

PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA LEY 431/'98 EN MATERIA DE ALQUILERES

P. ¿ En qué consiste la ley 431/'98?

R. Es la nueva ley que reglamenta los alquileres de las habitaciones.

P. ¿ Aún se pueden estipular los contratos llamados “por derogación”?

R. No

P. ¿ Por qué ?

R. Porque la ley 431/'98 abrogó la ley sobre el alquiler controlado.

P. ¿ Cuándo entró en vigencia la ley 431?

R. EL 30/12/98

P. Cuáles son las dos vías o canales previstos por la nueva ley para alquilar las habitaciones?

R. La vía libre (primer vía) y el canal facilitado (segundo canal).

P. ¿Cuál es la diferencia sustancial entre los dos canales?

R. Los alquileres de los contratos del primer canal son libres, los del segundo canal no.

P. ¿ Qué significa contrato de alquiler facilitado?

R. Significa que los alquileres han sido definidos (es decir convenidos) entre las organizaciones de los dueños de las habitaciones y las de los arrendatarios.

P. ¿ Desde cuándo son factibles los alquileres facilitados?

R. Desde la fecha de depósito de los “acuerdos” en los Municipios.

P. ¿ Por qué al contrato del segundo canal de alquiler convenido formalmente definido (por la ley 2/02) “facilitado”

R. Porque para este tipo de contrato la ley prevee privilegios fiscales para los dueños.

P. ¿ De qué tipo de privilegio se trata?

R. En materia de IRPEF y de Impuesto de registro es de tipo erarial mientras que en materia de ICI (Impuesto Comunal del Inmueble) es un privilegio de tipo municipal.

P. ¿ En qué consiste el beneficio?

R. Para el IRPEF en una reducción del imponible – fijado según las medidas en vigencia – del 30% (en añadido al 15%), para el ICI en reducciones fijadas por los Municipios, mientras que para el Impuesto de registro el imponible corresponde al 70% del alquiler anual.

P. ¿ Por qué para el alquiler facilitado son previstos privilegios fiscales?

R. Porque los alquileres arrendamiento son más bajos con respecto a los fijados por los mercados.

P. ¿ Los privilegios IRPEF y del Registro son previstos para todos los Municipios?

R. No. Solamente para las ciudades metropolitanas, para los Pueblos que confinan con las mismas, para las capitales de provincia y para los Pueblos de alto nivel de población que se encuentran en la correspondiente lista.

P. ¿ La ley prevee acuerdos para todos los Municipios o solamente para los que benefician de los privilegios fiscales?

R. Para todos los Municipios.

P. ¿ Los privilegios ICI se aplican siempre?

R. No. Es una decisión que tienen que tomar los Municipios, según la ley 431.

P. ¿Cuál es la duración mínima por ley del contrato libre y del facilitado?

R. El primero permanece durante cuatro años más otros cuatro, mientras que el segundo dura tres años mas otros tres años.

P. ¿ Se pueden estipular contratos como los facilitados en los Municipios aunque no haya sido definido el acuerdo territorial?

R. No.

P. ¿ El dueño siempre puede usufructar de la ICI reducida, en caso haya sido deliberada?

R. No, solamente en el caso en que el inmueble haya sido alquilado como habitación principal del arrendatario.

P. ¿ Se pueden estipular contratos no previstos por la 431?

R. Sí, los relativos a los inmueble clasificables según las normas catastrales A/1, A/8, A/9, a los inmuebles de interés histórico, o artístico (los llamados vinculados) y a los contratos turisticos.

P. ¿ Por qué un dueño debería alquilar utilizando el canal facilitado si los precios son más bajos, de forma más o menos sensible, con respeto a los del mercado?

R. Porque la duración de este tipo de contrato es más breve y el ahorro fiscal, que debe ser evaluado caso por caso, a según de la renta con respeto al IRPEF y de la reducción del ICI llevada a cabo por los Municipios, es mayor.

Este pasaje contiene una moraleja: no hay que rechazar a priori la alternativa del contrato facilitado (que en algunos caso es casi una elección obligada) mas bien hay que conocerlo muy en detalle. Muchos podrían quedarse favorablemente sorprendidos: