

eBook:
Guía práctica
si vas a poner
tu vivienda en
alquiler

SE ALQUILA



¿Pensando en poner tu inmueble en alquiler? No inicies el trámite sin antes tener claros los **18 aspectos imprescindibles para arrendar un piso**: desde el tipo de contrato que necesitas, el método más eficiente para calcular la renta hasta las deducciones que tienes disponibles por alquilar vivienda. ¡Empezamos!

Índice

1. Tipos de contratos que existen
2. Normativa: Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Vivienda y Código Civil
3. Contratación de servicios inmobiliarios
4. Análisis del perfil del inquilino objetivo
5. Precio de la renta según la oferta local
6. Formas de pago de la renta mensual
7. Depósito de la fianza y garantía adicional
8. Puesta a punto del inmueble según el tipo de inquilino
9. Documentación obligatoria para alquilar piso
10. Seguro de hogar y de impagos
11. Gastos que genera el alquiler de vivienda
12. Ventajas de crear un inventario de mobiliario
13. Mantenimiento y reparaciones en la vivienda
14. Acuerdo sobre el pago de los suministros
15. Gastos de comunidad e IBI
16. Tributación IRPF por las rentas percibidas
17. Deducciones disponibles para propietarios
18. Derechos y obligaciones como casero

1- Tipos de contratos que existen

En el mercado del alquiler existen varios tipos de contratos. Decide en qué modalidad de arrendamiento te interesa alquilar tu vivienda:

- **Contrato de alquiler de vivienda habitual.** Se trata de contratos de alquiler con una duración de hasta 5 años, prorrogables hasta 3 años más.
- **Contrato de alquiler temporal.** Contrato con una duración inferior a un año. Es un tipo de contrato habitual entre los estudiantes, por ejemplo.
- **Contrato de alquiler turístico.** El alquiler turístico consiste en el arrendamiento de viviendas con propósitos vacacionales.
- **Contrato de alquiler con opción a compra.** El alquiler con opción a compra se refiere a aquel tipo de contrato que permite al inquilino comprar el inmueble al finalizar el plazo del contrato, restando las mensualidades abonadas del precio de compra.
- **Contrato de alquiler por habitaciones.** En grandes ciudades o zonas universitarias, el alquiler por habitaciones es una fórmula común, que consiste en ceder el derecho de uso de una habitación a cambio de una renta.



Guía de los tipos de contratos de alquiler

2- Normativa: Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Vivienda y Código Civil

Es importante, además, que conozcas cuáles son las leyes que amparan este negocio inmobiliario:

- La **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**. La Ley 29/1994 de 24 de noviembre es el régimen jurídico por el que se rigen los contratos de alquiler de vivienda habitual, de alquiler temporal, alquileres turísticos y los contratos de alquiler con opción a compra.
- La **nueva Ley de Vivienda**. La nueva Ley 12/2023 de 24 de mayo tiene por objeto regular el alquiler de inmuebles, trayendo novedades para propietarios, como el pago de los honorarios de la inmobiliaria o la regulación de los precios en determinadas zonas, conocidas como tensionadas.
- El **Código Civil**. El Código Civil es un conjunto de normas legales sobre el derecho privado, y es la normativa por la cual se rigen los contratos de alquiler por habitaciones.

3- Contratación de servicios inmobiliarios

Tanto si eres primerizo en el alquiler de propiedades como si tienes cierta experiencia, contar con el **asesoramiento de profesionales inmobiliarios te será muy provechoso**.

Estos profesionales te cobrarán unos honorarios por prestarte sus servicios: promocionar tu inmueble, gestionar la búsqueda de inquilinos o tramitar la firma del contrato de alquiler. Estarán ahí para resolver **todas tus dudas legales o fiscales**.

¿No sabes qué inmobiliaria seleccionar para gestionar tu inmueble en alquiler? Encuentra la tuya a través del **buscador de inmobiliarias de Fotocasa**:



Buscador de inmobiliarias de Fotocasa

4- Análisis del perfil del inquilino objetivo

Para evitar sorpresas en el futuro, siempre se aconseja analizar el perfil de cada inquilino **basándose en su solvencia económica**.

Podrás determinar si un inquilino es viable o no solicitando los siguientes documentos básicos:

- **La documentación personal.** El DNI, el NIE o el pasaporte.
- **El contrato de trabajo.** Para comprobar si el candidato cuenta con un trabajo estable o temporal.
- **Las últimas tres nóminas.** Te servirá para corroborar que el potencial inquilino recibe ingresos mensuales suficientes para hacer frente al pago de la mensualidad del alquiler.

Por ley, además, se pueden solicitar otros documentos para asegurar la capacidad de pago y buenas prácticas, como avales, referencias de otros caseros o la última declaración de la Renta.

