no puedo pagar la hipoteca?

Lo mejor es acudir al banco y plantear la situación e intentar negociar algún tipo de moratoria. Pero, si aun así no es posible atender los pagos, se abrirá un proceso que puede concluir en la pérdida de la vivienda.



COMPRAR UNA VIVIENDA

Intereses, Euríbor, comisiones...¿cómo se elige una hipoteca?

Intereses, Euríbor, comisiones... ¿cómo se elige una hipoteca?

La clave de las hipotecas: el tipo de interés

Aquí tienes un resumen de las diferencias entre las hipotecas con interés a tipo fijo y las hipotecas con interés a tipo variable.

Además del tipo de interés, ¿en qué más se debe basar la decisión?

Hay dos puntos claves, uno es **el tiempo que da el banco para pagar la hipoteca**, este puede llegar hasta los 40 años, según la edad del solicitante. Los bancos suelen ser más flexibles con los plazos de las hipotecas a interés variable, y más estrictos con las de interés fijo. Hay una alternativa: las hipotecas mixtas, donde los primeros años el tipo de interés es fijo y, una vez transcurrido cierto tiempo, se convierte en variable. En cualquier caso, se trata de un asunto complejo, que conviene valorar detenidamente y para el que existen [simuladores](#) y comparadores online que ayudan a hacerse una primera idea de cómo calcular una hipoteca. Podríamos agregar un tercer punto a futuro que surge de una pregunta típica: ¿es mejor reducir cuota o plazo para amortizar la hipoteca? La respuesta la tienes [aquí](#).

Y el segundo punto clave es la **cuantía de las comisiones**. Para que puedas hacerte una idea, estas son las comisiones más habituales:

Estas comisiones, como el resto de las condiciones, son negociables. Por ello, lo más recomendable es solicitar distintas ofertas, valorarlas e inclinarse por aquella que mejor se adapte a nuestras circunstancias.



ALQUILER PARA PROPIETARIOS

¿Cómo alquilar mi piso de forma segura?

Del “quiero alquilar mi piso” a la firma del contrato hay un camino con varios aspectos importantes a tener en cuenta. Aquí los tienes, son para llevar.

¿Cómo alquilar un piso de forma segura?

Del lado de las desventajas están los riesgos de impago, el factor que más dudas genera en los propietarios. Para atenuarlos, toma nota de las siguientes precauciones:

Para hacer buena elección del inquilino hay que...

- Analizar su solvencia.

La capacidad de pago de un inquilino depende de lo que gane y de su estabilidad laboral. Por lo tanto, no está de más pedirle que aporte la documentación de sus últimas nóminas y su contrato de trabajo.

- Verificar si ha dado problemas a otros propietarios.

Se pueden consultar los distintos registros de morosos y pedir referencias de los dueños de otras viviendas que haya alquilado.

¿Qué garantías se puede exigir para más tranquilidad?

Lo habitual es una o dos mensualidades de fianza para los eventuales desperfectos que el inquilino pueda dejar cuando se marche. Aunque cada vez es más frecuente pedir garantías adicionales como el **aval de una tercera persona** o bien un **aval bancario**. Alternativamente, hay compañías que ofrecen seguros específicos, cuya prima depende de las coberturas contratadas. Algunas comunidades autónomas y ayuntamientos, para fomentar el mercado de alquiler, ofrecen servicios de intermediación que dan seguridad tanto al arrendador como al arrendatario.

¿Qué es un aval bancario?

Es un contrato por el que un banco garantiza que un cliente va a cumplir sus obligaciones de pago, cubriendo varias mensualidades. El contrato debe incluir la siguiente información básica: importe total, plazo y renovación del alquiler y bajo qué condiciones puede hacerse efectivo. Los costes de un aval son los intereses y dos comisiones habituales: la de estudio (en torno al 0,5% del importe del aval) y la de apertura (0,75%). A ellas hay que añadir el coste de la obligada constitución ante notario (0,3%).

¿Hay alternativa a los avales?

Sí, los seguros de alquiler, que cubren los eventuales daños causados por el inquilino, además de los impagos.



¿Y yo como propietario qué debo ofrecer?

Pues una vivienda en perfecto estado de habitabilidad y el Certificado de Eficiencia Energética en regla, que es obligatorio para las operaciones de alquiler.

¿Sabes cómo poner un buen precio de alquiler? Toma nota:

- Conocer a fondo la oferta de la zona. Para eso resultan de gran utilidad los portales inmobiliarios que puedes consultar en Internet. Puedes hacer una comparación por metros cuadrados, cantidad de habitaciones, etc.
- Valorar el estado de la vivienda. No es lo mismo una recién reformada, en perfecto estado, que otra que no lo esté.
- ¿Está amueblada? Si se alquila amueblada, no es lo mismo que los muebles sean modernos o antiguos; si en la decoración han intervenido profesionales o no.
- ¿Quieres alquilar ya? Debes tener en cuenta que se puede pedir más cuando no tienes prisa.

¿Qué gastos corren por cuenta del propietario tras concretar el alquiler?

- Los de la comunidad de propietarios
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Todas las reparaciones necesarias para mantener intacta la habitabilidad de la vivienda.

Los daños causados por el inquilino y los de pequeña cuantía derivados del uso diario corren por cuenta del inquilino. No siempre es fácil de definirlos, aquí depende del sentido común y la predisposición del propietario y el inquilino.

¿Cuánto dura el contrato de alquiler?

La legislación establece que **el inquilino tiene derecho a cinco años** (siete si el arrendador es una persona jurídica). Si el contrato se ha hecho por menos tiempo, el alquiler será objeto de prórrogas automáticas hasta alcanzarlos, salvo que el inquilino comunique al propietario su deseo de no renovar. Si, cumplidos los tres años, ninguna de las dos partes dice lo contrario, el contrato se amplía por un año más. Los avisos deben hacerse de forma fehaciente con al menos treinta días de antelación sobre la fecha de vencimiento.

¿No se puede recuperar la vivienda antes?

Si el propietario la necesita como vivienda habitual:

- Para sí mismo
- Para un familiar de primer grado de consanguinidad o adopción (padres, hijos)
- Para el ex-cónyuge, siempre que haya sentencia firme de divorcio

Para esto tiene que haber transcurrido al menos un año desde la firma del contrato y el inquilino dispone de hasta tres meses para abandonar la vivienda.

