

## VENTA CON ALQUILER GARANTIZADO

### **Venta con alquiler garantizado: venda su vivienda y conviértase en inquilino de la misma**

En Grupo Retiro, estamos especializados, desde 1996, en buscar soluciones que permitan a las Personas Mayores rentabilizar en vida su vivienda sin renunciar a su uso. Con esta finalidad, y como complemento de las Rentas Vitalicias Inmobiliarias y de las Hipotecas Inversas, gestionamos operaciones de Venta con Alquiler Garantizado, **sistema** de origen anglosajón conocido con el **nombre de Sale & Leaseback**.

La **Venta con Alquiler Garantizado o Leaseback** permite a las **Personas Mayores** realizar la **venta de su vivienda**, obteniendo una importante liquidez gracias a los ingresos que esa venta les proporcione, **pero sin tener que dejar su casa, ya que de forma simultánea a la venta pasan a convertirse en inquilinos de la vivienda** por el plazo de tiempo que la Persona Mayor considere oportuno, pudiendo llegar a ser con carácter vitalicio, es decir, hasta su fallecimiento.

La opción de la Venta con Alquiler Garantizado es la **mejor solución para muchas Personas Mayores** ya que aquella se adapta perfectamente a diferentes situaciones, como pueden ser:

- **Cuando se desea mantener el uso de la vivienda por un corto periodo de tiempo**, de manera que se obtiene el dinero de la venta y el propietario se queda como inquilino el plazo deseado.

- Cuando se requiere **afrontar la cancelación de alguna carga** que exige disponer de una cantidad importante de dinero de forma inmediata.

- **Cuando se trata de personas de edad muy avanzada**, que necesitan disponer de recursos económicos suficientes para cubrir sus necesidades pero quieren seguir siendo atendidas en sus domicilios.

En cualquiera caso, **el sale & lease back es una fórmula muy adaptable a cada situación personal**, que permite a las Personas Mayores capitalizarse con una gran libertad para decidir cómo y dónde quieren tener su lugar de Residencia tanto en la actualidad como a futuro. Por ello, no dude en **consultarnos** su caso particular y sin ningún coste ni compromiso para Usted le indicaremos las condiciones en que podría plantearse su operación de Venta con alquiler garantizado.



## ¿Qué es la Venta con Alquiler garantizado o sale & lease back?

### *Venda su vivienda y quédese disfrutando ella*

La **Venta con Alquiler Garantizado o Sale & Leaseback** es una fórmula inmobiliaria por la que **el propietario de una casa vende dicha propiedad pero sin dejar de hacer uso de la misma**, ya que junto con la **venta de la vivienda que se formaliza en Escritura Pública y se realiza de forma simultánea un contrato de alquiler** con el nuevo comprador por el plazo deseado por las Personas Mayores.

De esta forma, el alquiler garantizado o Sale & Leaseback, hace que las figuras de vendedor y comprador propias de cualquier compraventa se transformen automáticamente en inquilino y arrendador:



Por consiguiente, recuerde que al **formalizar una Venta con Alquiler Garantizado o leaseback** sobre su vivienda...

- **Usted vendería el 100% de su propiedad** al comprador, y por tanto, percibirá el precio total establecido para dicha operación: la compraventa que se realiza del inmueble es una venta convencional que suele llevarse a cabo con un descuento respecto del precio de mercado (el que convengan vendedor y comprador) y el aplazamiento de una parte del precio (por los plazos y cuantías acordados por las partes).

- **El comprador de su vivienda se convertirá** de forma automática en su **arrendador**, y Usted como inquilino deberá abonar mensualmente la renta de alquiler pactada: el importe de dicha renta se establece en base a las condiciones que tenga el mercado en cada momento, para una vivienda de similar ubicación y características.

## **Requisitos necesarios para realizar una Venta con Alquiler Garantizado sobre su Vivienda**

No existe ningún requisito previo para realizar la venta de su vivienda mediante las figuras jurídicas de Sale & Leaseback o Venta con Alquiler Garantizado. Por tanto, es indiferente el valor que tenga su propiedad, la edad de los actuales titulares o si la vivienda tiene alguna carga hipotecaria. No obstante, el planteamiento de Venta con Alquiler Garantizado está orientado fundamentalmente a personas mayores de 65 años que desean conseguir un importante capital con la venta de su casa y a la vez mantener, el tiempo que consideren oportuno, la utilización de la misma.

## **¿Cómo funciona una Venta con Alquiler Garantizado?**

Los profesionales de Grupo Retiro, como asesores y mediadores expertos, desde 1996, en este sistema de venta, hacemos un análisis exhaustivo de todos los parámetros que influyen en la operación para determinar las mejores condiciones de viabilidad de la misma en el mercado:

- **Precio de venta:** realizamos diversas tasaciones AVM de la vivienda, un análisis comparativo de los valores de la zona, la estimación de la proyección que a futuro pueda tener el inmueble, la revisión de la situación legal de la finca, el cálculo de los costes ordinarios y extraordinarios del inmueble (ITE, reformas necesarias, mejoras de la vivienda), tributos (IBI, Plusvalía y Tasa Residuos Urbanos), etc. Hay que tener en cuenta, que **en la Venta con Alquiler o sale & leaseback, normalmente el precio de venta de la vivienda suele llevar un descuento en torno a un 15% – 25% sobre el valor de mercado** y en la mayoría de las ocasiones hay una parte del precio de venta cuyo cobro queda aplazado, estando los pagos garantizados en la Escritura de compraventa con una Condición Resolutoria.



- **Precio de alquiler:** se establece después de llevar a cabo un amplio estudio de los alquileres que existen en el mercado para una vivienda de las mismas o similares características.
- **Condiciones finales de la operación:** a partir de los precios de venta y alquiler de la vivienda se analiza la rentabilidad que tendrá la operación para el comprador, garantizando que se ajuste a la situación actual de mercado, donde **la rentabilidad media que un inversor puede obtener por el arrendamiento de la vivienda oscilaría entre un 5% – 7%.**

## Tipos de Venta con Alquiler:

Se pueden diferenciar varios tipos de **Leaseback** en función del plazo del alquiler que quiera fijar el vendedor:

- **Modalidad Venta con Alquiler Vitalicio / Sale & Leaseback vitalicio:** esta modalidad consiste en la venta de la vivienda, estableciendo de forma simultánea un **alquiler vitalicio**, por el cual Usted se garantiza el poder permanecer como inquilino de su vivienda hasta su fallecimiento o hasta que Usted decida dar por finalizado dicho arrendamiento
- **Modalidad Venta con Alquiler Temporal / Sale & Leaseback temporal:** en este tipo de leaseback, se realiza la venta de la vivienda, realizando el propietario un **contrato de alquiler por un plazo determinado** (5, 10, 12, 15, etc.), transcurrido el cual, la Persona Mayor dejará de utilizar la vivienda. Es habitual esta opción cuando se tiene previsto un cambio de domicilio o cuando se realiza sobre una segunda residencia no habitual.

En cualquier caso, siempre será factible que el vendedor establezca a su conveniencia las condiciones económicas y generales que afecten tanto a la venta como al alquiler, puesto que las partes serán libres de fijar los acuerdos que estimen oportunos.

**¿Qué gastos e impuestos tiene que asumir la Persona Mayor en una Venta con Alquiler garantizado?:** Como vendedor de su vivienda, la Persona Mayor tendrá que pagar exclusivamente el Impuesto de Plusvalía Municipal. A su vez, al convertirse en arrendatario / inquilino de su casa, tendrá que pagar un **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales** por el nuevo arrendamiento que se establece, si bien la cuantía de este impuesto es muy pequeña. En cuanto a los gastos propios de la vivienda, la Persona Mayor sólo tendrá que pagar los recibos de los suministros de la casa (luz, gas, agua, etc) y la Tasa de Residuos Urbanos, ya que el resto de los gastos e impuestos pasan a ser asumidos por el comprador.



## Ventajas y Garantías de la Venta con Alquiler / Sale & leaseback

Las Ventajas de la Venta con Alquiler Garantizado de las que podrá disfrutar son:

- **Hacer efectiva la venta de su vivienda sin renunciar a su uso**, disfrutando de todas las ventajas de obtener en vida unos elevados ingresos con los que incrementa su calidad de vida y sin modificar su residencia, ya que permanecerá en su casa de siempre con todos los derechos que le asisten como inquilino.
- **Resolver todas sus problemáticas económicas**, ya que la venta le permitirá cancelar posibles hipotecas, deudas, embargos u otros gastos imprevistos o necesarios a futuro, y a la vez disponer de los excedentes dinerarios que le sobren tras la liquidación de estas deudas.
- **Liberarse de importantes gastos generados por su vivienda**, ya que dejará de abonar para siempre los recibos del IBI, las cuotas de la Comunidad de Propietarios y el Seguro del continente de la vivienda.
- **Fiscalidad Alquiler Garantizado**: beneficie también de la **excelente fiscalidad del leaseback** para los mayores de 65 años, ya que la transmisión de su vivienda habitual, está totalmente exenta la tributación en su declaración de Renta (IRPF).

Asimismo, existe una deducción estatal para los inquilinos, de tal forma que aquellas personas cuya base imponible máxima no supere los 24.107,20 € podrán aplicarse una deducción del 10,05% de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler, teniendo siempre en cuenta el límite máximo que establece la ley.

Las **garantías** que existen para una Persona Mayor en la transmisión de una vivienda en régimen de Venta con Alquiler Garantizado son plenas:

- **La venta se formaliza en una Escritura Pública** de Compraventa ante Notario, inscribiéndose la misma en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- **El precio de la compraventa se recibe íntegro en el momento de la firma** en Notaría. En los casos en los que una parte del precio de la compraventa se pactara mediante pagos aplazados, éstos quedan plenamente garantizados mediante la inclusión en la Escritura de una **Condición Resolutoria** y, por tanto, dicha garantía condicional también se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- **El Contrato de Alquiler, que se establece de forma simultánea a la compraventa**, se eleva también a público, quedando inscrito **igualmente en el Registro de la Propiedad**, lo cual garantiza a la Persona Mayor, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 13.1. LAU), que ni el comprador ni aquellos que pudieran tener derechos futuros sobre esa propiedad pueden rescindir el contrato de alquiler ni modificar sus condiciones.



- **El Contrato de Alquiler queda redactado por Abogados especializados en este tipo de operaciones que garantizan su fidelidad a las exigencias de la LAU, velando permanentemente por sus intereses.** Asimismo, se cumplimentan todas las exigencias legales: liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y depósito de la fianza establecida ante los Organismos autonómicos pertinentes.



## Glosario de Términos sobre Venta con Alquiler Garantizado

### Le proporcionamos algunas definiciones relacionadas con el sale and Leaseback

- **ALQUILER/ARRENDAMIENTO:** contrato en virtud del cual una persona da a otra el uso de un bien a cambio del pago de un precio.
- **ARRENDADOR:** es el propietario del bien que realiza la cesión del uso de la vivienda al inquilino o arrendatario.
- **ARRENDATARIO/INQUILINO:** es la persona que usa la propiedad por el plazo de tiempo establecido, a cambio del pago de un precio o renta acordada por las partes.
- **COMPRAVENTA:** es el contrato mediante el cual una persona (vendedor) transmite a otra (comprador) un bien determinado a cambio de un precio cierto.
- **CONTENIDO:** en los seguros multirriesgo de hogar, es la cobertura que existe sobre todos los bienes muebles que hay en una vivienda y que no forman parte de la estructura del edificio, por ejemplo, el mobiliario, electrodomésticos, ajuar doméstico y resto de enseres.
- **CONTINENTE:** en los seguros de hogar, es la cobertura de los posibles daños que puedan producirse en las estructuras e instalaciones fijas de la vivienda (paredes, ventanas, instalación de agua y electricidad, elementos de decoración fijos, cristales, etc.).
- **IBI:** El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), antigua Contribución, es un impuesto local, y por tanto, su cobro está a cargo de los Ayuntamientos. El obligado al pago anual de este impuesto o sujeto pasivo es el que sea propietario del inmueble a fecha 1 de enero de cada año.
- **IMPUESTOS DE COMPRAVENTA:** son los impuestos que se devenga al realizar una compraventa inmobiliaria. El comprador de la vivienda debe asumir el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, conforme a la normativa de cada Comunidad Autónoma, mientras que el vendedor se hace cargo del pago del Impuesto Municipal de Plusvalía al Ayuntamiento en cuyo municipio esté ubicada la propiedad. Asimismo, cuando se constituye un Arrendamiento, también hay que liquidar un Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, siendo el sujeto pasivo el arrendatario, que está en función de la renta que fijada en el Contrato de alquiler y del plazo de duración del mismo.
- **LAU (Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013):** la Ley de Arrendamientos Urbanos regula los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda y los que se dedican a usos distintos del de vivienda. El arrendamiento de vivienda es el que recae sobre una edificación habitable cuyo principal destino es satisfacer la necesidad permanente del uso y disfrute del inmueble por parte del arrendatario.
- **SALE & LEASEBACK:** término en inglés, utilizado en los países anglosajones, para referirse a la Venta con Alquiler Garantizado. Se trata de una Compraventa normal en la que de forma simultánea se formaliza un Contrato de Arrendamiento con el Vendedor, que a partir de ese momento pasa a ser inquilino del inmueble.



## Preguntas Frecuentes sobre Venta con Alquiler Garantizado

Consulte a continuación las preguntas que más habitualmente recibimos de nuestros clientes, para que pueda despejar sus dudas sobre Venta con Alquiler Garantizado o leaseback:

- **¿Con qué edad se suelen formalizar las operaciones de Venta con Alquiler, también conocido como Sale & Leaseback?**

A partir de 65 años, al igual que una Hipoteca Inversa, por las ventajas / exenciones fiscales que conlleva la transmisión de la propiedad, ya que aquellas personas que vendan su vivienda habitual y tengan 65 o más años están totalmente exentas de tributación en el IRPF. Además, y especialmente en la modalidad de Alquiler Vitalicio, las elevadas esperanzas de vida que tienen muchas Personas Mayores hacen muy difícil que puedan localizarse inversores que tengan verdadero interés en una operación de Venta con Alquiler en personas menores de 65 años.

- **¿Se puede formalizar una operación sobre una vivienda que no sea el domicilio habitual?**

Sería posible hacer una Venta con Alquiler sobre una segunda residencia, aunque lo normal es que se haga sobre la vivienda habitual, ya que fiscalmente tiene muchas más ventajas, y por otro lado parece más lógico que la Persona Mayor mantenga en régimen de Alquiler Vitalicio la casa en la que reside de siempre.

- **¿Se puede hacer una Venta con Alquiler Vitalicio sobre un inmueble que no sea una vivienda, por ejemplo, un local comercial, una nave industrial, una oficina, etc.?**

Por supuesto que son factibles estas operaciones. Su funcionamiento es el mismo que si se realiza sobre una vivienda, al igual que en una Hipoteca Inversa. No obstante, hay que tener en cuenta que para la Persona Mayor / Vendedor no existirían las ventajas fiscales propios de la vivienda habitual, y que el Inversor para este tipo de activos será mucho más exigente, a la vez que receloso en cuanto a que tengan unas buenas perspectivas de arrendamiento futuro.

- **¿Es posible hacer una Venta con Alquiler sobre una vivienda que sea privativa de uno de los cónyuges?**

Sí, no existe ningún problema. La Compraventa sería firmada por el cónyuge titular de la vivienda y el Contrato de Arrendamiento se formalizaría por ambos cónyuges para que los dos tuvieran los mismos derechos en su nueva condición de inquilinos.





- **¿Qué impuestos deberá abonar una Persona Mayor que realice una Venta con Alquiler?**

Las Personas Mayores que constituyen una operación de estas características deberán pagar el correspondiente Impuesto Municipal de Plusvalía en su condición de Vendedores. Respecto de la ganancia patrimonial que se genera por la venta, si el Vendedor tiene más de 65 años y lo transmitido es su vivienda habitual, está exenta de tributación en el IRPF. Si el inmueble transmitido no fuera la vivienda habitual, entonces la ganancia patrimonial tributaría al 19%, los primeros 6.000 €, y al 21% la cantidad restante. Por último, como nuevos inquilinos de su vivienda, tendrán que abonar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la constitución de un arrendamiento, pero es un impuesto de cuantía muy baja. Por tanto, el único desembolso significativo sería el de la Plusvalía Municipal, que podrán afrontar sin problemas al contar con la liquidez obtenida por la Venta.