5- Precio de la renta según la oferta local

Para calcular y acertar en el precio de tu piso de alquiler, puedes hacer varias cosas:

- **Estudiar las viviendas de la zona y comprobar cuál es el precio del metro cuadrado en el barrio.** Puedes utilizar el [índice de precios de Fotocasa](#).
- **Solicitar la valoración de tu agente inmobiliario.** Si trabajas con una inmobiliaria para la gestión de tu piso de alquiler, podrán asesorarte sobre el precio al que puedes alquilar tu vivienda según sus condiciones y ubicación.
- **Apoyarte en el [simulador online de Fotocasa](#).** Inserta tu dirección y conoce en segundos cuál es, de forma aproximada, el precio del alquiler de tu vivienda.

Con este dato, podrás calcular la rentabilidad de tu vivienda alquilada utilizando la calculadora de Fotocasa:



[Calculadora de rentabilidad de vivienda de alquiler](#)

6- Formas de pago de la renta mensual

Acuerda con el inquilino **cómo quieres recibir la renta mensualmente** e indícalo en el contrato de alquiler.

Eso sí, de acuerdo con la modificación en la nueva Ley de vivienda del número 3 apartado 17 **“El pago se efectuará a través de medios electrónicos**. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada”.

Por tanto, deberás elegir entre una de las siguientes formas de pago más habituales:

- Por transferencia bancaria.
- Por Bizum.
- Mediante domiciliación bancaria.

7- Depósito de la fianza y garantía adicional

De acuerdo con la LAU, debes **solicitar de forma obligatoria una fianza**, que debe equivaler a una mensualidad. Adicionalmente, puedes pedir una garantía adicional de, hasta máximo, dos mensualidades.

Según la comunidad autónoma en la que te encuentres, deberás **tramitar el depósito de la fianza en una oficina u otra:**

- Andalucía: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Aragón: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- Cataluña: Instituto Catalán del Suelo (INCASOL).
- Castilla la Mancha: Dirección General de la Vivienda y Urbanismo.
- Castilla y León: Consejo General de las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.
- Comunidad Valenciana: Dirección General de Tributos y Juego.
- Extremadura: Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma.
- Galicia: Instituto Gallego de Vivienda y Suelo.
- Islas Baleares: Instituto Balear de la Vivienda.
- Islas Canarias: Instituto Canario de la Vivienda.
- Madrid: Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (IVIMA).
- País Vasco: Servicio Vasco de Vivienda.
- Región de Murcia: Caja de Depósitos de la Comunidad Autónoma.
- Ceuta: Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta.

8- Puesta a punto del inmueble según el tipo de inquilino

Sí quieres ofrecer tu vivienda de alquiler con mobiliario, debes saber que no es lo mismo arrendarla a una familia, a varios estudiantes o a una pareja.

- **Si alquilas tu piso a una familia**, debes incluir muebles básicos y opciones de almacenamiento.
- **Si alquilas tu piso a estudiantes**, debes equipar las habitaciones con escritorios, estanterías, Internet a alta velocidad...
- **Si alquilas tu piso a una pareja**, lo mejor es colocar muebles básicos de estilo minimalista para que la pareja pueda decorar el inmueble a su gusto.



¿Cómo amueblar un piso de alquiler según el perfil al que quieras alquilar?

9- Documentación obligatoria para alquilar piso

A la hora de poner tu piso en alquiler, existen una serie de documentos que tienes que tener listos y tramitados para poder iniciar el arrendamiento:

- El **título de la propiedad** para verificar que eres el propietario del inmueble.
- La **cédula de habitabilidad**, un documento que reconoce que tu vivienda es habitable según la normativa.
- El **certificado energético**, un trámite obligatorio para alquilar o vender casa que indica cuál es el consumo de energía del inmueble.



¿Por qué necesito un certificado de eficiencia energética para vender un piso?

10- Seguro de hogar y de impagos

Seguramente, querrás proteger tu inmueble ante posibles situaciones complicadas, como daños en la vivienda o impagos de la renta.

Para ello, los propietarios de viviendas de alquiler pueden contratar las siguientes coberturas:

- **Seguro de hogar**, para tener garantías ante reparaciones y daños en el inmueble.
- **Seguros de impago del alquiler**, como método de protección ante posibles impagos o daños intencionados en la vivienda.



Antes, durante y después: ¿cuándo y por qué contratar un seguro de alquiler?

11- Gastos que genera el alquiler de vivienda

Estos son los gastos que pasarás a tener cuando te conviertas en propietario de una vivienda en alquiler:

- **IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).** Este impuesto suele recaer sobre el propietario, aunque puede pactarse con el inquilino.
- **Gastos de la comunidad.** La cuota mensual de la comunidad de propietarios también suele ir a cargo del casero, aunque también puedes pactar el traslado del pago al inquilino.
- **Reparaciones y averías.** Este tema suele generar muchas dudas. Según la LAU, el propietario de la vivienda es el responsable de abonar las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad del inmueble.
- **Gastos de los seguros.** Si tienes contratado un seguro de hogar o de impago, debes tener en cuenta este gasto.
- **Honorarios de la inmobiliaria.** En caso de alquilar tu vivienda a través de una inmobiliaria, debes abonar los honorarios.