¿Y en caso de impago?

Lo ideal es que el inquilino y el propietario lleguen a un acuerdo. Ya sea para finalizar el contrato o para continuar. La vía judicial puede llevarse a cabo mediante desahucio judicial. La demanda de desahucio debe interponerse ante el juzgado correspondiente a la dirección de la vivienda y, una vez que le sea notificada, el inquilino tiene diez días para pagar sin perder el alquiler. Sólo puede acogerse a esa opción una vez durante la vigencia del contrato.



ALQUILER PARA INQUILINOS

¿Qué ventajas y desventajas tiene vivir de alquiler?

Vivir de alquiler tiene sus puntos a favor

- No hace falta tener una buena cantidad de dinero ahorrado
- Mayor flexibilidad para cambiar de vivienda
- Se evitan gastos imprevistos

Pero... ¿cuánto me debo gastar en el alquiler?

Los expertos recomiendan que la mensualidad no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar, pero en las grandes capitales eso es difícil de conseguir. La clave radica en el dinero que queda para el resto de los gastos mensuales: alimentación, vestido y calzado, colegios, transporte, ocio. Entre ellos, por cierto, hay que incluir los suministros: agua, gas, electricidad e internet.

¿Recurso a una agencia?

Es más cómodo, porque así la búsqueda de la vivienda y la coordinación de las visitas recae en profesionales. Pero, como todos los servicios, se paga. Para el inquilino, normalmente, implica una mensualidad.

¿Qué otros gastos tendré que afrontar?

Gastos obligatorios

- Primer mes de alquiler
- Fianza: 1 o 2 mensualidades
- Si es por agencia, 1 mensualidad más.

Según el propietario

- Seguro de desperfectos
- Seguro de impagos
- Aval bancario

¿Qué es un aval bancario?

Es un contrato por el que un banco garantiza que un cliente va a cumplir sus obligaciones de pago, cubriendo varias mensualidades. El contrato debe incluir la siguiente información básica: importe total, plazo y renovación del alquiler y bajo qué condiciones puede hacerse efectivo. Los costes de un aval son los intereses y dos comisiones habituales: la de estudio (en torno al 0,5% del importe del aval) y la de apertura (0,75%). A ellas hay que añadir el coste de la obligada constitución ante notario (0,3%).

¿Cuándo se pide aval personal?

Principalmente cuando los ingresos del inquilino no son muy altos. En ese caso, los avalistas responden en caso de impago.



¿Qué debo tener en cuenta antes de firmar un contrato de alquiler?

Comprobar que quien alquila es el verdadero dueño de la vivienda.

Puedes solicitar al Registro de la Propiedad una nota simple. Si es alguien que actúa en nombre del propietario, conviene pedirle que lo acredite fehacientemente.

- Examinar con lupa el contrato.

Si es posible, con la ayuda de un profesional capaz de detectar eventuales abusos y pedir todas las aclaraciones que se consideren necesarias.

- Revisar el inventario de lo que hay en el piso y su respectivo valor.

Si la vivienda se alquila amueblada, debe adjuntarse al contrato una relación debidamente comprobada de todos los muebles y enseres que se reciben, así como el buen funcionamiento de los electrodomésticos.

- Avisar de cualquier desperfecto

Sea de azulejos, ventanas, persianas, puertas o sanitarios, debe hacerse constar, ya sea antes o inmediatamente después de la firma. Si no, el propietario puede descontar de la fianza las pertinentes reparaciones al vencimiento del contrato.



ALQUILER PARA PROPIETARIOS

¿Quieres alquilar tu casa en vacaciones?

La expansión de España como destino turístico sumado al desarrollo de las plataformas digitales han convertido el alquiler vacacional en una industria. No solo el alquiler de pisos en verano está en auge, el resto del año también trae oportunidades de estancias cortas en los sitios turísticos de toda España. **Si piensas en sacarle provecho a una vivienda**, tienes que tener en cuenta que esta modalidad está regulada de diferentes maneras según cada ayuntamiento por lo que el primer paso sería saber si es necesario contar con una licencia de alquiler vacacional o licencia turística.

¿Cómo puedo aprovechar el alquiler vacacional?

Lo más habitual es colgar la vivienda en plataformas online especializadas como Airbnb. Pero no tan rápido. Hay requisitos de documentación en regla y veracidad en la información que exigen estas plataformas para brindar un servicio fiable. Es clave que tú como propietario tengas bien protegida la cuenta desde la que se gestionan las reservas, para evitar suplantaciones.

¿Sabes cómo fijar el precio de un alquiler vacacional? Toma nota:

- El tamaño, estado, ubicación y entorno de la vivienda
- El momento del año: temporada alta, media o baja
- El precio se fija por noche
- En temporada alta muchos fijan el precio por semana
- Suelen dar buenos resultados las ofertas en las fechas con menor demanda

¿Hay que firmar contrato?

Sí, conviene elaborar un documento, acorde con lo establecido en la correspondiente normativa autonómica, en el que figuren, como mínimo: **la duración del alquiler, el precio, si incluye o no los suministros, y la política de cancelación**. Además, conviene entregar al cliente una hoja informativa con recomendaciones, información práctica sobre el equipamiento de la vivienda y las normas que rigen la convivencia en el edificio o en la comunidad de vecinos. Todos estos detalles y la disponibilidad del propietario para resolver cualquier problema harán que su valoración suba en las plataformas, dato esencial para atraer nuevos inquilinos.

¿Qué derechos y obligaciones tiene el inquilino?

¿Cómo funciona el alquiler de habitaciones?

Esta variante no se rige por lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como los alquileres convencionales, sino por el Código Civil. Es conveniente que propietario e inquilino firmen un contrato que recoja al menos:

- Precio y forma de pago
- Duración de la estancia
- Servicios incluidos: cocina, teléfono, internet, etc.
- Forma de repartir los gastos

Además del contrato, hay tres puntos importantes en el alquiler de habitaciones:

- La duración es exactamente la que se pacte
- El inquilino no tiene derecho a prórroga
- El contrato queda extinguido en caso de venta de la vivienda



VENDER UNA CASA

¿Cómo vender una vivienda de particular a particular?

