



Zapatero se lía con el alquiler con opción a compra

- Se comprometió a encontrar una fórmula viable a finales del año pasado
- Ahora, quien opta por esta alternativa paga un 16% de IVA
- Promotores y partidos políticos piden una rebaja en las tributaciones
-

Por GEMA FERNÁNDEZ (SOITU.ES)
Actualizado 20-05-2009 14:55 CET

¿Terminará el Gobierno con el "agravio comparativo" que se produce en el alquiler con opción a compra? Ésta es la pregunta que se hacen muchos promotores, propietarios y demandantes de vivienda interesados en esta fórmula. De momento, quien opta por esta alternativa, paga más al fisco que alguien que alquila o adquiere una casa. El Ejecutivo lleva meses trabajando en distintas opciones que ayuden a solventar esta "discriminación".



Agravio comparativo

Actualmente, quien alquila una casa está exento del pago del IVA, y si opta por la compra, tributará un 7% del total. Pero si esa misma persona pacta con su arrendador la posibilidad de adquirirla en el futuro, tendrá que **abonar al fisco un 16% de su arrendamiento mensual** por este concepto. Según CiU, "este tratamiento fiscal desincentiva el uso de esta figura como forma de acceso a la propiedad, ya que penaliza al arrendatario frente al adquirente de la vivienda con financiación hipotecaria". De ahí su propuesta para **rebajar el IVA** aplicado a estas viviendas del 16% al 7%, algo que

[llevan tiempo reclamando los promotores.](#)

Es una de las posibilidades que baraja el Ejecutivo de Zapatero que, cuando aprobó la [ley que suprime el Impuesto sobre el Patrimonio](#), a finales de diciembre pasado, incluyó en la nueva normativa una disposición, la primera, –bajo el rótulo "Medidas para incentivar la política de vivienda"–, que marcaba un plazo de **"tres meses" para presentar "un plan de medidas** que incentiven, en el marco de la normativa de la UE, la promoción de viviendas para destinarlas al arrendamiento con opción a compra". Ese plazo ha expirado ya, sin embargo, el Ministerio de Economía y Hacienda reconoce que aún "está estudiando y analizando distintas fórmulas", y que, de momento, "no hay nada concreto".

Pero, ¿en qué consiste exactamente el alquiler con opción a compra?

La fórmula funciona de la siguiente manera: el interesado firma un contrato específico de "alquiler con opción a compra" con el promotor o un particular –que se convierte en un casero al uso–. En él se establece el periodo de tiempo que podrá vivir de alquiler –generalmente, entre dos y cinco años–, y el derecho a comprar la casa una vez finalizado ese plazo. En el documento deberá aparecer también

el precio al que se realizará la adquisición, así como los descuentos aplicables. Y es que, en el caso de que se ejecute la opción de compra, **un porcentaje del alquiler pagado será deducido del precio de venta.**

Este sistema "hace que el inquilino tenga la misma percepción que si comprara una vivienda: la de estar realizando una inversión", dicen desde [Habitaclic.com](#). Pero también tiene otras 'bondades'. Un estudio de [Primer Grupo Inmobiliarias](#) cita entre las ventajas del alquiler con opción a compra "un menor desembolso inicial, el acceso de forma inmediata a la vivienda, rentas de alquiler a cuenta del precio final de la casa, y precios muy ajustados".

Además, añade Julio Acina, director de la zona centro de la inmobiliaria [Avanco](#), "el futuro propietario podrá **estrenar casa sin tener que discutir condiciones hipotecarias** con los bancos en este momento especialmente complicado". Una teoría que comparte Jeroen Van Stapele, gerente del portal [alquilacompra.es](#), quien añade otro dato, y es que "el banco no tendrá problemas para conceder una hipoteca a alguien que ha estado pagando religiosamente sus mensualidades de alquiler durante varios años". Y aún hay algo más: "el pago del alquiler reducirá la cantidad que deberá solicitarse como crédito hipotecario", apunta Luis Corral, consejero delegado de [Foro Consultores](#).

Es decir, que los que buscan piso lo ven como un método perfecto para vivir como inquilino sin perder dinero, mientras que las promotoras lo emplean como **medida temporal hasta que se reactive la venta tradicional**. "Aunque no es la panacea para el promotor, nos ayuda a **liberar stock** y tener expectativas de ventas diferidas", dice Acina.