¿Qué gastos tendré que pagar siendo propietario de una vivienda?

12- Ventajas de crear un inventario del mobiliario

Sobre todo si alquilas tu vivienda con mobiliario o electrodomésticos, te interesará **adjuntar en el contrato de alquiler un inventario detallado**, que servirá para lo siguiente:

- Registro detallado de los bienes incluidos.
- Protección para propietario e inquilino al documentar el estado actual de cada elemento.
- Inspecciones más ágiles al finalizar el contrato.
- Resolución más eficaz de posibles disputas entre las partes sobre el estado de los bienes de la vivienda al finalizar el contrato.

13- Mantenimiento y reparaciones en la vivienda

De acuerdo con el artículo 21 de la LAU, “El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las **reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda** en las condiciones de habitabilidad”.

El mantenimiento y las reparaciones en el inmueble alquilado suelen ser un motivo de disputa entre caseros e inquilinos. Veamos cuáles son, por lo general, **las reparaciones que deberías asumir como propietario:**

- Reparación o sustitución de la caldera.
- Reparación o sustitución del aire acondicionado.
- Mantenimiento de las tuberías y el cableado.
- Mantenimiento de la calefacción.
- Reparación de humedades.



8 reformas que corren a cargo del casero en un piso de alquiler

14- Acuerdo sobre el pago de los suministros

Lo habitual es que el **inquilino de tu piso en alquiler sea el titular de los suministros** (agua, luz, gas, Internet...), sin embargo, el artículo 20 de la LAU deja este tema a voluntad de las partes.



Conviene que el titular de los suministros sea el inquilino

15- Gastos de comunidad e IBI

Del mismo modo, las partes pueden acordar que el pago de la comunidad de vecinos y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles vaya a cargo del inquilino. No obstante, en la práctica, este **gasto suele asumirlo el propietario del inmueble**.



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

16- Tributación IRPF por las rentas percibidas

Tus ingresos recibidos por el alquiler tributan en Hacienda, por lo que debes incluirlos en tu declaración de la Renta. Para ver cómo funciona su tributación, ponemos un ejemplo práctico.

Imagina que **recibes 10.000€ al año en concepto de rentas** por el alquiler de tu propiedad, que te genera los siguientes gastos anuales:

Seguro anual	250€
Comunidad de vecinos	900€
IBI	400€
Total gastos	1.550€

Tu ganancia neta corresponde a los ingresos menos los gastos, lo que da un total de 8.450€. Sobre este ingreso neto, si alquilas la vivienda con residencia habitual, puedes aplicar una deducción del 60%, por lo que **sólo tributarán 3.380€**.

17- Deducciones disponibles para propietarios

Como ya has visto en el ejemplo anterior, a la hora de tributar por tus ingresos percibidos por las rentas, puedes **reducir la base imponible restando los gastos relacionados** con tu vivienda. Estos son los gastos que puedes deducir en el alquiler:

- Gastos de los seguros de la vivienda.
- Intereses de préstamos o hipotecas para comprar o conservar la casa.
- Tasas municipales, como el IBI o la tasa de basuras.
- Gastos de la comunidad.
- Reparaciones y mantenimiento.
- Servicios inmobiliarios para la formalización del contrato de alquiler.
- Suministros, si eres el que los abona.



¿Qué gastos te puedes deducir como propietario de una vivienda alquilada?

18- Derechos y obligaciones como casero

Ahora que ya conoces los puntos más importantes sobre el alquiler de una vivienda, solo te falta **repasar cuáles son tus derechos y obligaciones** como propietario. Tienes derecho a:

- Recuperar la vivienda en caso de necesidad propia o familiar.
- Finalizar el contrato en caso de incumplimiento de contrato por parte del inquilino.
- Reclamar una compensación por finalización del contrato antes de tiempo.
- Exigir que la vivienda se devuelva tal y como se entregó al inicio del contrato.
- Utilizar parte de la fianza para financiar daños en el inmueble.
- Fijar el importe de la renta y las condiciones del contrato.

También, tienes una serie de obligaciones:

- Depositar la fianza en el organismo que corresponda y devolverla si no existen daños en la vivienda.
- Realizar reparaciones para conservar la habitabilidad de la vivienda.
- Respetar la privacidad de los inquilinos, avisando sobre la intención de visitar la vivienda durante el arrendamiento.
- Permitir realizar mejoras de accesibilidad en caso de discapacidad.
- Notificar sobre la actualización del precio anual con dos meses de antelación.



Cómo funciona la actualización del precio del alquiler con el nuevo índice de la ley de vivienda

Más Ebooks para la vivienda

Descarga otros Ebooks gratuitos sobre alquiler, compraventa de viviendas, hipotecas, reformas y ayudas:



[Vender un piso para comprar otro paso a paso](#)



[Qué debes saber para alquilar un piso compartido](#)



[Cómo vender un piso paso a paso](#)



Últimas noticias sobre
VIVIENDA

SE ALQUILA



eBook:
Guía práctica
si vas a poner
tu vivienda en
alquiler