Los portales inmobiliarios de Internet facilitan el trabajo a la hora de vender una casa reemplazando a los típicos carteles de “busco pisos de alquiler de particular a particular” pegados en las paredes de muchas fachadas. Si eres propietario y buscas vender, seguramente tengas muchas preguntas. Por suerte has llegado a Bankademia, la casa de las respuestas. Por cierto, las respuestas son para llevar. Empecemos.

¿Cómo empezar a utilizar los portales inmobiliarios?

Como casi todo lo que sucede en Internet, esto también comienza con un formulario. Allí debes especificar las características de la vivienda, la ubicación, la superficie, el estado y tus datos de contacto. Además, es fundamental colgar fotografías, vídeos y planos para que los interesados se formen una idea previa del inmueble lo más clara posible. Los anuncios con estos elementos reciben más visitas y, por lo tanto, tienen más probabilidades de ser contactados.

¿Puedo recurrir a varios portales?

Por supuesto, siempre que los datos que se aporten coincidan en los distintos anuncios. Esto es especialmente importante en el caso del precio, pues lo contrario denota falta de seriedad, despista a los potenciales compradores y les pone en alerta ante el riesgo de fraude, ya sea real o imaginario.

¿Debo preparar mi vivienda de alguna manera?

La imagen tiene que ser de lo más cuidada y neutra posible, quitando las referencias personales (fotografías familiares, por ejemplo). Puede haber ocasiones en que merezca la pena acudir a profesionales que nos faciliten esta tarea, aunque cuesten algo de dinero. Los propios portales suelen ofrecer fotógrafos y algunos, hasta interioristas.

Desde hace unos años, las viviendas en venta o alquiler deben contar con el correspondiente certificado de eficiencia energética. La promulgación de la normativa que lo exige ha dado lugar a la proliferación de empresas y técnicos independientes dedicados a ello, a los que hay que dirigirse para cumplir este requisito. Algunos portales también hacen la gestión.

¿Qué es eso de la señal?

Es una cantidad que el interesado en una vivienda entrega al vendedor para que se la reserve durante un breve periodo de tiempo. Debe documentarse por escrito, dejando constancia expresa, como mínimo, de la duración de ese periodo y del precio acordado. Si finalmente no se cierra la operación por causas ajenas al propietario, éste se queda con el importe de la señal. Si la culpa es suya, tiene que devolverla con la penalización que se haya pactado (por lo general, el doble).

¿Y el contrato de arras?

Es una señal, pero más alta (normalmente, el 10% del precio) y con condiciones algo más pormenorizadas. Se le llama también contrato privado o precontrato. El periodo de vigencia de un contrato de arras es mayor, para dar tiempo al comprador, por ejemplo, a conseguir la financiación y al vendedor, a desalojar la vivienda. Establece también las consecuencias para uno y otro del incumplimiento, en condiciones parecidas a la señal.

¿Cómo se formaliza una compraventa?

Ante el notario elegido por quien vaya a pagar sus honorarios o la mayor parte, normalmente el comprador, que ha de avisar al vendedor con la suficiente antelación del lugar y la hora en que se firmará la escritura. Para que quede constancia de quién es el nuevo dueño de la vivienda, la escritura debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad.



¿Hay que transmitir la vivienda libre de cargas?

El comprador tiene derecho a saber lo que compra y sobre todo las cargas que pesan sobre una vivienda como los embargos o las hipotecas. Cualquier interesado puede obtener esta información solicitando lo que se denomina una nota simple. A partir de ahí, todo depende de lo que decidan las partes. Si existe una hipoteca, el comprador puede exigir que el vendedor la cancele o llegar a un acuerdo con el banco para subrogarse (es decir, asumir las obligaciones pendientes).



VENDER UNA CASA

¿Qué ventajas tiene vender una casa por agencia?

¿Por agencia o de particular a particular?, ¿quién paga la comisión inmobiliaria en una venta?, ¿cuánto cobra una inmobiliaria por vender un piso? Estas son las primeras preguntas que se hacen muchos propietarios a la hora de elegir si vender de particular a particular o por agencia. Lo cierto es que las agencias inmobiliarias trabajan con comisiones que oscilan entre el 3% y 5% más IVA del precio final. Esto es negociable según las posibilidades de comercialización de la vivienda. A cambio, las agencias se encargan de proveer potenciales compradores. También prestan asesoramiento en todo el proceso de compraventa: desde el depósito de la señal o el contrato de arras hasta la formalización de la escritura pública. Algunas también ayudan al comprador a obtener financiación bancaria en las entidades con las que trabajan.

¿Se puede trabajar con más de una agencia? Tienes tres maneras de hacerlo:

¿Cuándo cobra la agencia inmobiliaria?

Esto es algo que se debe prever de antemano en el contrato que firmes como propietario junto con la agencia inmobiliaria. Tener esto claro te puede proteger de futuros inconvenientes si es que la venta se cae por causas ajenas al comprador que ha acercado la agencia o si la operación se frustra una vez iniciada (tras la señal). Ya que en estos casos lo normal es que la agencia pida que se le pague igualmente. Si el proceso llega a buen término, lo habitual es que se le abone su comisión coincidiendo con la firma de la escritura ante notario.



IMPUESTOS

¿Cómo tributa el alquiler?

El impuesto del alquiler se define técnicamente como **rendimientos del capital inmobiliario**. Para saber cuánto se lleva Hacienda de un alquiler hay que analizar el coste del alquiler y las normativas de las Comunidades Autónomas, sin embargo la ley prevé una reducción de carácter general del 60% cuando se trata de la residencia habitual del inquilino. De esta manera el propietario puede deducirse:

- Los gastos de formalización del arrendamiento.
- Los intereses de la hipoteca, si la hubiera.
- Los gastos de reparación y conservación.
- Los tributos asumidos como IBI y basuras.
- Las primas de seguro.
- La comunidad y los consumos (si los paga el casero).
- Un 3%, en concepto de depreciación, del mayor de los siguientes valores: el coste de la compra de la vivienda o el valor catastral, sin incluir el suelo.

¿Cambia algo que el arrendatario sea una empresa?

