

ARRENDAMIENTO ¿QUÉ DEBO SABER? 2024

Actualización

En 2024, hay varias novedades importantes en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en España que tanto propietarios como inquilinos deben tener en cuenta. En el desarrollo de este documento nos centramos en el alquiler de vivienda contemplado en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

- Pago de honorarios inmobiliarios: Ahora, los honorarios por intermediación en los alquileres deben ser pagados por el propietario, no por el inquilino.
- Método de pago de la renta: Las rentas deben abonarse mediante transferencia bancaria, eliminando la posibilidad de pagos en efectivo, salvo en situaciones excepcionales.
- Definición de gran tenedor: Se considera gran tenedor a quien posea más de diez inmuebles urbanos destinados a uso residencial o más de 1.500 m² de superficie construida destinada a uso residencial.
- Límite al alquiler: En zonas de mercado residencial tensionado, el incremento anual del alquiler no puede superar el 3%.
- Nuevo índice de referencia: Antes del 31 de diciembre de 2024, el Instituto Nacional de Estadística establecerá un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento.
- Recargo para viviendas vacías: Los Ayuntamientos pueden aplicar un recargo de hasta el 50% sobre el IBI a propiedades desocupadas de manera permanente por más de dos años.

Estas medidas buscan equilibrar los derechos y obligaciones de ambas partes, promoviendo un mercado de alquiler más justo y transparente.

Obligaciones del arrendador

En 2024, las obligaciones del arrendador en España según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) incluyen:

- Conservación de la vivienda: El arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, excepto cuando los daños sean imputables al inquilino.
- Pago de honorarios inmobiliarios: Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato corren a cargo del arrendador.
- Entrega de la vivienda: Debe entregar la vivienda en condiciones adecuadas para su uso, conforme a lo pactado en el contrato.

- **Garantía de uso pacífico:** El arrendador debe garantizar el uso pacífico de la vivienda durante todo el periodo del arrendamiento.
- **Actualización de la renta:** La actualización de la renta debe seguir el índice de referencia establecido por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y no puede superar el 3% en zonas tensionadas.
- **Recargo por viviendas vacías:** En caso de tener viviendas vacías por más de dos años, el arrendador puede estar sujeto a un recargo del 50% sobre el IBI
- **Información y transparencia:** Debe proporcionar toda la información necesaria sobre el estado de la vivienda y cualquier circunstancia que pueda afectar al arrendamiento.

Derechos y obligaciones del arrendatario

Los inquilinos en España tienen varios **derechos** importantes según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Aquí te detallo algunos de los más relevantes:

- **Derecho a la estabilidad del contrato:** Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual tienen una duración mínima de 5 años si el arrendador es una persona física, y de 7 años si es una persona jurídica. Además, el contrato se prorroga automáticamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años si ninguna de las partes notifica lo contrario.
- **Derecho a la actualización de la renta:** La renta solo puede ser actualizada anualmente según el índice de referencia establecido por el Instituto Nacional de Estadística (INE), con un límite del 3% en zonas tensionadas.
- **Derecho a no pagar honorarios inmobiliarios:** Los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato deben ser asumidos por el arrendador.
- **Derecho a la devolución de la fianza:** Al finalizar el contrato, el arrendador debe devolver la fianza en el plazo de un mes, descontando cualquier cantidad que corresponda por daños o deudas pendientes.
- **Derecho a la protección contra desahucios:** En situaciones de vulnerabilidad económica o social, los inquilinos tienen derecho a medidas de protección adicionales, como prórrogas extraordinarias del contrato.
- **Derecho a la privacidad:** El arrendador no puede entrar en la vivienda alquilada sin el consentimiento del inquilino, salvo en casos de emergencia.

Estos derechos están diseñados para proteger a los inquilinos y asegurar que tengan un entorno de vida seguro y estable.

Los inquilinos en España tienen varias **obligaciones** importantes según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Detallamos algunas de las más relevantes:

- Pago de la renta: El inquilino debe pagar la renta acordada en el contrato en los plazos y condiciones establecidos. El pago debe realizarse mediante transferencia bancaria, salvo excepciones justificadas.
- Uso adecuado de la vivienda: El inquilino debe utilizar la vivienda de acuerdo con el uso pactado en el contrato, generalmente como residencia habitual, y no puede realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Conservación de la vivienda: El inquilino debe mantener la vivienda en buen estado y hacerse cargo de las pequeñas reparaciones necesarias por el desgaste ordinario del uso.
- Notificación de daños: El inquilino debe informar al arrendador de cualquier daño o desperfecto que requiera reparaciones mayores, para que el arrendador pueda realizar las reparaciones necesarias.
- Respeto a las normas de la comunidad: El inquilino debe respetar las normas de convivencia y las reglas de la comunidad de propietarios, si la vivienda se encuentra en un edificio con otros vecinos.
- Devolución de la vivienda: Al finalizar el contrato, el inquilino debe devolver la vivienda en el mismo estado en que la recibió, salvo el desgaste normal por el uso.
- Fianza: El inquilino debe entregar una fianza equivalente a un mes de renta al inicio del contrato. Esta fianza se utiliza para cubrir posibles daños o deudas pendientes al finalizar el arrendamiento.

Estas obligaciones están diseñadas para asegurar una convivencia armoniosa y el buen mantenimiento de la propiedad alquilada.

Impuestos que gravan el arrendamiento.

El alquiler de viviendas en España está sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), pero desde el 6 de marzo de 2019, los contratos de arrendamiento de vivienda habitual están exentos del pago del ITP, según el Real Decreto-Ley 7/2019. Por tanto, para liquidar el impuesto basta con comprar en el estanco un modelo de alquiler.

En 2024, la perspectiva tributaria del alquiler en Andalucía incluye varios aspectos clave que tanto arrendadores como inquilinos deben tener en cuenta:

- Deducción por alquiler en el IRPF: Los contribuyentes andaluces pueden beneficiarse de una deducción del 15% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler de la vivienda habitual, con un límite de 600 euros anuales. Este límite se incrementa a 900 euros para contribuyentes con discapacidad.

Para acceder a esta deducción, los inquilinos deben cumplir ciertos requisitos, como ser menores de 35 años, mayores de 65 años, o víctimas de violencia doméstica o

terrorismo. Además, la suma de las bases imponibles general y del ahorro no debe superar los 25.000 euros anuales en tributación individual o 30.000 euros en tributación conjunta.

- Actualización de la renta: La actualización anual de la renta de los contratos de alquiler de vivienda no podrá superar el 3% en 2024, lo que busca proteger a los inquilinos de incrementos excesivos.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): Los arrendadores son responsables de pagar el IBI, aunque en algunos casos este coste puede ser repercutido al inquilino si así se acuerda en el contrato.
- Recargo por viviendas vacías: Los ayuntamientos pueden aplicar un recargo de hasta el 50% sobre el IBI a las viviendas que permanezcan desocupadas de manera permanente por más de dos años.

Arrendamiento y discapacidad

En Andalucía, existen varias ayudas y deducciones fiscales específicas para personas con discapacidad que alquilan una vivienda. Aquí te detallo algunas de las más relevantes para 2023:

- Deducción por alquiler en el IRPF: Las personas con discapacidad pueden beneficiarse de una deducción del 15% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler de la vivienda habitual, con un límite de 900 euros anuales. Esta deducción es aplicable siempre que se cumplan ciertos requisitos, como no superar determinados límites de ingresos.
- Ayudas al alquiler: La Junta de Andalucía ofrece ayudas al alquiler para personas en situación de vulnerabilidad, incluyendo a personas con discapacidad. Estas ayudas pueden cubrir hasta el 100% del alquiler, con un límite de 600 euros mensuales. Los solicitantes deben cumplir con ciertos requisitos, como tener un contrato de arrendamiento y no ser propietarios de otra vivienda.
- Complemento de pensión no contributiva: Las personas con pensión no contributiva de jubilación o invalidez que residen en una vivienda alquilada pueden solicitar un complemento de pensión. Este complemento asciende a 525 euros anuales en 2024.
- Requisitos y procedimientos: Para acceder a estas ayudas y deducciones, es necesario cumplir con los requisitos establecidos y presentar la documentación correspondiente. Por ejemplo, para la deducción en el IRPF, es necesario que la vivienda sea la residencia habitual y permanente del solicitante.

Empadronamiento en piso de alquiler.

Toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que reside habitualmente. Quien viva en varios municipios deberá inscribirse únicamente en el que habite durante más tiempo al año”, según establece el artículo 15 de la Ley Reguladora de las

Bases del Régimen Local, en relación con el Padrón municipal. Esta obligatoriedad lo es independientemente de la nacionalidad y de la situación en el país.

El padrón municipal es el registro administrativo en el cual figuran los datos de todos los ciudadanos que residen en un determinado municipio.

El problema está en los arrendamientos de temporada; en estos alquileres, para poder empadronarnos deberemos haber pasado, como mínimo, seis meses.

Si su alquiler no es de temporada, puede y debe empadronarse en el piso de alquiler.

Puede ver los requisitos para empadronarse en Sevilla en:

<https://www.sevilla.org/servicios/empadronamiento/informacion-cambio-en-el-padron-de-habitantes-de-sevilla>

Resolución de conflictos

Resolver conflictos de alquiler en España puede implicar varios pasos, dependiendo de la naturaleza del conflicto y la disposición de las partes para llegar a un acuerdo. Aquí te detallo algunas de las opciones más comunes:

- **Negociación directa:** La primera opción siempre es intentar resolver el conflicto de manera amistosa mediante la comunicación directa entre el arrendador y el inquilino. Esto puede incluir discusiones sobre el pago de la renta, reparaciones necesarias, o cualquier otro desacuerdo.
- **Mediación:** Si la negociación directa no tiene éxito, se puede recurrir a la mediación. La mediación es un proceso en el que un tercero neutral ayuda a las partes a llegar a un acuerdo. Este proceso es voluntario y puede ser menos costoso y más rápido que acudir a los tribunales.
- **Arbitraje:** En algunos contratos de alquiler, se incluye una cláusula de arbitraje. El arbitraje es un proceso en el que un árbitro, que es un tercero neutral, toma una decisión vinculante sobre el conflicto. Este método también puede ser más rápido y menos costoso que un juicio.
- **Tribunales:** Si las anteriores opciones no resuelven el conflicto, las partes pueden acudir a los tribunales. Los conflictos de alquiler se suelen resolver en los juzgados de primera instancia. Es recomendable contar con asesoramiento legal para este proceso.
- **Servicios de protección al consumidor:** En algunos casos, los inquilinos pueden acudir a las oficinas de protección al consumidor para recibir asesoramiento y apoyo en la resolución de conflictos de alquiler.
- **Prórroga extraordinaria:** En situaciones de vulnerabilidad económica o social, los inquilinos pueden solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento, lo cual puede proporcionar tiempo adicional para resolver el conflicto sin riesgo inmediato de desahucio.

Para cualquier duda o consulta puede ponerse en contacto con nosotros:

Email: sacujuri1@us.es

Teléfonos: 954486004/17