



años renovable año a año. Una precariedad que hace imposible un proyecto de vida. Pero contigo pan y cebolla llega la primera declaración de IRPF y desgravan el alquiler porque tienen ingresos "ni mileuristas". Al cabo de un tiempo reciben carta de Hacienda diciendo que no tienen derecho porque el propietario no ha legalizado el contrato.

Evelyn y José Pedro son una pareja que acaba de aterrizar con contrato de trabajo en Barcelona. Por conocidos nacionales alquilan un piso a un propietario que vive con su madre y no lo necesita. Pagan a una inmobiliaria el alquiler. Al cabo de 13 meses reciben una orden de desahucio de un banco por ejecución hipotecaria. Como otros miles esta joven pareja ha sido estafada por el españolito que quería hacerse rico pagando la hipoteca con el alquiler de otro. Por desconocimiento ni sabían que habían desgravaciones del alquiler. El propietario nunca depositó la fianza en la Agencia catalana de Vivienda ni declaró el alquiler y han perdido el depósito de 4000 euros que recibió el propietario. No tienen derecho a hacer valer el contrato ante el banco porque no es legal.

**Cualquier contrato privado tiene validez jurídica pero no legal.**

Un contrato de alquiler no tiene que estar escrito en un papel timbrado. En un papel en blanco e incluso verbalmente sirven legalmente para defender sus derechos (tanto los de la propiedad como el inquilino). Es un contrato privado. Otra cosa es cuando vas a juicio o quieres ventajas fiscales o legales. Entonces el contrato debería estar registrado, o sea, que la Administración este enterada que existe. A lo largo del contrato el inquilino debe recopilar la máxima documentación para en su día poder defender que ha pagado, ha vivido allí... con recibos, pago de servicios básicos, etc.

**Legalizar un contrato es bueno para el inquilino y para el arrendador.**

Los pasos para evitar los ejemplos anteriores con [la nueva ley del PP](#) son:

1. Fianza: La fianza es de un mes y el arrendador debe depositar la fianza en la agencia de vivienda de su comunidad autónoma o a través de las Cámaras de la Propiedad de la ciudad que hacen la misma gestión, aunque el depositario último es la Agencia pública. (*obligatoria*). El inquilino puede averiguar en esa Agencia si su piso está registrado legalmente.
2. Registro del contrato frente a terceros. El arrendador o inquilino, aunque *no es obligatorio*, pueden inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad, previo pago del ITP ( Impuesto Transmisiones Patrimoniales en el alquiler de viviendas, lo paga el inquilino).
3. *No le pueden obligar* a pagar el IBI del piso, pero si lo aceptas en el contrato debes exigir comprobantes del coste. Con ello el arrendador se abre fiscalmente a ti... Recuerda que la propiedad te puede cobrar el IBI pero entonces no se lo puede desgravar en IRPF. Sería ilegal pero que inspector lo va a comprobar! Rajoy es registrador de la propiedad, ¿a quién crees que apoya?
4. Desgravar a Hacienda. Puede desgravar en determinadas circunstancias el alquiler en el IRPF. Pero necesita tener el número catastral del piso y que la fianza este depositada en agencia de vivienda de su comunidad autónoma. Es esencial que el propietario ingrese la fianza en el organismo autonómico correspondiente porque todos los inquilinos están obligados por ley a entregar una fianza cuando firman el contrato de alquiler y los propietarios están obligados a entregarla a un organismo autonómico. Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid debe hacerse en el IVIMA. Esto es obligatorio si el arrendatario quiere desgravarse en función de sus ingresos, ya que si no está depositada Hacienda puede reclamarte la devolución recibida.

## ¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco?

Como consecuencia de todo lo explicado anteriormente, saber si tu contrato es legal basta con que certifiques el punto 1 anterior. Si quieres disfrutar de todas las ventajas debes hacer el punto 2. Pero en general observa:

- comprobar que **la fianza** esta depositada en la agencia de vivienda de tu comunidad. Muchas veces se puede hacer por web. También se la puede pedir a la propiedad pero entonces le está enseñando las cartas. . [>>> para saber más >>>](#).
- Avales. Los avales son garantías adicionales que puede pedir la propiedad para asegurarse el cobro de las rentas de alquiler. Son legales? sí, siempre que el arrendatario las acepte, pero si no las acepta ..."el siguiente por favor!". Los avales se depositan en una entidad bancaria con recibo del depósito.
- comprobar si el contrato esta inscrito en el [Registro de la Propiedad](#).
- comprobar el censo por si cualquier casualidad el propietario vive contigo (jolin!)
- si desgrava el alquiler con el nº de catastro le está facilitando a la Agencia Tributaria que el piso esta en alquiler.
- Si tiene seguridad que no lo declara al fisco puede hacer dos cosas.
  - Reservarse la info para cuando haya problemas para presionar. [>>>+++INFO>>>](#)
  - Decírselo y participar del fraude ! total los de Hacienda solo controlan a los curritos! Los demás de rositas a Suiza!

# Pero si eres un currito la ley no te favorece mucho!

Las actuales leyes de alquileres aprobadas por el PPsoe siempre acaban beneficiando al propietario y grandes patrimonios inmobiliarios. Todo lo que te hemos dicho para defenderte es muchas veces papel mojado porque la propiedad tiene mil formas de joderte. Si eres un inquilino protestón no renuevan y jódete y paga otra mudanza. Y dice la caverna mediática PePera que hay mucho inquilino moroso profesional ! Por eso para nosotros las entradas principales que debe leer para poder vivir bajo un techo decentemente y defenderse son estas:

- [como salvar tu piso de un desahucio.](#)
- [¿cómo saber si el contrato de alquiler es legal y declarado al fisco? -2017](#)
- [Sí... se puede y se debe denunciar al casero por fraude fiscal y por fianza no declarada en el alquiler.2017](#)
- [Precarios: de la esclavitud de la hipoteca a la dictadura del alquiler.](#)

*Pero los precarios y autónomos, etc o nos juntamos y creamos una liga de inquilinos por el derecho a la vivienda o nunca tendremos seguridad de que con 80 años no nos echen a la calle.*



## **Ventajas para el inquilino y propietario de inscribir el contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad.**

- El inquilino tiene la certeza de que el propietario de la vivienda **es realmente quien la alquila.**
- Un contrato registrado **le protege frente a terceros.** Si la vivienda fuera vendida a un tercero usted toiene derecho a que el nuevo comprador conserve los acuerdos hasta su finalización.
- Si el arrendador no consigue cobrar, puede requerir al inquilino a través de un juez o de un notario para que abone lo que debe. Pasados diez días, si no ha pagado o no ha justificado el retraso, el mismo juez o notario declararía finalizado el acuerdo y podría efectuarse el desahucio.