Si el destino de la vivienda es ser la residencia habitual de uno de sus empleados, no cambia nada. Pero tiene que constar en el contrato quién es esa persona y la prohibición expresa de ceder la vivienda o subarrendarla.

¿Tributa el alquiler vacacional?

Por supuesto. Si es un alquiler entre particulares, el propietario debe reflejar en su declaración de la Renta, dentro del apartado de rendimientos del capital inmobiliario, los ingresos obtenidos y la parte proporcional de los gastos deducibles (IBI, basuras, seguros, comunidad...). En ese caso, no se tributa por IVA. Si se trata de una actividad continuada o se ofrecen servicios adicionales (lavandería, comidas), el propietario debe darse de alta como autónomo o constituir una sociedad mercantil y cumplir las obligaciones derivadas de ello.

¿Y el alquiler por habitaciones?

Los ingresos obtenidos por el propietario tributan igual que en los alquileres convencionales. El inquilino, en cambio, no se puede desgravar nada, porque Hacienda no considera que la habitación alquilada equivalga a una residencia habitual.



IMPUESTOS

¿Qué impuestos paga el vendedor de una vivienda? ¿Y el comprador?

Cuando vendemos nuestra casa para comprarnos otra, uno de los temas que más nos suelen preocupar es saber qué gastos nos va a generar la venta. Así podremos calcular el beneficio real que nos va a quedar. Por eso es importante que tengas claros los impuestos a pagar por venta de vivienda.

El principal impuesto a que debes tener en cuenta es la Plusvalía Municipal. Lo que pagas no tiene nada que ver con el precio de venta, simplemente es un porcentaje del valor catastral.

¿Cuándo se pagan los impuestos por venta de vivienda?

Desde el momento de la escritura, tienes 30 días hábiles para pagar la Plusvalía Municipal. La ganancia o pérdida patrimonial la has de incluir en la renta del año siguiente.

¿Qué tengo que hacer en la declaración de la Renta?

Si tu patrimonio ha crecido tras la venta, lo tienes que reflejar en la declaración. Pero ojo, que si el tuyo es el caso contrario -es decir, has perdido patrimonio- también tienes que declararlo, y de hecho se puede compensar con las ganancias del mismo ejercicio.

¿Puedo deducir algo si vendo mi vivienda?

Al precio por el que compraste la vivienda en su día tienes que sumarle los gastos e impuestos que pagaste entonces. Por otra parte, al importe de venta le has de restar los gastos e impuestos que son por cuenta del vendedor. ¿Por qué? Porque disminuye la cifra sobre la que se aplican los tipos impositivos establecidos para las ganancias patrimoniales:

La única parte sobre la que no has de pagar impuestos es la ganancia reinvertida en la compra de una residencia habitual, siempre que la venta haya sido de otra residencia habitual. Tienes un margen de dos años entre la venta y la compra.

¿Qué impuestos he de pagar si compro?

¿Qué se paga en cada tipo de impuesto?

- IVA: 10% sobre el precio de compra
4% si es de protección oficial
- Actos Jurídicos Documentados: entre 0,5% y 1,5% (depende de la CC. AA.)
- Transmisiones Patrimoniales: entre el 6% y el 10% (depende de la CC. AA.)

¿Cuándo se pagan?

El IVA se entrega al vendedor de la vivienda con cada pago que se le hace. Los otros dos impuestos se liquidan en un máximo de 30 días hábiles.



Al menos se podrá desgravar algo...

La deducción por la compra de vivienda habitual se eliminó en 2013, aunque sigue activa para las compras anteriores al 1 de enero de ese año.

En este caso, ¿qué te puedes desgravar? La respuesta es un 15% de las cantidades abonadas en concepto de hipoteca (tanto intereses como capital) hasta 9.040 euros. Además, si cuando pediste el crédito tuviste que contratar seguro de vida o de hogar, también puedes descontarlos.

¿Y si hay que hacer obra de rehabilitación?

En ese caso, la deducción tiene dos requisitos:

1. Que las obras sean para reconstruir la vivienda a través del tratamiento de estructuras, fachadas, cubiertas, etc
2. Que las obras sean declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de vivienda.



SUMINISTROS

¿Se puede elegir el proveedor que se quiera?

Depende de qué compañías prestan el servicio en nuestra zona, ya que no todas las compañías operan en todo el país. También, como con todo servicio, es importante comparar precios y comprobar qué ofertas te pueden ofrecer, porque aunque es un mercado que se rige por la ley de oferta y demanda, si inviertes un poco de tiempo en comparar las diferentes opciones de mercado, podrás sacar partido de estas ofertas.

¿Qué requisitos hay que cumplir?

¿Tu vivienda es nueva o de segunda mano? En el caso de dar de alta la luz por primera vez por tratarse de vivienda nueva, el Boletín de Instalación Eléctrica será la documentación necesaria para dar de alta la luz. Este Boletín, proporcionado por la promotora, previa emisión de un profesional autorizado, recoge que se cumple con todas las características exigidas por la normativa, así como la potencia instalada y la máxima admisible. Si la vivienda es de segunda mano, sólo será necesario contar con el Boletín en estos dos casos:

- Si deseas aumentar la potencia contratada.
- Si lo requiere la compañía eléctrica porque la instalación tiene una antigüedad de más de 20 años.

Otro requisito para dar de alta la luz, es que debes indicar el número CUPS, que es otorgado por la propia empresa distribuidora y vendría a ser como el DNI del punto de suministro. Para que no tengas dudas, **la empresa distribuidora no es lo mismo que la empresa comercializadora**. La distribuidora está determinada por la zona geográfica y, por tanto, viene pre-determinada. En cambio, la empresa comercializadora, que es la que se encarga del suministro, sí puede ser elegida por el usuario dentro de las opciones de empresas que operen en el territorio donde esté ubicada la vivienda.

¿Qué potencia contratar?

