



Alquiler con opción a compra: un salvavidas para la vivienda

- Parte del capital invertido en el alquiler se descontará del precio final en la compra
- Las inmobiliarias se deshacen así de su stock sin vender
- El próximo Plan de Vivienda estatal incluirá este sistema

Por GEMA FERNÁNDEZ

MADRID.- La necesidad agudiza el ingenio. Y si no, que se lo digan a **los promotores** que ya **no saben qué inventar para vender pisos**. La fórmula que se ha puesto de moda en los últimos meses es el alquiler con opción a compra. Se expuso en la **'pasarela' de primavera** y ha 'cosechado' muchos adeptos. Hasta tal punto es así, que una idea que surgió de manos del Gobierno de la Comunidad de Madrid en 2005, se ha plasmado en el borrador del Plan de Vivienda 2009-2012 y ha calado en muchas compañías privadas, que han encontrado en este sistema un 'salvavidas' al que aferrarse en un mar tan revuelto como el actual. Incluso, **ha traspasado fronteras**.



istockphoto

Muchos jóvenes se independizan así.

"Es el gran invento del momento –afirma Julio Acina, director de la zona centro de la inmobiliaria **Avanco**–. Aunque no es la panacea para el promotor, nos ayuda a liberar stock y tener expectativas de ventas diferidas", explica.

Y es que el panorama actual no es nada halagüeño: un mercado de compraventa de viviendas **prácticamente paralizado** por la escasez de créditos, y un **stock de pisos sin vender que no deja de crecer**. Según la ministra Beatriz Corredor, el número de casas con el cartel de 'Se vende' **alcanzará las 650.000 unidades a final de año**; los promotores, sin

embargo, hablan del millón.

Cómo funciona

Así las cosas, el alquiler con opción a compra parece una alternativa más que razonable para los promotores, que **dan salida a sus stocks sin vender**, pero también para los usuarios, ya que, durante el tiempo que dura el arrendamiento, el inquilino puede decidir *in situ* si le gusta o no la casa, el barrio... Además, los promotores esperan que en este periodo se solucione el problema de liquidez de la banca y sea **más fácil conseguir un crédito**, como explica Acina.

Es por eso que potenciales compradores de vivienda que, hoy por hoy, no tienen acceso a la financiación, "están considerando esta solución con la expectativa de ejercer la opción de compra en el futuro", asegura Concha Osácar, socia directora de **Lazora**. Por ello, esta modalidad **"puede considerarse una compra diferida de vivienda**, con la peculiaridad de que un porcentaje de las rentas se destina al pago a cuenta de la adquisición futura de la vivienda", comenta esta experta.

La fórmula funciona de la siguiente manera: el interesado firma un contrato específico de "alquiler con opción a compra" con el promotor –que se convierte en un casero al uso–, donde 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**.

Puede considerarse una compra diferida de vivienda, con la peculiaridad de que parte de las rentas se descuentan del precio final de venta

En cuanto a la tributación, la abogada Lidia Bazán, de CMS Albiñana y Suárez de Lezo, nos explica que no existe una específica. pero apunta que el PP "ha propuesto una enmienda para incluir el alquiler con opción a compra en la deducción por adquisición de vivienda habitual, siempre que sea prácticamente seguro que se va a adquirir la vivienda y *por la parte que resulte deducible del precio*".

Ahora, como mucho, explica la letrada, **puedes deducirte por el alquiler durante el período que éste dure y**, por la adquisición de vivienda habitual una vez se formalice la compra.

Quién las oferta

Avanco ofrece esta modalidad con un contrato de arrendamiento por dos años, que es "el plazo que pensamos va a durar la travesía en el desierto", explica Acina. Sin embargo, este periodo es ampliable hasta el máximo de cinco años estipulado en la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#). Eso sí, la renta a pagar los dos primeros meses es inferior a la que se pagará a partir del tercero, advierten desde la compañía. Además, exigen una "**prima de opción de compra**" que se paga a la firma del contrato de arrendamiento y que equivale a cuatro mensualidades. Esta prima, así como **el 80% de lo pagado** durante el alquiler, **se descontará al ejercer el derecho de compra**. Pero si éste no se ejerce, la prima se pierde.

