

VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

PREGUNTAS FRECUENTES

1. GARAJES Y TRASTEROS: COMPRA Y PRECIO

1.1. ¿Es posible volver a tasar y reducir el precio de venta de los garajes?

No. El Consejo de Administración de AUMSA de fecha 21 de junio de 2021, acordó aprobar los precios de venta de las viviendas y anejos, en arrendamiento con opción de compra de las promociones situadas en las calles C/ Arquitecto Segura de Lago nº 5, Av. Maestro Rodrigo nº 70, C/ Maldonado nº 5, C/ Osset nº 2 y C/ Trafalgar nº 32 y 34, y que ya ha sido comunicado a cada persona arrendataria para poder así ejercitar su derecho a opción de compra.

Asimismo, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en Dictamen de fecha 26 de mayo de 2021, informó: “*Que la entidad AUMSA, al tiempo de aprobar el precio de venta a los efectos del eventual ejercicio del derecho de opción de compra por parte de los inquilinos que así lo manifiesten, **ha de ajustarse al precio determinado en la oferta pública de viviendas que se corresponde con el precio del módulo máximo aplicable a las viviendas de protección pública, estando dicha convocatoria sujeta a los principios de libre concurrencia, transparencia y objetividad, sin que pueda ser aminorado o alterado posteriormente por dicha Entidad, en menoscabo de dichos principios y del propio patrimonio de la Entidad.***”

1.2. ¿Es posible obtener el precio de venta valorando únicamente la superficie útil de garajes y trasteros, y no la superficie que señala la calificación definitiva que incluye elementos comunes?

El Consejo de Administración de AUMSA, de fecha 21 de junio de 2021, acordó aprobar los precios de los anejos, garajes y trasteros de acuerdo con lo establecido en el Anexo I:

“...el precio de compraventa de las plazas de garaje y trasteros, no vinculados, que figura en los contratos es: El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la plaza de garaje y/o cuarto trastero será de 1,7 veces el precio máximo legal correspondiente al

momento de la calificación provisional (fijado en la cantidad de 1.819,20/m² útil), multiplicado por 0,6".

En base a lo anterior, los precios de venta de los garajes y trasteros están calculados:

- **Modulo calificación x m² útiles x 0.6 (índice corrector)**

En el caso de los garajes, la superficie útil máxima para el cálculo del precio es de 25 m², (Ejemplo: para un garaje que su superficie útil sea de 29 m², su precio máximo se ha calculado en base a 25 m² de superficie útil).

En el caso de los trasteros, la superficie útil máxima para el cálculo del precio es de 8 m², (Ejemplo: para un trastero que su superficie útil sea de 10 m², su precio máximo se calculara en base a 8m² de superficie útil).

Por ello, las viviendas, garajes y trasteros, el precio de venta está calculado en base a los m² útiles.

1.3. ¿Es posible desvincular garajes y trasteros de las viviendas a la hora de ejercer la opción de compra?

Actualmente no es posible, teniendo en cuenta que los mencionados inmuebles cuentan con la Calificación Definitiva de Viviendas de Nueva Construcción de Protección Pública, otorgada por Resolución del Jefe de Servicio Territorial de València, en las fechas números de expediente y Plan de Vivienda, donde se recoge los inmuebles y su vinculación.

No obstante, los interesados pueden solicitar información en la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

2. NOTARÍA

2.1. Notaría donde llevar a cabo la escrituración de las compraventas.

De conformidad con el contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito, y conforme a la Normativa para la Adjudicación de Viviendas Protegidas, en régimen de arrendamiento con opción a compra, en la ciudad de València, aprobada por el Consejo de Administración de AUMSA en fecha 10 de noviembre de 2008, la Notaría será la designada por AUMSA.

No obstante, se está estudiando la posibilidad de buscar diferentes Notarías, cercanas a los edificios cuyas viviendas se tengan que escriturar, para facilitar los trámites a las personas compradoras.