- **¿En qué condiciones se establece el Contrato de Arrendamiento?**

Las cláusulas que fijan las condiciones del Contrato de Alquiler son las normales para cualquier documento contractual que recoja los acuerdos entre las partes en un Arrendamiento de vivienda. Además, las estipulaciones serán las que a tal efecto recoge la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que regulan el Contrato en todos los puntos que no hayan sido pactados libremente por las partes.

- **¿Hay algún plazo máximo respecto de la duración del Alquiler?**

Las Personas Mayores que venden su vivienda bajo la modalidad de Sale&Leaseback desean normalmente permanecer como inquilinos hasta su fallecimiento, por lo que el plazo del contrato de arrendamiento suele ser de larga duración para que tenga un efecto vitalicio. No obstante, podría fijarse una duración por un plazo diferente, por ejemplo, a 5 años, a 10 años, a 12 años, etc. en función de los planteamientos a futuro que tengan los nuevos Arrendatarios.

- **¿Es necesario inscribir en el Registro de la Propiedad el Contrato de Arrendamiento?**

No es obligatorio la inscripción registral del Contrato de Alquiler, pero sí es frecuente que se realice la misma para mayor seguridad jurídica de las partes.

- **¿Cuál es la Renta mensual que en estos contratos deberá abonar la Persona Mayor?**

La Renta mensual que se fijará en el Contrato de Alquiler, y que deberá abonar la Persona Mayor en su condición de inquilino es la que acuerden las partes, pero en principio será la que corresponda al precio de mercado de una vivienda de similares características

- **¿Tiene alguna ventaja o exención fiscal la Persona Mayor en su nueva condición de inquilino?**

Actualmente, existe una deducción estatal para los inquilinos, de tal forma que aquellas personas cuya base imponible máxima no supere los 24.107, 20 € podrán aplicarse una deducción del 10,05% de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler, teniendo siempre en cuenta un límite máximo que establece la ley.



- **¿Puede el comprador de la vivienda hipotecar la casa? ¿conllevaría esto algún riesgo para la Persona Mayor que queda como inquilina de la vivienda?**

Los compradores como plenos propietarios de la vivienda podrían constituir si así lo desearan una operación de financiación sobre la finca (hipoteca, aval, etc.). No obstante, esto no perjudica en absoluto los derechos de la Persona Mayor como arrendataria de la casa, puesto que es requisito prácticamente obligatorio en estas operaciones que el Contrato de Arrendamiento quede inscrito en el Registro de la Propiedad, de tal forma, y conforme al art. 13.1 de la LAU, en el caso de que se produjera una enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o similar, la entidad o persona que ostentara los nuevos derechos de propiedad sobre la vivienda está obligada a respetar las condiciones del Contrato de Arrendamiento en todos sus términos.

- **¿Cuál es la nueva situación jurídica de una persona que constituya una operación de estas características?**

El propietario de un inmueble que transmite el mismo bajo la figura de Venta con Alquiler, pasaría a ser Arrendatario con todos los derechos y obligaciones que fija la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, así como el resto de condiciones particulares que establezcan las partes de común acuerdo.

- **¿Qué es más conveniente, hacer una Renta Vitalicia Inmobiliaria o una Venta con Alquiler Vitalicio?**

No cabe duda de que ambas opciones son muy interesantes. Decidirse por una u otra dependerá de la situación personal y familiar de las Personas Mayores, así como de los planes futuros que tengan los titulares del inmueble respecto de su lugar de residencia.

- **¿Quién debe pagar los gastos de la vivienda?**

En la Venta con Alquiler lo normal será que el Comprador abone todos los gastos inherentes a la titularidad del inmueble (recibos del IBI, Recibos de la Comunidad de Propietarios, Seguro del Continente, etc.). Por su parte, el inquilino deberá hacerse cargo de los recibos de suministros (luz, agua, gas, teléfono, etc.), así como la tasa de residuos urbanos en aquellos municipios en la que esté en vigor.

