



Si estás pensando en independizarte sin comprar una casa, tienes tres opciones: alquilar piso, compartir piso o alquilar una habitación. Para decidir cuál te interesa debes empezar por analizar cada una de ellas y ver cuál se ajusta a tus necesidades. Valora las responsabilidades que puedes o quieres asumir, dónde y cómo quieres vivir, si vas a compartir con otras personas, con qué recursos cuentas, etc. En esta ficha te ofrecemos una primera información que te ayude a tomar esa decisión.

ALQUILAR UNA VIVIENDA EN EL MERCADO LIBRE O PROTEGIDA

Lo primero que debes saber es que existen dos modalidades:

1. **Alquilar vivienda en el mercado libre:** el precio se fija libremente entre el propietario (arrendador) y el inquilino (arrendatario). Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes.

2. **Alquiler de vivienda protegida:** hay que cumplir algunos requisitos y la mensualidad pactada estará limitada a una renta máxima. Pueden ser:

De la Agencia de Vivienda Social

www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/alquilar-vivienda-agencia-vivienda-social

- Especial necesidad: si te encuentras en una situación tal como desahucio, violencia de género, residencia inadecuada o en malas condiciones de habitabilidad, en albergues, casas refugio, pisos tutelados, establecimientos penitenciarios...
- Emergencia social: se trata de un sistema excepcional de adjudicación de viviendas del Parque de Emergencia Social de la Agencia, que se iniciará de oficio por la Administración una vez tenga conocimiento de casos en que concurren situaciones de gravedad.
- Sorteo: una vez aprobada la convocatoria y siempre que cumplas los requisitos sobre ingresos familiares y circunstancias de tu unidad familiar previstas en la normativa.

De promotores privados

www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/vivienda-protegida-nueva-construccion#requisitos-acceso

Se ofertan y comercializan por los propios promotores titulares de las viviendas. Para acceder a estas viviendas debes cumplir ciertos requisitos de edad, ingresos y situación familiar consúltalos en:

DEDUCCIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

Deducción por alquiler de vivienda habitual en la Comunidad de Madrid: si tienes **menos de 35 años** puedes deducirte en el Impuesto sobre la Renta un **30%** de las cantidades destinadas al alquiler, hasta un **máximo de 1.000 euros** al año. Así, en un alquiler medio de 500 euros podrías deducirte el importe de dos mensualidades.



Desde 2018 si tienes más de 35 años y menos de 40, y has estado desempleado y con al menos dos familiares a cargo, también puedes aplicarte esta deducción.

Para poder acceder a esta deducción, además de la edad, tu renta no debe superar los 25.620 euros en tributación individual o 36.200 euros en tributación conjunta.

Tampoco la suma de las bases imposables de todos los miembros de la unidad familiar de la que formes parte puede superar los 60.000 euros.

También es importante que sepas que para que se considere vivienda habitual, **la permanencia en esa vivienda debe ser mínimo de tres años.**

Otras ayudas

El Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021, prevé ayudas económicas que faciliten el acceso a la vivienda a jóvenes menores de 35 años. En el caso de viviendas en régimen de alquiler, las ayudas serán de hasta el 50% en alquileres con renta máxima de 600€ y del 30% para alquileres con rentas hasta 900€.

Estas ayudas se convocarán próximamente, debes mantenerte informado o darte de alta en el servicio de alertas de la Comunidad de Madrid (012).

EL CONTRATO

Cuando hemos encontrado un piso y llegado a un acuerdo con el propietario ya sea de forma privada o a través de un programa público de alquiler, hay que firmar un contrato que será nuestro vínculo con el arrendador. Tres cosas importantes a tener en cuenta:

- Al formalizar el contrato tendremos que entregar una fianza equivalente a una mensualidad. Se la daremos al arrendador y él tendrá que depositarla en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- Estamos obligados a pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).
- Es importante incluir una cláusula de sometimiento al arbitraje del Consejo Arbitral de la Comunidad de Madrid, por si surge algún conflicto entre las partes.

El Consejo Arbitral, es un órgano colegiado de carácter técnico y consultivo que ofrece asesoramiento a propietarios e inquilinos, es rápido, económico y eficaz. Su objetivo es obtener una solución extrajudicial en los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento urbano siempre que la finca esté situada dentro de la Comunidad de Madrid.

Si se tratara de viviendas protegidas, los contratos de arrendamiento deberán incluir cláusulas de carácter obligatorio y deberán ser visados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Para ampliar información, puedes consultar la ficha informativa sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos elaborada por el Centro de información Juvenil o acudir a la **asesoría jurídica de la Concejalía de Juventud de Las Rozas**.

PLAN ALQUILA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Es un servicio de gestión e intermediación entre propietarios e inquilinos para la gestión del contrato de alquiler de una manera cómoda y segura. Realiza un asesoramiento personalizado desde la firma del contrato hasta su resolución y ofrece un seguro gratuito que cubre los posibles impagos de la renta durante el primer año.

Ventajas que ofrece a los arrendatarios

- Información sobre zona, precios y disponibilidad de viviendas.
- Apoyo en la búsqueda para que se adecue a tus preferencias y posibilidades.
- Estudio de solvencia para garantizar el pago de la vivienda.
- Elaboración de un contrato de arrendamiento con la inclusión de la cláusula de arbitraje que agilice la resolución de posibles conflictos.
- Asesoramiento personalizado en caso de desacuerdo en la interpretación y aplicación del contrato.
- Información sobre las deducciones fiscales y las ayudas públicas en relación al alquiler de una vivienda.

Requisitos y documentación necesaria para inscribirse:

- DNI, pasaporte o tarjeta de residencia.
- Vida laboral actualizada.
- Declaración de la renta.

Trabajadores por cuenta ajena: 3 última nóminas y contrato de trabajo.

Trabajadores por cuenta propia: declaración IVA de los 3 últimos trimestres y resumen anual.

Puede ser necesario un aval, en este caso el avalista tendrá que ser la persona que presente toda la documentación. El importe del alquiler no puede superar el 40% de los ingresos netos mensuales. Si sois dos o más inquilinos se suman todo los ingresos. www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/plan-alquila

COMPARTIR PISO

Si optamos por compartir piso con otras personas (coinquilinos), debemos especificar en el contrato sobre quién recaerá la responsabilidad, es decir, quién deberá responder ante ciertas obligaciones:

- **Responsabilidad mancomunada o parcial.**

Si en el contrato no se establece nada en cuanto al tipo de responsabilidad de los coinquilinos, **cada coinquilino responderá únicamente por la parte proporcional de las obligaciones pactadas**. Es decir, cada coinquilino es responsable de “su parte”.

Si un coinquilino quiere irse, deberá pagar al arrendador la renta que a él le corresponde por todo el tiempo que quede de contrato y se le devolverá su parte de fianza. Si no paga todo lo que queda de contrato no tiene derecho a devolución de la fianza. Cuando un coinquilino se va, debe hacerse un anexo para que deje de devengar responsabilidad desde ese momento.

Si algún coinquilino deja de pagar, el arrendador puede solicitar judicialmente la finalización del contrato y hasta el desahucio. La desaparición de cualquiera de los coinquilinos modifica sustancialmente la relación arrendaticia y puede dar lugar, si lo considera el dueño, a solicitar la resolución del contrato.

Si se acuerda con el arrendador que el resto de coinquilinos asumen la obligación de pago total de la renta pactada, los coinquilinos que continúan en la vivienda, y no el arrendador, pueden reclamar a la persona que ha dejado de pagar.

- **Responsabilidad solidaria**

Supone que **cada coinquilino responde íntegramente de todas las obligaciones pactadas**. Es decir, todos los inquilinos responderán de todas las obligaciones que aparezcan en el contrato. Debe hacerse constar expresamente en el contrato que la responsabilidad es solidaria.

Si alguno de los coinquilinos se va o deja de pagar, el contrato permanecerá en vigor para el resto y el arrendador puede exigir el pago de la renta íntegra. Si no lo consigue, puede reclamar judicialmente a cualquiera de los coinquilinos el pago íntegro del total de la renta pactada.

Se recomienda hacer un contrato por escrito como garantía de las condiciones pactadas. Debe estar firmado por ambas partes y recoger como mínimo los siguientes aspectos:

ALQUILAR UNA HABITACIÓN

- **La habitación exacta** de la vivienda que ocupará el inquilino.
- **El precio y la forma de pago**. Es muy importante que si pagas en metálico te entreguen recibo de la cantidad pagada.



- La **duración** del contrato de alquiler de una habitación será exactamente la que se pacte en el contrato, **no habiendo derecho a prórroga** por parte del inquilino.
- Los **servicios que se incluyen en el alquiler** (internet, uso de cocina u otros) y cómo se repartirá el pago de los gastos extras que pueda haber y de los consumos (agua, gas, electricidad y otros).

Si quien te alquila la habitación es el titular del contrato de alquiler, tiene que contar con la **autorización expresa del propietario de la vivienda** para alquilar la/s habitación/es. En caso contrario el propietario puede rescindir el contrato de alquiler.

Si alquilas una habitación y no la vivienda completa, **no tendrás ninguna desgravación fiscal** porque no se considera alquiler de vivienda habitual.

En caso de venta de la vivienda, el contrato de habitación puede extinguirse. El inquilino de una habitación no tiene derecho de adquisición preferente de la casa.

El alquiler de habitación se regula por el Código Civil, a diferencia del arrendamiento de las viviendas completas que se regula por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

+ INFO

Comunidad de Madrid:

¡Me voy de casa!: www.comunidad.madrid/servicios/juventud/me-voy-casa

Plan Alquila: www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/plan-alquila

Alquiler- Comunidad de Madrid: www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/alquiler

Otros recursos:

Alojamiento para universitarios: bit.ly/2zYeidW

Programa de vivienda de la Obra Social "la Caixa": obrasocial-lacaixa.com/es/vivienda-asequible/home

Buscadores de viviendas en alquiler:

Idealista: www.idealista.com

En alquiler: www.enalquiler.com

Ya encontré: www.yaencontre.com

Trovimap: www.trovimap.com

Fotocasa: www.tucasa.com

Nuroa: www.nuroa.es/alquiler/

Globaliza: www.globaliza.com

Pisos: www.pisos.com/alquiler

ASESORÍA JURÍDICA JUVENTUD

Centro de la Juventud
(Avda. Ntra. Sra. del Retamar 8)

Pide cita en:

juventud@lasrozas.es

ó
91 757 96 00