Es un tema al que hay que prestar especial atención. La potencia que contrates será una decisión importante porque va a determinar la suficiencia o insuficiencia del suministro y también afectará al precio. Lo mejor sería pedir asesoramiento a un electricista para saber cuales son tus necesidades a cubrir. Las calculadoras online te pueden resultar también de gran ayuda, para poder utilizarla debes saber si la instalación de tu vivienda es monofásica, esto es de una única fase de corriente alterna, o por el contrario cuenta con instalación trifásica, es decir, tres fases de la misma amplitud y frecuencia. También tienes que revisar el número de aparatos eléctricos con los que cuenta la vivienda y cuáles de ellos pueden estar encendidos a la vez. No te preocupes si tras la contratación de una potencia concreta, te das cuenta que ésta es insuficiente y no cubre tus necesidades, podrás solicitar a la compañía eléctrica un aumento, o viceversa. Eso sí, sólo cabe la posibilidad de un cambio de potencia al año.

¿Cuánto cuesta?

Ya sabemos que cada mes tenemos que pagar un recibo por el consumo de electricidad, pero además, éste no dependerá solo del gasto que realicemos en la vivienda, también de otros conceptos a los que popularmente se conoce como peajes y son fijados por el Gobierno. Muchas empresas hacen esfuerzos para simplificar la lectura de los recibos, pero aún así, no siempre es fácil de descifrar. Ten en cuenta que hay dos tipos de tarifas:

- De mercado libre: pactada con la empresa comercializadora que hayas elegido como proveedor.
- De mercado regulado: determinada por el Gobierno y variable en función de diferentes circunstancias.



Pero, además de los recibos que debemos pagar periódicamente, ¿cuánto cuesta dar de alta la luz? Pues bien, darse de alta implica los siguientes gastos, que se cargan en el primer recibo junto con el derivado del consumo, estos son:

- Derechos de acometida: Dependen de la potencia contratada. Si la última baja fue menos de tres años antes y se mantiene la potencia, no hay que volver a pagarlos.
- Derechos de enganche: Para costear el traslado a nuestra casa del personal encargado de hacer la conexión.
- Derechos de verificación: Responden a la comprobación que se realiza de que la instalación está en perfectas condiciones.
- Depósito de garantía: Fianza de importe equivalente al coste estimado de una mensualidad. Este depósito se recupera al terminar el contrato.

¿Pueden rechazar a un potencial cliente?

Existen dos circunstancias por las que la solicitud por parte del cliente podría ser rechazada:

- Si la instalación no reúne las condiciones técnicas y de seguridad previstas en la normativa.
- Si el solicitante tiene deudas pendientes con cualquier suministrador, confirmada por sentencia firme y superior a 150,25 euros.

¿Y el cliente puede darse de baja si no está satisfecho?

Sí, puedes darte de baja, pero debes tener en cuenta que la duración de los contratos es anual y que este se renovará automáticamente por períodos iguales si nadie dice lo contrario. Para rescindir un contrato deberás avisar con 15 días de antelación y si quieres prescindir de los servicios de la compañía antes de que se cumpla el año, te impondrán una penalización de hasta el 5% del consumo pendiente estimado. El cambio de suministrador no puede demorarse más de tres semanas.



SUMINISTROS

¿Qué debo tener en cuenta antes de dar de alta el gas?

¿Cómo se contrata el servicio de gas?

El número de suministradores en este caso es menor que en el del agua, por tanto tendremos menor capacidad de elección. ¿Qué debes aportar para formalizar el contrato? Toma nota: un documento firmado por un profesional, en este caso es el Certificado de Instalación Individual, que acredita el cumplimiento de la reglamentación vigente y que los aparatos funcionan bien. Después, para gestionar el alta del suministro, ya sea por parte de los propios instaladores o mediante la llamada al teléfono de atención al cliente de la empresa elegida o a través de internet, es necesario aportar los siguientes datos:

- Identidad del titular del contrato.
- Dirección exacta de la vivienda.
- Número de cuenta para domiciliar los pagos.
- Códigos CUPS (como en el caso de la electricidad)
- Certificado de Instalación Individual.

¿Cuál es el coste?

Al dar de alta, existe dos costes:

- Coste de acometida: para cubrir los trabajos de la empresa distribuidora, que es la responsable de la red, y atender así el nuevo punto de suministro. Es igual en toda España.
- Coste de alta: paga los servicios de verificación de las instalaciones y enganche. Depende las Comunidades Autónomas.

Luego, los costes varían según la tarifa contratada y el consumo, obviamente. Las dos más habituales son **”agua caliente más cocina”** y **”agua caliente, cocina y electricidad”**.

¿Se puede dar marcha atrás?

Una vez que la compañía envíe el contrato al consumidor, éste dispone de siete días para desistir, sin más explicaciones y sin que se le pueda imponer ningún tipo de penalización. El contrato debe contener obligatoriamente, al menos:

- Identificación de las partes y modalidad.
- Condiciones generales del suministro.
- Condiciones concretas (tipo de instalación, tarifa...)

¿Es posible tener un mismo suministrador de electricidad y gas?

Sí, porque cada vez son más las empresas que proporcionan ambos suministros. Pero antes de tomar una decisión, se recomienda comparar tarifas y ofertas.



SUMINISTROS

¿Qué debo tener en cuenta antes de dar de alta el agua?

¿Qué documentación se debe aportar?

A diferencia de lo que pasa con la electricidad y el gas, el mercado del agua no es libre. Hay una distribuidora por zona a la que el consumidor debe dirigirse obligatoriamente. Esta distribuidora proporciona un impreso para rellenar con datos como, nombre, finca donde se suministrará el agua y el uso de la misma. Junto a este impreso, hay que presentar el boletín del instalador, en caso de que se trate de una primera instalación, también la escritura de propiedad o contrato de alquiler, y el resto de la documentación que exija cada municipio. Una vez instalado el contador, en tres o cuatro días la vivienda ya dispondrá de agua. Cuando se trate de un alquiler, basta con comunicar el cambio de titular.

¿Cuánto cuesta?

El coste del alta oscila entre los 50 y los 150 euros, dependerá de la ciudad donde se haga la instalación ya que cada municipio se rige por unos precios. Luego, la factura que pagues mes a mes tendrá una parte fija y otra variable que dependerá del consumo realizado.



SUMINISTROS

¿Qué debo tener en cuenta antes de contratar internet?

El tiempo pasa tan rápido que Internet se ha transformado en un suministro prácticamente imprescindible en casi todos los hogares. Aquí tienes una serie de recomendaciones para evitar sorpresas.

Si este vídeo te ha sido útil, sigue leyendo para saber más sobre la contratación de los servicios de Internet.

¿Qué diferencia hay entre ADSL y fibra óptica?

Por un lado, la conexión ADSL tiene mayor cobertura, es decir, que alcanzas una mayor cantidad de zonas; sin embargo, por la otra parte, la fibra óptica ofrece mayor velocidad de navegación.

En cuanto a precios, podemos decir que son similares para paquetes equivalentes, salvo que las operadoras tengan en marcha alguna promoción. Por eso, estar atento a las novedades del mercado puede ahorrar mucho dinero, sin resignar la calidad del servicio. Pero como en muchas cosas, hay que tener cuidado con la letra pequeña y, en particular, con los compromisos de permanencia.

¿Qué pasa si el cliente no cumple el compromiso de permanencia?

La operadora puede aplicar una penalización, pero siempre proporcional al número de días en que se ha incumplido. No puede exigirse nada al cliente, en cambio, si la resolución del contrato se pide por fallos reiterados del servicio o por modificaciones unilaterales de precios. Estas últimas, además, tienen que ser anunciadas con la antelación prevista en el contrato y no es obligatorio aceptarlas.



TRÁMITES

¿Cuáles son los trámites para comprar una casa?

En una compraventa de una vivienda hay derechos y obligaciones que deben quedar plasmados en un contrato. Y si buscas mayor seguridad, es conveniente que ese contrato sea elevado a público ante notario e inscrito en el Registro de la Propiedad. Es importante tener muy claro qué debe incluir y cómo se tramita con el objeto de evitar contratiempos en el futuro.

¿Qué firmar y cómo?

Inmediatamente después de llegar a un acuerdo entre comprador y vendedor, la vivienda queda reservada a favor del primero. Para esto, el propietario recibirá una parte del dinero como señal de compra, a no ser que prefieran ir directamente al contrato privado o también llamado contrato de arras o precontrato. De una u otra manera, el documento que se firme debe contener: precio, plazos y penalizaciones, para que no haya duda sobre el alcance de la operación. Un aspecto importante, a tener en cuenta si no queremos tener problemas futuros, es quién firma por la parte vendedora, así:

- Si vende una sociedad, suele firmar el administrador o el apoderado debidamente identificados.
- Si la operación de compraventa se realiza entre particulares, deben firmar todos los propietarios, por ellos mismos o mediante sus representantes legales.

¿Hay algún aspecto del contrato que no se debe descuidar?

El comprador tiene derecho a saber lo que se encontrará a la hora de comprar una casa con total claridad para poder decidir si asume o no las obligaciones que puedan existir. Por esto, es muy importante que en el contrato se reflejen también las cargas que tiene esa vivienda, si hay una hipoteca o un embargo. Esta información está disponible en el Registro de la Propiedad, para acceder a ella hay que solicitar una Nota Simple. Esta Nota Simple tiene un precio entre los 20 y los 27 euros, según el tiempo de entrega, puede ser solicitada en el Registro de la Propiedad a través de internet, tanto por el vendedor, el comprador, el intermediario en caso de que lo hubiera o, antes de escriturar, el propio notario.

¿Qué debe incluir la solicitud de una Nota Simple?

- Nombre y apellidos del propietario.
- Dirección completa de vivienda.
- Motivo de expedición de la nota simple.

Se recomienda solicitar la nota lo más cerca posible del momento en que se vaya a proceder a la firma para que esté lo más actualizada posible.

No olvides la comunidad de propietarios y el IBI.

Se debe prestar atención al estado de **las cuotas de la comunidad de propietarios**. Será el presidente o administrador el que certifique las condiciones de pago o impagos en los que se encuentra la vivienda adquirida, ya que cualquier pago pendiente recaerá sobre el nuevo propietario, una vez que se lleve a cabo la transmisión de la misma. También a tener en cuenta, **el IBI** que, salvo pacto contrario, vendedor y comprador deberán compartir el gasto de forma proporcional al tiempo que hayan llevado a cabo la titularidad de la vivienda. El Ayuntamiento girará el recibo a nombre del vendedor, que será quien tenga que pagarlo, pero éste puede reclamar su parte de pago al comprador.



¿Cómo se cuantifican la señal y las arras?

Lo que se pague como señal y arras, no tiene valor fijo, se establecerá según lo acordado por ambas partes, pero de cualquier manera, esto no supone un coste añadido para el comprador, porque son a cuenta del precio total de la vivienda. Pero si el comprador se echa atrás, perderá el dinero entregado como señal. Si quien renuncia es el vendedor, tendrá que abonar a la otra parte el doble, esto ocurre por el sistema de penalizaciones establecido llamadas arras penitenciales.

¿Tiene que hacer algo más el vendedor?

Por último, el vendedor debe aportar el correspondiente **certificado de eficiencia energética de la vivienda**. Para esto acude a empresas y técnicos independientes que se dedican a ello o también hay portales que se dedican a ello donde el vendedor lo puede solicitar.

¿Cuándo se firman las escrituras?

Esto se acuerda entre ambas partes. Si bien, lo más común es que pase cierto tiempo desde el contrato de arras, pongamos dos o tres meses, dando margen al comprador para poder obtener una hipoteca, si la necesita, y al vendedor para desalojar la vivienda. Si hablamos de una promoción de vivienda nueva, donde se hace entrega de estas a diversos compradores a la vez, lo frecuente es que el notario sea elegido por el promotor. Pero, en general, el notario es elegido por el comprador, que suele ser quien se hace cargo de todos o la mayor parte de los gastos derivados de la escritura pública.

La escritura aporta seguridad. Es el respaldo con que se cuenta al tener las comprobaciones por parte del notario, desde la identidad de ambas partes y su legitimidad para vender y comprar respectivamente, hasta el estado de cargas de la vivienda o los medios de pago. Es imprescindible en cuanto a que solo se puede inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad y también es una exigencia de la entidad financiera que otorga la hipoteca.

¿Cuánto cuesta una escritura de compraventa?

Es un coste regulado por el arancel notarial y se encuentra entre los 600 y los 875 euros en toda España. La cuantía de éste, dependerá del valor declarado de la vivienda, siendo de escala regresiva, es decir, cuanto mayor sea el valor, menor será el coste de la escritura. Lo mismo ocurre con los gastos de Registro. Esos gastos los paga el comprador, porque es el más interesado en que quede constancia oficial del cambio de propiedad. Según la normativa vigente, los gastos de Registro oscilan entre los 400 y los 650 euros.

¿Y los de gestoría?

Al ser profesionales libres, no tienen un precio establecido, cada uno aplica las tarifas que crea oportunas. De todos modos, el comprador de la vivienda puede ahorrarse el dinero de la gestoría si realiza por el mismo los trámites de presentación de documentos ante instancias oficiales y de la liquidación de impuestos.

¿Qué hay que llevar al notario?

Tanto el comprador como el vendedor deben llevar su DNI y además aportar los siguientes documentos:

En algunas comunidades autónomas también se exige al vendedor la licencia de primera ocupación (vivienda nueva o que ha sido objeto de una rehabilitación integral), la cédula de habitabilidad (vivienda de segunda mano) y el certificado de haber superado la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Después de la firma, hay un plazo para pagar los impuestos y el comprador recibirá la escritura, previo pago de los gastos asociados (notaría, registro y, en su caso, gestoría).



TRÁMITES

¿Cuáles son los trámites legales para alquilar un piso o una casa?

¿Y el contrato?

Hazle caso a Gema y profundiza lo que has aprendido en el podcast.

¿Cuáles son los pasos para alquilar una vivienda?

Primero, disponer de los documentos necesarios:

- Escritura de propiedad del inmueble
- Certificado de eficiencia energética
- Cédula de habitabilidad (solo lo exigen algunas comunidades y sirve para que un organismo oficial pueda reconocer que el inmueble cuenta con las condiciones necesarias para vivir en ella).

¿Qué debe aportar el inquilino?

En este caso, dependerá de las exigencias del propietario. Para alquilar el piso de forma segura, lo común es que el propietario pida unas garantías para asegurarse que mes a mes el inquilino podrá hacer frente al coste de vivir allí. Cuando hablamos de garantías, nos referimos por ejemplo a que el inquilino aporte una copia del contrato de trabajo, una nómina reciente, un aval personal (de algún familiar que pueda hacer frente al gasto en caso de deuda por impago), un aval bancario por importe de un número determinado de meses, fianza legal y primer mes por adelantado.

¿La vivienda está amueblada?

Entonces hay que adjuntar un inventario con todo el equipamiento, mobiliario y enseres que el propietario entrega. Este documento deberá firmarse debidamente por ambas partes para mostrar el acuerdo y el conocimiento. Aunque no es obligatorio, conviene suscribir el contrato ante notario para tranquilidad y seguridad de ambas partes:

- Al inquilino le permitirá calmar inquietudes como: ¿me pueden echar del piso de alquiler si el propietario decide vender? El comprador sólo tiene la obligación de subrogarse al alquiler, es decir, tendrá que respetarlo en el caso de que esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Y para eso, será imprescindible que el contrato de alquiler haya sido elevado a público.
- Al el casero le facilitará la solución extrajudicial de eventuales problemas.

¿Puede quedarse el dueño con la fianza?

Este tema es de competencia exclusiva de cada Comunidad Autónoma, por lo que dependerá directamente de ellas. Muchas exigen que, tras la firma del contrato, la fianza sea depositada en metálico en el organismo público destinado a ello. El propietario tiene la obligación de entregar al inquilino un justificante del depósito de la fianza, que suele ser imprescindible para aplicarse las deducciones fiscales por alquiler de vivienda en los territorios que aún las conceden.



AYUDAS

¿Existen ayudas para comprar una vivienda?

Hoy por hoy, las ayudas para comprar una casa son solo para los jóvenes de hasta 35 años que la adquieran como residencia habitual en municipios de menos de 5.000 habitantes. La ayuda es de hasta 10.800 euros, con un límite del 20% del precio de adquisición, siempre que este no supere los 100.000 euros.

Se benefician las familias que ganan menos de 3 veces el IPREM, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que actualmente es de 537,84 euros. En el caso de familias numerosas o con personas con discapacidad, se amplía a 4 o 5 veces el IPREM dependiendo de la situación.

¿Sigue existiendo la deducción estatal en el IRPF?

En teoría, se suprimió el 1 de enero de 2013, pero puedes aplicarla si compraste antes de esa fecha. De todas maneras hay un límite, que es 9.040 euros por declarante. Por otra parte, hay comunidades autónomas que sí ofrecen bonificaciones fiscales:

- Andalucía y Asturias: viviendas protegidas
- La Rioja y Castilla y León: núcleos rurales

¿Quién puede optar a una vivienda subvencionada?

Si tu situación económica no te permite pagar un alquiler o conseguir una hipoteca, los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas tienen una bolsa de viviendas subvencionadas a las que puedes acceder si cumples con:

- Ingresar menos de 3,5 veces el IPREM
- No tener ninguna vivienda en propiedad
- No haber tenido beneficios de otra vivienda social en los últimos 20 años
- No ocupar una vivienda ajena sin autorización
- Llevar un mínimo de tiempo empadronado y trabajando



AYUDAS

¿Cómo son las hipotecas para jóvenes sub35?

Si te ha resultado útil, aquí tienes un resumen de los requisitos y los beneficios de este tipo de hipotecas, son para llevar.

La hipotecas para los jóvenes menores de 35 años tienen requisitos:

- Que sea para una primera vivienda
- Una entrada mínima
- La domiciliación de nómina y recibos
- La contratación de productos adicionales (por ejemplo, un seguro)
- Un aval en caso que la antigüedad laboral es pequeña

Las **ventajas** son:

- Bonificaciones en los tipos de interés.
- La posibilidad de pagar sólo los intereses durante cierto período de tiempo.
- La exención de la comisión de apertura.
- La financiación de hasta el 90% de la vivienda.
- Según la edad, el plazo a pagar puede ser de hasta 40 años.



AYUDAS

¿Existen ayudas para el alquiler de una vivienda?

Seguramente te interesará conocer las ayudas al alquiler de la vivienda habitual que existen si te encuentras con que la renta de tu alquiler supone más del 30% de tus ingresos. Y es que es en situaciones como esta en las que puedes contar con programas de ayudas como las del Fondo Social de Viviendas en alquiler o del Plan Estatal de Vivienda, subvenciones que asisten a los solicitantes a la hora de cubrir el gasto desmedido que puede significar el alquiler para muchas unidades familiares.