La promotora [Detinsa](#) es una de las más veteranas en estas lides. Lleva más de dos años aplicando esta fórmula, tanto en pisos como en chalés, "llegando en algún caso a cubrir la totalidad de una promoción gracias a esta opción", según Justo Díaz Arrabé, director de promociones. Actualmente, ofrece dos tipos de viviendas en alquiler con opción a compra. De un lado, las que ha conseguido a través de un concurso público de la Comunidad de Madrid y, de otro, las propias. Las primeras están sujetas al régimen que dicta la Administración madrileña a través de su [Plan Joven](#) –siete años de alquiler con una renta máxima y, en la compra, descuento del 50% de las cantidades aportadas–. En cuanto a las promociones propias, la compañía ha aplicado esta medida "para dar salida al stock", por lo que fijan las condiciones "**en función de cada promoción**", explica Díaz Arrabé. Eso sí, el periodo máximo de alquiler es de cinco años y un porcentaje de las cantidades aportadas –con un mínimo del 50%– se deducirá al adquirir la vivienda.



istockphoto

Antes de ser propietario, vives como inquilino.

Más novata es [Avantis](#), que se inició en el alquiler con opción a compra en el Salón Inmobiliario de Madrid celebrado el pasado abril. Sin embargo, su director residencial, Faustino García, asegura que esta fórmula les ha permitido "comercializar un buen número de viviendas en stock", y que la mayoría de sus inquilinos "ha manifestado su intención de ejercitar la opción de compra". Las condiciones de la oferta incluyen un contrato de alquiler de **hasta cinco años** de duración, con una renta mensual que se actualiza anualmente "en base al Índice de Precios al

Consumo (IPC)". Dependiendo del momento en que el arrendatario ejerza su opción de compra, tendrá unos u otros descuentos aplicables al precio final.

Así, si el arrendatario decide comprar durante el primer año, se beneficiará de un descuento del 4% sobre el precio de venta y **se les descontará el 90% de lo pagado** en sus cuotas de alquiler. Si la opción se ejerce en el segundo año, el descuento en el precio será del 2%, y el porcentaje del alquiler, del 70%. En el tercer año, el inquilino que se muestre interesado en convertirse en propietario asumirá el precio de venta actualizado con el IPC del inicio de ese año, y se descontará el 50% de lo pagado hasta el momento. En el cuarto año, el descuento se reduce al 40% y la actualización incluye los IPCs de los años tercero y cuarto; mientras que si se firma la adquisición el último año de alquiler, el precio se incrementará con el IPC de los tres últimos ejercicios, y se descontará una tercera parte de las cuotas abonadas en concepto de alquiler.

Habitat, Proinsa o Afirma son algunas otras inmobiliarias que aplican esta fórmula en varias de sus promociones. Y Reyval Urbis está elaborando un plan a nivel nacional para poner en marcha el alquiler con opción a compra por toda España. En cuanto a las administraciones públicas, el Plan de Vivienda estatal que entrará en vigor el año que viene recoge esta figura para las viviendas protegidas, pero este sistema ya **se aplica en la Comunidad de Madrid, Andalucía, Comunidad Valenciana, Murcia, las dos Castillas, Asturias, Navarra y La Rioja**.

Puedes deducirte por el alquiler durante el periodo que éste dure y, por la adquisición de vivienda habitual una vez se formalice la compra

Es más, pese a que el alquiler con opción a compra ha surgido de una situación coyuntural –la crisis–, la mayoría de los empresarios que ha optado por este sistema asegura que seguirá con él si la demanda de este tipo de productos continúa una vez se supere el 'bache'.

No lo tiene tan claro Antonio Portillo, consejero académico de vivienda del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), quien cree que "no pasa de ser una figura que absorberá un porcentaje no muy alto de stock" y que no funcionará en toda España. "Quizá tenga éxito en los grandes municipios, donde los precios de compraventa son muy altos, pero no será así en los pequeños", opina. Este experto cree, además, que es un error que el Plan Estatal incluya esta modalidad, pues "choca con su intención de fomentar el alquiler, pues se mantiene la expectativa de compra".

El tiempo dirá. De momento, son muchos los que apuestan por esta fórmula: promotores que buscan reducir stocks y el gasto que esto les supone, a la vez que sanean sus cuentas con algunos ingresos; y, por otro lado, personas a las que el banco les deniega la hipoteca pero quieren independizarse y esperan adquirir su propia casa cuando todo se calme. Esta modalidad les permite vivir en su futura casa mientras ahorran para comprarla, sabiendo que parte del dinero que emplean en el alquiler les será devuelto en forma de descuento sobre el precio de venta, y que podrán ejercer la compra cuando les plazca, eso sí, dentro de los límites establecidos en el contrato.