2.2. Se compra vivienda y se añade garaje o trastero no vinculado, ¿se puede hacer en la misma escritura/notaría?

No está previsto, pero se estudiará esa posibilidad a la hora de preparar las escrituras.

No obstante, si la persona arrendataria es titular de dos contratos de arrendamiento con opción de compra, (por ejemplo, uno de vivienda y otro de trastero o garaje), se formalizará en la misma notaría.

3. FIANZA

3.1. ¿Se devolverá el 100% de la fianza?

De conformidad con el contrato suscrito por las partes, las personas que ejerciten su derecho de opción se les devolverá el 100% de la fianza depositada, una vez formalicen la escritura de compraventa. Teniendo en cuenta, que la persona arrendataria tendrá que abonar la renta y cantidades a las que esté obligada mientras esté vigente el contrato de arrendamiento, ya que la fianza tiene como finalidad garantizar el cumplimiento por la parte arrendataria de las obligaciones contraídas contractualmente.

4. IVA PAGADO DURANTE EL ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

4.1. Quienes ejerzan la opción de compra, ¿se les devuelve IVA pagado 4% IVA del 100% pero se descuenta 50% a DEVOLVER IVA al 100% pendiente?

El artículo 75, apartado Uno, número 2º de la Ley 37/1992, establece que se devengará el Impuesto en las prestaciones de servicios cuando se presten, ejecuten o efectúen las operaciones gravadas.

A su vez, el número 7º del mismo artículo y apartado, señala que, en las operaciones de tracto sucesivo o continuado, el Impuesto se devengará en el momento en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción. El IVA aplicado durante el alquiler con opción de compra se ha ido devengando con cada mensualidad de alquiler, que grava la totalidad de la renta. Estas cuotas impositivas son correctas por lo que no se da el supuesto de repercusión improcedente y por tanto no cabe la rectificación de las bases imponibles y la devolución del IVA repercutido.

Por todo ello, con el IVA devengado con cada mensualidad, la sociedad ha realizado las correspondientes autoliquidaciones a la Agencia Tributaria, y como se ha indicado anteriormente, el devengo de las cuotas de IVA es correcto y por tanto la sociedad no puede

solicitar la devolución de dichas cuotas, por lo que no procede la devolución del IVA ya devengado.

Sobre el descuento que se aplique al precio de venta no se aplicará IVA, por lo tanto la base imponible a efectos de IVA será el precio de venta menos el importe a descontar en cada caso.

4.2. Quienes no ejerzan la opción de compra, ¿se les devuelve el IVA pagado durante el contrato de alquiler con opción a compra?

No. Es aplicable la justificación del punto anterior.

5. CANTIDADES A DESCONTAR DEL PRECIO DE COMPRA NOTIFICADO

5.1. Cantidades a descontar.

Se actualizará la cantidad a descontar a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de la vivienda y anejos, habiéndose comunicado a cada persona arrendataria individualmente, tanto el precio como la minoración de las cantidades en concepto de arrendamiento e impuestos correspondientes, datos que se actualizarán cuando se formalice la compra, ya que las rentas abonadas son las que, en el porcentaje previsto en los contratos, se descuenta del precio de venta, y que el importe aproximado para su revisión por cada persona arrendataria ya se facilitó con la última información remitida.

5.2. ¿Existe posibilidad de descontar el 100% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler?

No. Se descontará el porcentaje fijado en el contrato de alquiler con opción a compra firmado por las partes, de conformidad con el informe del Consell Jurídic Consultiu de fecha 26 de mayo, del que se dio cuenta en el Consejo de Administración de AUMSA de fecha 21 de junio de 2021, donde se concluye que no procede la *“minoración del precio de venta en el 100% de las cantidades abonadas por los inquilinos en concepto de arrendamiento, se descontará según el porcentaje estipulado en cada contrato de arrendamiento con opción a compra”*.

5.3. Fecha de ejecución de la opción de compra, ¿las cantidades pagadas con posterioridad, se pueden deducir?

La minorización del precio de venta, de conformidad con los contratos suscritos, se actualizará en el momento de formalizar la escritura pública.

5.4. En caso de diferentes porcentajes de descuento dentro de la misma promoción/edificio, se aplicará el porcentaje de descuento fijado en el contrato de alquiler con opción a compra.

Se aplicará en todo caso la cláusula prevista en los contratos suscritos.

En cuanto al precio de compraventa de las viviendas y anejos vinculados establecido en los contratos, indicar que este venía referido a la legislación aplicable a cada promoción:

5.4.1. En el supuesto de los edificios situados en las calles **Arquitecto Segura de Lago, 5 y Maestro Rodrigo, 70**, el método de cálculo el siguiente:

*“...El precio máximo de venta por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda será de 2 veces el precio máximo legal correspondiente al momento de la calificación provisional (fijado en la cantidad de 1.819,20 €/m² útil) **y minorado en un 55 por ciento de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino que ejercite dicha opción.***

En el supuesto de jóvenes, la minoración a que se refiere el párrafo anterior será del 60 por ciento...”

5.4.2. Para los edificios situados en las **calles Osset 2 y Trafalgar, 32-34**, la forma de fijar el precio de venta es el que aparece a continuación:

*El precio máximo de venta por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda será de 1,7 veces el precio máximo legal correspondiente al momento de la calificación provisional (fijado en la cantidad de 1.819,20/m² útil) **y minorado en un 55 por ciento de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino que ejercite dicha opción. En el supuesto de jóvenes, la minoración a que se refiere el párrafo anterior será del 60 por ciento...”***

5.4.3. Finalmente, para la promoción sita en **c/ Maldonado, 5**, el texto recogido en los contratos, para determinar el precio de venta es el siguiente:

*“... El precio máximo de venta por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda será de 1,7 veces el precio máximo legal correspondiente al momento de la calificación provisional (fijado en la cantidad de 1.819,20/m² útil) **y minorado en un 50 por ciento de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento por el inquilino que ejercite dicha opción.***

5.5. Forma de pago.

En cuanto a la **forma de pago**, se estará a lo dispuesto en los contratos suscritos: “Dicho precio de compraventa se hará efectivo por el arrendatario en el momento de otorgamiento de la escritura de compraventa de la vivienda y anejo, toda vez que se haya manifestado, en tiempo y forma, el derecho de opción, y devengará los impuestos legales exigibles en ese momento”.

5.6. En caso de cambio de vivienda en alquiler con opción de compra por causa justificada, ¿se pueden deducir las cantidades pagadas del anterior contrato original?

De conformidad con los contratos de arrendamiento con opción de compra, cuando se resuelva el contrato por causa imputable al arrendatario, con anterioridad al plazo establecido para el ejercicio del derecho de opción de compra, esta resolución determinará la extinción del derecho de opción de compra y no habrá obligación de devolver al arrendatario cantidad alguna. Por ello, las cantidades a minorar corresponderán al contrato actualmente vigente.

No obstante, se estudiará el caso concreto.

5.7. ¿Se puede facilitar el desglose total de todos los pagos/descuentos realizados?

Se puede facilitar una relación de los importes facturados a cada persona arrendataria, a partir de esta información se aplica el porcentaje de descuento aplicable según las condiciones del contrato de alquiler con opción de compra firmado por la parte arrendataria.

6. **RENOVACIÓN CONTRATOS ALQUILER EN CASO DE NO EJERCER OPCIÓN COMPRA**

6.1. Inquilinos/as que NO ejercen la opción de compra, ¿continúan en alquiler?

De conformidad con la Normativa para la Adjudicación de viviendas protegidas, en régimen de arrendamiento con opción de compra, según se recoge en su artículo 12, en el caso de no ejercitar la opción de compra, se producirá la extinción del contrato de arrendamiento, quedando la vivienda libre y a disposición de AUMSA.

No obstante, los inquilinos que estén interesados en continuar como arrendatario y no ejerciten la opción a compra, se podrá formalizar un nuevo contrato de alquiler, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente de AUMSA.

6.2. Y los inquilinos/as que ejercen la opción de compra pero no consiguen financiación ¿continúan en alquiler?

Se estará a lo previsto en el punto anterior.

6.3. Nuevos plazos de arrendamiento

Respecto al plazo de duración de los contratos se regirá por la normativa vigente, siendo el plazo de duración, que actualmente viene recogido en los contratos que se suscriben, de un año a contar desde el día de la firma del mismo. Llegado el día de vencimiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para la arrendataria, por plazos anuales, hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de siete años, salvo que la arrendataria manifieste al arrendador con treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas hasta la séptima anualidad su voluntad de no renovarlo.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

No obstante, en el caso de que, una vez transcurrido el plazo de siete años, la parte arrendataria pretenda la prórroga deberá acreditar a requerimiento de la arrendadora y previamente al vencimiento de la séptima anualidad que continua reuniendo las condiciones exigidas para la adjudicación de la vivienda protegida en régimen de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 165 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública de la Vivienda.

6.4. Requisitos para continuar con el arrendamiento de la vivienda.

Se estará a la normativa vigente de Adjudicación de Viviendas de Protección Pública, en régimen de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción a Compra, promovidas por AUMSA, en la ciudad de València, del año 2013.

Entre otros requisitos, no tendrá que ser titular del pleno dominio, o de un derecho real de uso, o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que garantice que no posee simultáneamente más de una vivienda protegida.

No podrá ser arrendatario de vivienda de protección pública, salvo que se trate de una vivienda inadecuada, por no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad o no adecuarse su vivienda actual a la composición de su grupo familiar.

Tampoco tendrá que ser titular de una vivienda libre en la ciudad de València, salvo que haya sido privado de su uso por causa no imputable al interesado, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho real de uso y disfrute sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda a la que se pretende acceder. Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos recogidos en la normativa.

Los requisitos relativos a la no titularidad de vivienda de protección pública o vivienda libre serán exigibles no sólo al solicitante de la vivienda sino también al resto de miembros que constituyan su unidad familiar o de convivencia.

Respecto a los ingresos económicos, deberá contar con ingresos anuales ponderados que no sean inferiores a 1 vez el IPREM. En cuanto a los ingresos familiares ponderados máximos de la unidad familiar podrán ser de hasta 6,5 veces el indicador público de renta a efectos múltiples (IPREM).

A los efectos previstos en este apartado, se considerarán ingresos anuales los procedentes de todos los integrantes de la unidad familiar o de convivencia."

6.5. Plazos y forma de entrega de la documentación para continuación del arrendamiento.

Se informará oportunamente a las personas interesadas una vez finalice el plazo para ejercitar la opción de compra.

7. ESCRITURACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

7.1. Contrato de alquiler con opción de compra a nombre de una persona, ¿se puede escriturar a nombre también de su pareja?

El derecho de opción de compra es un derecho personalísimo e intransferible a terceras personas, conforme se estipula en el contrato suscrito entre las partes.

Por lo que se formalizará a nombre de la persona titular del contrato de arrendamiento con opción a compra.

7.2. ¿Qué régimen de protección tienen las viviendas? ¿Cuánto tiempo no se permite su venta o alquiler?

Todas las viviendas tienen un régimen de protección de 30 años desde su calificación definitiva (años 2009/2010) y estarán sujetas a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat.

8. DESPERFECTOS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES

8.1. Garantía, reparación

En el contrato suscrito entre las partes, estipula que “serán de cargo de la parte arrendataria las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso rutinario y cuantas sean necesarias, en el interior de la vivienda y sus instalaciones, para mantener las condiciones de uso”.

Todo ello, sin perjuicio de las actuaciones ordinarias que AUMSA ha venido realizando, como propietario de los inmuebles, en mantenerlos en condiciones óptimas, y realizando todos los trabajos de mantenimiento necesarios.

En el caso que quedará algún trabajo puntual se procederá a la finalización del mismo.

EL GERENTE