¿Qué es el Fondo Social de Viviendas en alquiler?

El Fondo Social de Viviendas es un programa destinado a quienes han perdido su vivienda por impago a alguna de las entidades financieras que forman parte de él. Los aspirantes a esta ayuda deben:

- No tener propiedades.
- No superar 3 veces el IPREM.
- ¿Cuáles son las circunstancias que permiten acceder a las ayudas para el alquiler?
- Tener hijos menores de edad.
- Estar en el paro y haber agotado las prestaciones.
- Haber sufrido violencia de género.
- Arrastrar una incapacidad igual o superior al 33%.
- Ser mayor de 60 años.

Otro de los requisitos de la ayuda del Fondo Social de Viviendas en alquiler es que la renta de los alquileres que son susceptibles a ella tiene que oscilar entre los 150 y 400 euros. El objetivo siempre es que el alquiler no implique más de un tercio de los ingresos de la unidad familiar. De esta forma se evitará que resulte una carga inasumible para el presupuesto familiar.

Como último condicionante, hay que saber que los contratos de las ayudas son de 2 años, ampliables a otro más si se mantienen los requisitos necesarios para aspirar a la subvención.

¿Hay otras ayudas para el alquiler?

Existen otro tipo de subvenciones para el pago del alquiler, como el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que prevé una ayuda del 40% al alquiler de la vivienda habitual. Este plan está pensado para unidades familiares o de convivencia que no superen 3 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Este programa contempla ayudas de hasta el 50% del alquiler para solicitantes de entre 18 y 25 años y para mayores de 65 años. En el tramo intermedio de la ayuda es del 30% de la renta del alquiler, siendo el alquiler de 600 euros el máximo para poder solicitarla. Sin embargo, este máximo sube a los 900 euros de alquiler en el caso de ciudades con precios altos.

¿Ha desaparecido la deducción en el IRPF?

Sólo está vigente para los contratos de arrendamiento que fueron firmados antes del 1 de enero de 2015. Los inquilinos que se encuentren en esa situación pueden deducirse el 10,5% de los alquileres pagados durante el año, con un tope de 9.040 euros, siempre que su base imponible no sea mayor de 24.107,20 euros. Varias autonomías tienen deducciones propias por este concepto. Por su parte, los propietarios pueden reducirse en el IRPF un 60% del rendimiento neto obtenido por la vivienda, con independencia de cuándo la alquiló, siempre que sea la residencia habitual del arrendatario.



AYUDAS

¿Existen ayudas para reformar una vivienda?

¿Y para construir?

En ambos casos, la respuesta es sí. Pero, como es lógico, no todo el mundo puede optar a ellas, ni las hay para cualquier tipo de reforma... Échale un vistazo a este artículo para saber si cumples con los requisitos y tienes oportunidad de conseguirlas.

¿En qué casos puedo pedir ayudas para la rehabilitación de mi vivienda?

Ahora mismo hay dos tipos de programas vigentes en el Plan Estatal: el primero es para reformas en torno a la eficiencia energética y la sostenibilidad. El segundo se ha creado para dar apoyo a las mejoras en seguridad y accesibilidad.

Pero, ¿de cuánto dinero son estas ayudas? Pues como todo, depende del tipo de reforma que quieras hacer:

¿Quién puede pedir las?

Antes de nada, dejar claro que estas ayudas son tanto para edificios como para viviendas unifamiliares, y que tienen preferencia las anteriores a 1996. Dicho esto, puedes comenzar los trámites si eres...

- El propietario de la vivienda.
- Una comunidad de vecinos.
- Una cooperativa.
- Una empresa constructora.
- Un compañía arrendataria.
- La concesionaria de los inmuebles (siempre que el 70% sea para uso residencial).

¿Aún desgravan las rehabilitaciones en el IRPF?

La respuesta corta es no, aunque existen algunos matices. Las deducciones por obras de rehabilitación dejaron de estar vigentes el 1 de enero de 2013. De todas maneras, puede que hayáis conocido algunos casos que contradicen esta respuesta. La razón es la siguiente: la norma siguió para los que ya la aplicaban hasta el 1 de enero de 2017. De todas maneras, algunas autonomías tienen sus propias deducciones, y de hecho las puedes ir consultando en la web de la Agencia Tributaria.

Para financiar la reforma de mi casa: ¿hipoteca o préstamo personal?

Si quieres hacer una reforma grande o rehabilitar tu vivienda, tienes tres opciones: pedir una hipoteca, ampliar la que ya tienes o pedir un préstamo personal. Como todo en la vida, todas cuentan con pros y contras, pero en general, esto es lo que tienes que saber:



¿Qué requisitos exige el banco?

Lo cierto es que varía mucho dependiendo del banco, pero hay algunos que suelen ser comunes para todos:

- Licencia de obras
- Proyecto visado por el colegio profesional que corresponda
- Presupuesto detallado
- Acreditar que tienes ingresos suficientes
- No tener incidencias en créditos anteriores
- Tener un aval o contratar un seguro de impago

¿Cuál es el plazo para pagar?

Depende de cuánto dinero pidas y cuántos años tengas. Cuando te aprueban una ampliación de la hipoteca, los bancos tienen en cuenta el plazo que has pactado al principio, aunque puede ampliarse. ¿Y el préstamo personal? Pues puede llegar hasta los 8 o 10 años.

¿Existen ayudas si quiero construir una vivienda?

Sí. Se crearon con fines sociales gracias al Plan Estatal 2018-2021 para dar un impulso a la creación o rehabilitación de viviendas cuyo objetivo sea alquilar o ceder a:

- Personas con rentas bajas
- Mayores de 65 años
- Personas con discapacidad

En todos los casos, es imprescindible que las personas que vayan a vivir allí no tengan propiedades.

¿Quién puede pedir ayudas para construir?

Las ayudas no van directamente a los propietarios, sino a los promotores. Es decir, si eres una administración pública, tienes una empresa, una fundación, una cooperativa, una ONG. Las ayudas son las siguientes:

