

ESQUEMA INDICE DE ALQUILER

APLICACIÓN ÍNDICE DE ALQUILER ¿ ESTOY OBLIGADO ?

Ley solo aplicable a:
 • Inmueble con referencia catastral y uso de vivienda
 • Alquiler vivienda habitual (ni temporal, ni habitaciones)

Ley válida por 3 años, hasta 2028 y prorrogable



Solo cuento los m2 que me pertenecen según participación (usufructo o pleno dominio)
 Ej.: Si tengo el 50% de un piso de 80m2, se contarán 40m2

¿Tengo 1.500 m2 o + residenciales en España?

SI

SOY GRAN TENEDOR

Para que cuente como propietario he de tener + del 50% de la vivienda (usufructo o pleno dominio)
 Ej.: Si tengo el 50% , o menos, de un piso no se contará como vivienda en propiedad.

¿Tengo 10 o + viviendas en propiedad en España?

SI

SI

Para que cuente como propietario he de tener + del 50% de la vivienda (usufructo o pleno dominio)
 Ej.: Si tengo el 50% , o menos, de un piso no se contará como vivienda en propiedad.

¿Tengo 5 o + viviendas en zona tensionada en Catalunya?

<https://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Les-arees-tenses-on-es-limitara-el-lloguer-a-informacio-publica>

- Si tengo piso alquilado, al finalizar el presente contrato tendré que alquilarlo al menor de los valores entre valor actual(+actualización IPC) y el índice de alquiler. Esto se aplica al último contrato existente en los últimos 5 años. No se podrá añadir ningún gasto que no estuviese indicado en contrato anterior.
- Si es alquiler nuevo en los últimos 5 años se aplicará el índice de alquiler y se podrá sumar los gastos que se acuerden (IBI, comunidad...)
- Prórroga extraordinaria de contratos con arrendatarios vulnerables.

NO SOY GRAN TENEDOR

¿El piso está alquilado, o se ha alquilado en los 5 años anteriores?

SI

NO

- No he de modificar nada en contrato actual.
- Cuando finalice puedo alquilar al precio que estaba cobrando + IPC del año en curso.
- Puedo subir hasta un 10% si he hecho obras o si me comprometo a alquilar por 10 años sin reclamar para vivienda personal.
- No podrá incluir gastos que no estuviesen indicados anteriormente (IBI, comunidad...)
- Incluiré la hoja informativa del índice de alquiler.

- Alquilare al valor de índice que se indique, agregando la hoja informativa e indicando que el inmueble no ha sido alquilado en los últimos 5 años.
- Pdré agregar al precio del índice los gastos que se acuerden (IBI, comunidad, basuras...)

IMPORTANTE:

- No se considera GT si ninguna sociedad supera individualmente los umbrales establecidos, debido a la personalidad jurídica distinta de cada entidad.

QUÉ M2 HE DE COGER?

- Se aplica la Superficie Construida, excluyendo elementos comunes y anexos, y se obtendrá del documento de catastro.
- Terrazas se puede añadir manualmente el 50% de los metros de la terraza a la superficie.

INFORMACIÓN EN CONTRATO

- Información Requerida en el Contrato: Indicación de ubicación en ZMT, renta anterior (si aplica), y valor correspondiente al índice de referencia.

INCENTIVOS FISCALES (reducción en renta alquiler):

- 90% si nuevo alquiler inferior en un 5% o más del precio de renta anterior.
- 70% en nuevo alquiler a inquilino de 18-35 años.
- 60% si ha tenido rehabilitación finalizada en los 2 años anteriores al nuevo contrato
- 50% en cualquier otro caso siempre que sea a precio máximo el indicado por la tabla de alquiler.

NOTAS ACLARATORIAS:

- El que alquile a modo de usufructo tendrá las mismas obligaciones en función lo indicado anteriormente.
- La comunidad de bienes no se considerará gran tenedor.
- Los índices de alquiler sólo se aplicarán en zonas tensionadas (y se adjuntará índice y alquiler anterior si existe).
- En todos los contratos se acompañará el índice de alquiler si este existe (a título informativo en zonas no tensionadas)
- Dado que el índice de alquiler tiene un tramo de precios, se podrá escoger el importe que pacten las partes de dicho tramo.
- Viviendas >150 m2 o <30 m2: No aplicable el índice
- La comparación para decidir la renta se basa en la renta anterior actualizada vs. Índice, sin considerar gastos.
- Si no ha estado alquilado en 5 años y no existe Índice, aplicaría renta libre; si existe Índice, este debe aplicarse.
- Una prórroga expresamente pactada mediante anexo que modifique plazo y renta se considera una Novación Modificativa, no un nuevo contrato. Es clave el acuerdo mutuo y la ausencia de fraude de Ley. Debe constar que se prorroga a petición del arrendatario, manteniendo las demás cláusulas intactas. En tácita reconducción, mejor mantener la situación sin cambios para evitar que se considere nuevo contrato y apliquen limitaciones de duración o renta.
- Pactar un contrato de 10 años con un incremento del 10% **excluye** la posibilidad de recuperación por necesidad del arrendador bajo el art. 9.3 LAU.

Página del índice de alquileres:
<https://serpavi.mivau.gob.es/>



LEYES APLICABLES

- TER/800/2024 13 de marzo
- LEY 12/2023 24 de mayo
 - art. 18
 - art 3 k)
- LEY 29/1994 24 de nov.
 - art 17.7
- No aplicable la limitación de rentas de Ley 12/2023 para contratos pre-LAU de 1994.

Proceso para saber precio→

(se aplica solo a viviendas cuya superficie construida no sea inferior a 30 m2 ni superior a 150 m2)

1. Introducir la dirección o referencia catastral de la vivienda para identificar la sección censal en la que se encuentra (en la página nacional).
2. Se debe indicar las características de la vivienda y del contrato de arrendamiento. Algunas de estas características (superficie y antigüedad del edificio) son proporcionadas en tiempo real por la base de datos del Catastro Inmobiliario.
3. Una vez completadas todas las características, la aplicación ofrece automáticamente un rango de valores de la vivienda, expresados en euros mensuales de alquiler, pudiendo el usuario generar un informe en pdf con los resultados, cuyo contenido será verificable a través de la aplicación.

<https://serpavi.mivau.gob.es/>

<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>