



fotocasa Blog

Alquiler con opción a compra: ¿a quién beneficia más?

fc fotocasa



3 septiembre 2019

La todavía reticencia de las entidades bancarias para **abrir por completo el grifo de la financiación y los altos precios del mercado inmobiliario**, en niveles próximos a los que se dieron justo antes de la crisis, han hecho que el alquiler con opción a compra sea prácticamente la única alternativa a la que pueden recurrir aquellos que quieren tener una vivienda en propiedad, pero carecen del capital necesario para hacer frente a la entrada.

Una alternativa que según recuerda Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria, "funcionó muy bien justo después de la crisis por **el gran stock de viviendas que había disponible en el mercado**, especialmente en manos de los bancos, y que ahora parece volver a funcionar".

La razón de ese buen funcionamiento es múltiple. Con más de 20 años de experiencia en el sector, Jesús Duque recuerda que el **alquiler con opción a compra beneficia tanto a arrendatarios (inquilinos) como a arrendadores (propietarios)**. Y es que ambas partes se aseguran, porque así lo pactan, comprar y vender una vivienda concreta en un periodo de tiempo y en un precio determinado.

Ventajas para el inquilino – comprador

Al inquilino y futuro comprador **este contrato le permite ahorrar y ganar tiempo para comprar una vivienda** de la que, mediante el alquiler, ya está pagando mensualidades. Además, con dicho contrato se evita que esa vivienda se revalorice si el mercado se mueve al alza, dispone de tiempo para familiarizarse con ella y consigue la exclusividad de comprarla cuando el contrato de alquiler de pie al de compra.

Sus ventajas no se acaban aquí. **A nivel fiscal el inquilino y futuro comprador tiene derecho a beneficiarse de las ayudas al alquiler** mientras alquila la vivienda (siempre y cuando cumpla los requisitos para ello). Y a la hora de escriturar tiene la ventaja de pagar menos de lo que habría tenido que pagar al principio, cuando empezó con el alquiler con el que se ha ido restando mensualidades. Algo que repercute positivamente en los intereses que tendrá que abonar al banco en caso de recurrir a una hipoteca para hacer frente a la compra.

¿Cuándo? Según recuerda Jesús Duque este tipo de contratos **suelen tener una duración de entre dos y cinco años**, y la parte de la compra suele llegar al término del mismo.

La única pata menos ventajosa para el futuro comprador es que las mensualidades que paga mientras es inquilino son normalmente más altas que las que estaría abonando por un contrato de alquiler simple. También es posible que **las mensualidades estén en línea con el mercado**, pero sin embargo tenga que desembolsar al inicio una cantidad mayor de la que suelen ser las fianzas de los contratos de alquiler estándar. ¿Por qué? Porque de esa forma el propietario también se protege en el caso de que su vivienda se revalorice y pese a ello no pueda subir el precio porque ya está pactado.

Ventajas para el arrendador



Esa protección no es la única ventaja que para esta parte tiene este tipo de contrato. Y es que con el alquiler con opción a compra el propietario original de la vivienda se garantiza a corto plazo tenerla alquilada, y a largo plazo vendida. Además, en el caso de que el inquilino se eche para atrás en la compra, el propietario no tendría que devolver ni las mensualidades ni la cantidad inicial recibidas, y por supuesto podría poner su vivienda de nuevo a la venta o en alquiler.

Hay más. Durante el tiempo que dura el alquiler, el propietario se asegura que los pagos de esa renta se harán con puntualidad. De lo contrario el inquilino perdería los derechos a poder adquirir la vivienda en los términos fijados inicialmente.

Lo que también podrá hacer el propietario original es subir el precio del alquiler en relación al IPC, y hasta el momento de vender su casa deducirse los gastos derivados de su conservación, de sus suministros y de sus seguros de hogar y gastos de comunidad.

A nivel impositivo, el arrendatario tampoco pierde. Mientras alquile tendrá que declarar las rentas que reciba de su inquilino. Rentas que harán que el valor final de la vivienda, cuando se escriture la operación de compra-venta, sea inferior, y con él también sea más bajo el pago que tuviera que hacer por una, si la hubiera, plusvalía (el impuesto que grava el aumento de valor de un inmueble desde que una persona la compra hasta que la vende).

Ante este escenario, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria concluye que "el contrato de alquiler con opción a compra tiene ventajas para todas las partes; de ahí que sea una opción a tener en cuenta sobre todo en los grandes núcleos urbanos donde los precios del mercado inmobiliario se lo ponen más difícil a muchos potenciales compradores".

Facebook Comments

Tags: [#ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA](#)



¿ SABES QUIÉN ES fotocasa ?

fotocasa es el portal de referencia para buscar, tanto inmuebles de segunda mano como promociones de obra nueva y alquiler. Cada mes genera un tráfico de 20 millones de visitas (64% a través de dispositivos móviles) y 600 millones de páginas vistas y cada día la visitan un promedio de 600.000 usuarios únicos. <http://www.fotocasa.es>

ARTÍCULOS RELACIONADOS



El índice de precios para el alquiler ya es una prioridad para el Gobierno



El alquiler sigue al alza, con un incremento en el precio del 2,1%



¿Cuánto cuesta vivir de alquiler en las principales ciudades del mundo?



Publica tu anuncio gratis

ENCUENTRA TU NUEVO HOGAR

Venta

Alquiler

Compartir

Vacacional

NEWSLETTER

Suscribir

CONCURSO