Quien alquila una casa está exento del pago del IVA, pero si opta por el alquiler con opción a compra tendrá que abonar al fisco un 16% de su arrendamiento mensual

Su lado menos 'rosa'

Pero no todo es de color de rosa en el alquiler con opción a compra. Por norma general, **el precio de adquisición pactado en el contrato es inmutable**, lo cual puede ser una ventaja o un inconveniente, dependiendo de la evolución del mercado. Lo que sí sube seguro es el alquiler, que cada año se actualizará con el IPC.

Adelantar el momento de la adquisición respecto a lo pactado en el contrato no genera ningún tipo de problema. Pero no ocurre lo mismo si no se puede afrontar la compra cuando llega el momento. Puede darse el caso de que este retraso implique el vencimiento de la opción de compra, por lo que todo quedaría como si de un alquiler normal se hubiese tratado, con una gran diferencia, y es que, mientras un arrendamiento cualquiera no tributa por IVA, el alquiler con opción a compra supone el pago de ese 16% al que ya hemos hecho referencia. Y, según la abogada Lidia Bazán, de [CMS Albiñana y Suárez de Lezo](#), es "dudoso" que se pueda recuperar lo abonado al fisco, aunque aconseja reclamarlo.

Además, aclara la letrada, en este sistema **hay cantidades que podrían "tributar dos veces"**. Por un lado, cada mensualidad de alquiler supone el pago al fisco de un 16%, pero al ejecutar la compra, las cantidades abonadas en esos meses que se descuentan del precio final de la vivienda volverían a suponer un nuevo pago a Hacienda del 7% de IVA más un 1% de Actos Jurídicos Documentados (en el caso de que el la vende sea un promotor), o del 7% de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) si nos la vende un particular.

El problema para el 'casero' en el caso de no ejecutarse la opción de compra es que, si no se ha especificado previamente en el contrato una cláusula al respecto –penalización o pérdida de la opción de compra–, "deberá permitir al inquilino que se quede en la casa hasta los cinco años que permite la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#)", explica Carlos Mateu, director de [Promein Abogados](#). Esto

hace inviable la fórmula para muchos promotores, "que no pueden permitirse mantener sus inmuebles alquilados durante tanto tiempo".

En general, los abogados recomiendan que en el contrato queden especificadas todas las posibles variables, porque la escasa experiencia que tiene el sector sobre este método convierte cualquier aspecto en negociable.

El Gobierno se comprometió a tener en marzo un plan de medidas para incentivar esta fórmula y evitar la discriminación tributaria

Por hacer

La complicación de esta fórmula, y su rápido crecimiento debido a la crisis, ha pillado al Gobierno con el pie cambiado. Desde Hacienda se excusan diciendo que **"cualquier modificación del IVA necesita el consenso a nivel europeo"**, es decir, necesitan el visto bueno de la UE. Aunque son muchos los que consideran que es solamente eso, una excusa.

Para Van Stapele, el problema está en la legislación española. "En Australia llevan años usando el alquiler con opción a compra para la vivienda sin ningún problema", especifica. En su web ofrecen actualmente 3.000 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra; todas ellas de particulares. "Para muchos particulares, está siendo la única opción antes del embargo del piso, sobre todo para aquellos que lo compraron como una inversión", explica.

Sin embargo, existe un amplio sector que considera que ésta es **"una moda pasajera"**, como afirma Fernando Encinar, directivo de idealista.com y que las operaciones que se están llevando a cabo "son meramente coyunturales, propiciadas por la actual situación de mercado". "Se trata de **un producto de crisis** –dice Corral–. En la medida en que las dificultades crediticias vayan desapareciendo y mejore la situación laboral, dejará de tener interés para la banca y los promotores".

Hasta tal punto es así, que Antonio Portillo, consejero académico de vivienda del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), opina que **es un error que el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 incluya esta modalidad**, pues "choca con su intención de fomentar el alquiler, ya que mantiene la expectativa de compra".

También hay quien defiende este negocio a capa y espada. Van Stapele, por ejemplo, cree que, aunque "el problema futuro será la oferta, que podrá reducirse, **siempre habrá demanda**".

El tiempo dará la razón a unos u otros. Lo que está claro es que el Gobierno deberá cubrir los vacíos legales que plantea una fórmula de acceso a la vivienda por la que están optando muchos españoles, y plantearse si quiere que se convierta en una alternativa de futuro, o se quede en una simple moda pasajera.