

eBook:
Todo lo que
debes saber
sobre el precio
del alquiler



Alquilar un piso implica múltiples gastos, y genera muchas dudas: ¿qué es la fianza?, ¿quién paga los suministros?, ¿se puede desgravar el alquiler?, ¿cómo se paga cada mes?, ¿cuándo se actualiza el precio?...

Desde Fotocasa, resolvemos **las preguntas más habituales sobre el precio del alquiler**, su actualización y sobre los impagos e impuestos de una vivienda alquilada.

Preguntas frecuentes

- Sobre el pago del alquiler
- Sobre la actualización del precio del alquiler
- Sobre impagos
- Sobre Hacienda

[**Todos los Ebooks de Fotocasa**](#)

Preguntas frecuentes sobre el pago del alquiler

¿Cómo saber cuánto debería pagar como máximo de alquiler?

Según el Banco de España, no debes destinar más del 35% de nuestro salario al pago del alquiler. Eso es que, si tienes un sueldo mensual de 1.500 euros, no deberías pagar más de 525 euros por vivir de alquiler.

Más información

[Calcular qué alquiler me puedo permitir](#)

¿Cuáles son los gastos iniciales en un alquiler?

Los gastos a pagar al iniciar un contrato de alquiler son los siguientes:

- Primer mes del alquiler.
- La fianza, que equivale a una mensualidad.
- La garantía adicional, si la hubiera. Puede equivaler a hasta dos mensualidades.
- La comisión de la inmobiliaria. Suele equivaler a un 10% del coste anual del piso, más el IVA (21%).

Más información

[Calculadora de gastos del alquiler de una vivienda](#)

¿Se puede negociar con el casero el precio del alquiler?

Sí. De hecho, **en 2022 el 69% de los que negociaron una rebaja lo consiguieron**, de acuerdo con un estudio de Fotocasa Research.

Existe la posibilidad de que el casero acepte una negociación del precio si se dan estos escenarios:

- En la zona, se ofrecen viviendas de características similares a precios más bajos.
- Has hecho alguna obra de mejora en la vivienda.
- La demanda de vivienda de alquiler en la zona es escasa o muy baja.

Aunque estos puedan ser buenos argumentos para conseguir una negociación del precio, el propietario no está obligado a aceptar una rebaja.

¿Cuánto se paga de fianza y garantía?

Al iniciar tu contrato de alquiler, deberás abonar **un mes** en concepto de fianza y **hasta dos meses** como máximo en concepto de garantía adicional, tal y como estipula la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

¿Qué pasa con el precio del alquiler cuando termina el contrato?

Una vez finalizado el contrato, si queremos seguir viviendo en la misma casa, se deberá realizar un nuevo contrato de alquiler. Al ser un nuevo acuerdo, el propietario de la vivienda puede subir el precio libremente.

¿Entran los suministros en el precio del alquiler?

Generalmente, y tal y como se indica en la Ley de Arrendamientos Urbanos, **es el inquilino el responsable de abonar los gastos de suministros** domésticos (luz, agua, gas, Internet...). No obstante, el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) o los gastos de comunidad sí suelen correr a cuenta del propietario.

No obstante, existe la posibilidad de que estos gastos los abone el inquilino si así lo acordaron en el contrato previamente.

¿Tengo que pagar el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) si soy inquilino?

Aunque no es ilegal acordar con el propietario el pago del IBI, no es lo habitual. Tanto el IBI como los gastos de comunidad suelen ir a cargo del casero.

Más información

¿Puede mi casero hacerme pagar el IBI y la comunidad si vivo de alquiler?

¿Cómo se paga el alquiler cada mes?

El alquiler suele pagarse por mensualidad adelantada, **dentro de los primeros siete días del mes**, tal y como establece el artículo 17.2 de la LAU. La forma de pago más habitual es a través de **transferencia bancaria** a la cuenta del propietario o por domiciliación bancaria, aunque también puede abonarse en metálico.

Las partes deben acordar por contrato cuál será la forma de pago del alquiler.

Más información

Cuál es la mejor manera de pagar la mensualidad del alquiler

Preguntas frecuentes sobre la actualización del precio del alquiler

¿Qué es la actualización del precio del alquiler?

La actualización del precio del alquiler es el derecho del propietario de la vivienda a **incrementar de forma anual la cuantía que el inquilino paga** en concepto de alquiler en relación a la subida de los precios al consumo (IPC).

¿Cuándo pueden subirme el precio del alquiler?

El propietario de la vivienda puede actualizar el precio **cada vez que el contrato de alquiler cumple la anualidad**, sí así lo especificó en el contrato, en el que se debe indicar, también, cuál será el índice de referencia a aplicar.

¿Qué índice se aplica para calcular la actualización del alquiler?

Lo más habitual es que en el contrato de alquiler se especifique que el precio de la renta **se actualizará en base al IPC** (Índice de Precios al Consumo), dato que publica cada mes el Instituto Nacional de Estadística.

La actualización del precio del alquiler **se calculará en función del valor publicado dos meses antes de la actualización**. Por ejemplo, si el contrato cumple un año en julio, se aplicará el valor de mayo.

Más información

[¿Cómo funciona la subida del alquiler con el IPC?](#)

¿Qué es el IGC?

Dado que en los últimos meses el IPC ha presentado valores disparados de hasta el 10%, desde el Gobierno se aprobó una medida temporal para limitar la subida del alquiler, obligando a los propietarios a actualizar la renta **según el Índice de Garantía de la Competitividad (IGC)**, que tiene un límite del 2%.

Esta medida se ha ampliado hasta diciembre de 2023

Más información

¿Cómo me afecta el límite de la subida del alquiler?

¿Qué pasa si el IPC/IGC es negativo?

Si el índice empleado para actualizar la renta, ya sea el IPC o el IGC, es positivo, el precio del alquiler se incrementará y, si es negativo, disminuirá.

¿Me pueden subir el alquiler si ya ha pasado más de un año de contrato?

Sí. El casero puede actualizar el precio de la renta si el contrato ha cumplido la anualidad, pero nunca con efecto retroactivo.

Más información

¿Puede el casero actualizar el IPC después de que se cumpla la anualidad?

¿Pueden subirme el alquiler si no lo pone en el contrato?

No. Para que el casero pueda actualizar la renta conforme al IPC, esta cláusula debe aparecer en el contrato de alquiler. Lo más común es que los contratos incluyan siempre esta cláusula.

¿Puede el casero subir el precio del alquiler dos veces en un año?

Por norma general no, el casero no puede actualizar el alquiler más de una vez al año. No obstante, el propietario podría subir el precio del alquiler dos veces en un año en un caso muy concreto: actualizan el precio anual del inmueble de acuerdo con el IPC y, el mismo año, se renueva. Si se dan estas dos situaciones, puede haber dos subidas en el precio del alquiler en un mismo año.

Más información

¿Me pueden subir el precio del alquiler dos veces en un año?

Preguntas frecuentes sobre los impagos del alquiler

¿Puedo pedir que me bajen el alquiler si no puedo pagar?

Sí. Puedes **negociar** una rebaja en el precio del alquiler, aunque el casero no estará obligado a aceptarla.

Más información

¿Qué hago si no puedo pagar mi alquiler?

¿Se puede pagar la última mensualidad con la fianza?

Normalmente, no existe esta posibilidad, ya que primero se debe verificar que no existen desperfectos en el inmueble.

Más información

Ebook - Preguntas y respuestas sobre la fianza del alquiler

¿Qué pasa si me retraso en mis pagos del alquiler?

Si en un plazo de **30 días** no se abona el pago pendiente de la renta, se considera incumplimiento de contrato, por lo que el propietario podría cobrar recargos o iniciar el proceso de desahucio.

¿Qué puedo hacer si no puedo pagar el nuevo precio tras la actualización según el IPC o IGC?

Si el propietario comunica la actualización de la renta y prevés que no podrás pagarla, tienes **dos opciones**:

- Intentar negociar el precio con el casero para evitar la subida
- Rescindir el contrato y buscar otro alquiler a un precio inferior

Preguntas frecuentes sobre el alquiler y Hacienda

¿Quién puede desgravar el alquiler en la renta?

A nivel nacional, sólo podrán deducir el alquiler aquellos contratos de arrendamiento **firmados antes del 1 de enero de 2015**. A la deducción estatal se le suman las deducciones autonómicas, que varían según la comunidad autónoma.

Más información

[Deducciones por vivienda en cada comunidad autónoma](#)

¿Estoy obligado a declarar el alquiler como inquilino?

No es obligatorio. A nivel estatal, solo las personas alquiladas con contratos firmados antes de 2015 tienen la posibilidad de aplicar una deducción por el alquiler de **hasta el 10,5%**.

¿En qué casilla de la renta se pone el alquiler?

Si vives en un piso de alquiler, tu contrato es anterior a 2015 y cumples con las condiciones para beneficiarte de la deducción, debes localizar la opción **Deducción por alquiler de vivienda** en la sección Deducciones generales de la cuota.



eBook:
Todo lo que
debes saber
sobre el precio
del alquiler