



Información previa para el Propietario

Ventajas del alquiler para el propietario

- [Mayor rendimiento.](#)
- [Beneficios fiscales.](#)
- [Mejor mantenimiento de la vivienda.](#)
- [Vivienda como garantía.](#)
- [Gestores de alquileres.](#)

España es el país de la Unión Europea con el parque de viviendas en alquiler más pequeño. Esto contrasta con el hecho de que además somos uno de los países con mayor porcentaje de viviendas vacías. Luego son muchos los propietarios de viviendas vacías que podrían beneficiarse de las ventajas de alquilar una vivienda.

A continuación se ofrecen las ventajas de alquilar una vivienda:

1. El alquilar una vivienda no afecta nada al patrimonio. Es decir, cuando se alquila una vivienda se continúa **manteniendo la propiedad** de la misma a todos los efectos, nunca se pierde. El alquiler permite sacar un **mayor rendimiento** a su propiedad.
2. La casa puede ser un bien de inversión. Si se mantiene vacía se convierte en un bien que se revaloriza y que se necesita vender para ver materializada la revalorización. Pero, si además se alquila, también se podrá beneficiar de la renta, que le reportará una **rentabilidad realizable mes a mes**.
3. La vivienda se puede vender en cualquier momento aunque esté alquilada. Lo único que se tiene que hacer es informar al comprador de la existencia del inquilino para que respete sus derechos en lo que dure el contrato de arrendamiento.
4. La renta recibida en concepto de alquiler puede servir para hacer frente a una parte o la totalidad de los gastos de la hipoteca. Si la casa está totalmente pagada, la renta le permitirá mantener la vivienda en buen estado y **afrentar todos los gastos de conservación**, evitando así que su valor se deprecie por estar en mal estado.
5. Las rentas obtenidas en concepto de alquileres tienen **beneficios fiscales** en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Son deducibles, entre otros, todos los gastos necesarios para la obtención de la renta, los tributos y recargos no estatales, los gastos ocasionados por la formalización del contrato, los gastos de conservación y reparación y las cantidades destinadas a suministros. **Además, según el artículo 23.2.1º de la Ley 35/2006, se puede aplicar una reducción del 50 % en el pago de impuestos por los ingresos recibidos del arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda si el inquilino es mayor de 35 años; siendo la reducción del 100 % si el inquilino es menor de 35 años.**

6. Dejar una vivienda vacía tiene varios inconvenientes. Por un lado, se corre el peligro de que vaya deteriorándose con el tiempo y, por tanto, perdiendo valor. Por otro lado, supone una serie de gastos que hay que afrontar sin más remedio como son los pagos de los recibos de la comunidad y los pagos de impuestos como el Impuesto de Bienes Inmuebles.
7. El contar con una renta procedente del alquiler de una vivienda puede servir como **garantía** a la hora de solicitar préstamos bancarios, bien para sus propios intereses o bien para avalar a quien desee.
8. Siempre se puede acudir a la **Sociedad Pública de Alquiler** para que intermedie en el arrendamiento de la vivienda, despreocupándose así de todos los trámites y de la gestión del alquiler a cambio de recibir una renta algo inferior a la de mercado.
9. El Gobierno Central y los de las Comunidades Autónomas son conscientes de la necesidad de potenciar el mercado del alquiler y están trabajando para facilitar la lucha contra las malas prácticas de los inquilinos. Cada vez los inquilinos se comportan mejor y el riesgo de daños en la vivienda ya no es tan elevado, aunque sí existe.
10. Un mercado de alquileres activo y eficiente favorece y repercute **positivamente en la productividad del país**.

Ventajas para propietarios de acceder al programa de alquiler SPAVIV

Las principales preocupaciones que tiene un [propietario](#) a la hora de poner su vivienda en alquiler son el temor a:

- Tener un inquilino que puede causar destrozos en su vivienda.
- Que el inquilino deje de pagar.
- Que deba interponer demandas para recuperar su vivienda.
- Estar pendiente de si el inquilino paga o no.
- Saber qué obras son de su responsabilidad.
- Cuáles son sus derechos y obligaciones frente al inquilino.
- Qué exigencias o solicitudes del inquilino está obligado a atender y sufragar.

Ante estas situaciones el **Ministerio de Vivienda** a través de la **Sociedad Pública de Alquiler** aporta a los propietarios interesados en alquilar sus viviendas una serie de beneficios y coberturas dotándolo de un marco de seguridad y gestión del alquiler de su vivienda.

En este sentido la Sociedad Pública de Alquiler:

1. Se encarga directamente de encontrar al inquilino que ocupe su vivienda para lo que realizará tantas visitas a la vivienda como sean necesarias hasta encontrar al arrendatario interesado, evitando que el propietario tenga que acudir a enseñar la vivienda.

2. Una vez localizado el inquilino gestionará con este toda la documentación necesaria para la firma del contrato de alquiler.
3. Aporta a los firmantes un contrato de arrendamiento que recoge las exigencias marcadas por la Ley.
4. La firma del contrato de arrendamiento se realizará en las oficinas de nuestros agentes homologados que facilitarán a las partes la información necesaria y solventarán las dudas que puedan surgir.
5. La Sociedad será la que de forma puntual y mensual pague al propietario la cuota convenida.
La percepción de esta cuota seguirá cobrándose independientemente de si el inquilino ha dejado de pagar o ha abandonado la vivienda sin resolución de contrato.
6. La gestión integral que aporta la Sociedad Pública de Alquiler ofrece al propietario el valor añadido de un organismo que velará por sus derechos e intereses y que requerirá su intervención sólo en los casos en los que legalmente sea necesario.
7. Cualquier problema que pueda tener el arrendatario a lo largo de la vida del contrato será gestionado en primera instancia por la Sociedad Pública de Alquiler evitando molestias y conflictos innecesarios entre las partes. De esta forma El propietario no entrará en conflicto con el arrendatario ya que todas sus quejas o reclamaciones serán tramitadas directamente por la SPA.
8. Cuando el inquilino deja la vivienda la Sociedad se encarga de visitarla para confirmar el estado de entrega garantizando al propietario la restitución en buenas condiciones.
9. En caso de incidencias o averías la Sociedad envía a sus peritos para la valoración y subsanación de las deficiencias.

Para suscribir contrato con la SPA:

El propietario aportará la documentación que la Sociedad le pida.

Un agente de la SPA, pasará por su vivienda para valorar las condiciones que esta reúne, nuestros agentes realizan un estudio muy detallado de las características de la vivienda.

La SPA contactará con el propietario para informarle de la cuota que la Sociedad le puede pagar a cambio de todas las coberturas que le damos.

Si el propietario está interesado firmará el contrato con la Sociedad; ésta se encargará de todos los trámites para buscar inquilino y empezará a pagarle tan pronto se firme el contrato de arrendamiento