



## 5. Apèndix

En aquest apartat us aportem les especificitats que indica la formativa sobre els habitatges compartits: tipus de contractes, clàusules especials, fiances, temps de durada dels contractes, etc.

### 5.1 Tipus de contracte, clàusules específiques i fiances

És molt important tenir en compte que tant el que busca com el que ofereix compartir un habitatge té uns drets i unes obligacions. Si teniu qualsevol dubte jurídic podeu contactar amb les Oficines d'Assessorament jurídic.

Compartir pis significa conviure, raó per la qual us recomanem que faciliteu i demaneu acuradament les dades que permetin aconseguir l'afinitat i una bona convivència amb els futurs companys i companyes.

Vincular Mapa Jove **Categoria del Mapa Jove:** Oficines d'Assessorament Jurídic

## Mapa Jove

-  [Secció "Oficines d'Assessorament Jurídic" del Mapa Jove](#) [1]

### 5.1.1 Models de contractes i acords

El sotsarrendament i el contracte de lloguer parcial són els grans desconeguts entre moltes de les persones que volen emancipar-se i no tenen mitjans per llogar un habitatge sencer. Llogar una part d' un habitatge es veu com una opció molt econòmica per a la gent que no pot fer front al lloguer sencer d' un habitatge.

Cal anar molt amb compte amb aquest tipus de contracte, ja que el desconeixement del sotsarrendament o el contracte de lloguer parcial provoca tota mena de situacions en les quals gairebé sempre els perjudicats són els més febles i acostumeu a ser els joves, si prèviament no esteu informats degudament.

És molt freqüent el fet de contractar el lloguer d' habitació o sotsarrendament de forma verbal amb el propietari o el llogater i establir-ne quines en seran les condicions; però cal anar amb compte, perquè moltes vegades el fet de no tenir res per escrit pot dificultar en gran mesura la nostra situació i crear una indefensió en els nostres drets i interessos.

Quan es formalitza el contracte de lloguer parcial o sotsarrendament, hem de tenir molt clar quin és l' espai concret de l' habitatge del qual podrem gaudir amb tota llibertat (dintre d' un ordre, és clar), quins seran els espais comuns que es compartiran amb l' arrendatari o d'altres persones que tenen també un lloguer parcial al mateix habitatge, i també establir quines seran les despeses que haureu d'assumir, entre d' altres.

També, és convenient, a banda de les clàusules jurídiques, que fiquem, més clàusules a mode de normativa de convivència, per tal de que quedin fixats, aspectes com l'utilització dels espais comuns, els torns de neteja o compres, els horaris d'entrada i sortida, l'entrada d'amics.... La redacció d'aquestes clàusules us ajudarà a definir la vostra convivència i us donarà tranquil·litat durant la compartició.

Aquí us adjuntem algunes informacions útils de cara a garantir els vostres drets i interessos mitjançant el contracte en les dues situacions a les que us facilita l'accés aquesta web. En el cas que no us trobeu en aquests casos us podeu adreçar a la nostra [assessoria jurídica](#) [2].

#### 5.1.1.1 Contracte de lloguer parcial

Aquesta modalitat contractual s'adapta a joves que busquen llogar una habitació en un pis que és propietat d'un altre i que conviuran amb el propietari del pis.

Pot haver-hi un o diversos contractes de lloguer parcial simultanis en un mateix habitatge. El propietari de l'habitatge pot llogar parcialment lliurement, sempre que quedi molt clar quins són els espais propis i comuns de cadascun dels contractes de lloguer parcials.

És molt recomanable establir amb el propietari, sempre per escrit, quines seran les condicions, els drets i les obligacions a les quals haureu de fer front. Per aquest motiu, hem elaborat un model aproximat de contracte, on figuren tots els pactes i condicions que poden regir el lloguer parcial. Pretenem d'aquesta manera evitar sorpreses i possibles abusos per part del propietari o fins i tot del mateix arrendatari.

El lloguer parcial pot tenir una duració d'un any o una duració diferent (superior o inferior). En tot cas s'ha d'explicitar l' inici del contracte i la data de finalització. Has de tenir en compte que la legislació aplicable a aquest contracte es el Còdic Civil (articles 1542 a 1582), ja que la Llei d 'Arrendaments Urbans exclou els arrendaments parcials, Això vol dir que queda exclòs el dret de l'arrendatari a la pròrroga del contracte del article 9 de la LAU.

El fet que quedi exclòs de la pròrroga del contracte, el article 9 de la LAU, no vol dir que el contracte de lloguer parcial no sigui prorrogable; en aquest cas la pròrroga es regul pel Còdic Civil ; el l'anomenada TACITA RECONDUCCIÓ; si l' arrendador o arrendatari no preavisen amb 15 dies d'antelació a la data de finalització del contracte, aquest és prorrogarà per un termini equivalent a la periodicitat en que tenim pactat el pagament de la renda.

Així, si hem contractat el lloguer d'una habitació i paguem per mesos, el fet de no pre avisar amb 15 dies d'antelació a la data de fi de contracte suposarà una pròrroga d'un mes més d'aquest.

Si volem que la data de termini sigui definitiva, es aconsellable, expressar, que en aquesta data es tindrà per resolt el contracte sense cap possibilitat de pròrroga, ni de preavis.

### **5.1.1.2 El sotsarrendament**

El sotsarrendament es preveu expressament a la Llei d'Arrendaments Urbans com una facultat que te el llogater per sotsarrendar una part de l'habitatge que ell mateix prèviament ha llogat en la seva totalitat sempre amb el consentiment previ per escrit del propietari. L'habitatge llogat només es pot sotsarrendar parcialment.

En el cas de sotsarrendar un habitatge, abans de signar el contracte assegureu-vos que el llogater té l'acord previ i explícit del propietari de l'habitatge per a sotsarrendar l'habitatge.

En els sotsarrendament intervenen tres figures:

- Primer el propietari del pis o "arrendador", que ha de donar el seu consentiment per escrit, per tal de permetre a l'arrendatari que llogui una part de l'habitatge llogat prèviament; Cal comprovar que el propietari esta assabentat del contracte de sotsarrendament i que dona el vist-i-plau. El contracte de sotsarrendament no serà vàlid si el propietari del pis no ha donat el seu consentiment.
- En segon lloc, la persona que lloga tot l' habitatge o "arrendatari".
- En tercer lloc, el sotsarrendatari, que és la persona que té dret a gaudir d' una part de l' habitatge llogat per l'arrendatari.

El dret del sotsarrendatari s'extingirà, en tot cas(sempre que no fixem un termini menor al contracte) , quan ho faci el dret de l'arrendatari que va sotsarrendar aquesta part de l' habitatge. El preu del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, del que li correspongui a l' arrendatari pel total de l' arrendament de l'habitatge llogat si que podrà ser igual.

### **5.1.1.3 Contracte de lloguer amb més d'un arrendatari**

A més del contracte de lloguer parcial i del sotsarrendament, també sovint trobem, que diverses persones s'ajunten i lloguen un pis sencer; en aquest cas ens trobarem amb un contracte de lloguer on figuren diversos arrendataris. Aquest contracte seria un contracte sotmès a la Llei d'Arrendaments Urbans, amb la peculiaritat de que sent diversos arrendataris, s'haurà d'analitzar la redacció del contracte per interpretar com és la relació

dels arrendataris envers la propietat, ja que en bona mesura això marcarà les obligacions de cada arrendatari.

Serà important a l'hora de redactar el contracte, com s'expressi quina és la relació entre les persones que lloguen; si en el contracte s'expressa literalment que els arrendataris, són ARRENDATARIS SOLIDARIS, cadascú, respondrà individualment davant el propietari del 100% de les obligacions del contracte, és a dir, en aquest cas el propietari pot reclamar el total de la renda, per exemple, a qualsevol dels llogaters. Si al contrari, el contracte no diu res, s'entén que la relació entre arrendataris, així, si són tres, cadascun respon per 1/3 de les obligacions envers el propietari.

## 5.1.2 Models de contracte

### 5.1.2.1 Contracte de lloguer parcial

En.....(la ciutat del contracte)....., a.....(data de celebració) .

#### REUNITS

D'una part el/la Sr./Sra.....(dades del Propietari) amb DNI..... i domicili situat.....

I d'una altra el/la Sr./Sra.....(dades de l'Arrendatari) amb DNI.....,i domicili situat.....

**AMBDES PARTS**, tenen suficient capacitat legal per dur a terme aquest contracte, intervenint en nom i dret propi, sent responsables de la veracitat de les seves manifestacions. De mutu acord,

#### EXPOSEN

1.- Que el/la Sr./Sra....., en endavant Arrendador, és propietari de l'habitatge al principi indicat, en virtut d'escriptura de compravenda de data ..... formalitzada davant el Notari.....

2.- Que l'habitatge object del present contracte consta de les següents característiques i dependències..... S'acompanya com ANNEX N° 3, inventari del mobiliari existent en l'habitatge subarrendat.

3.- Que interessant a el/la Sr./Sra....., en endavant l'arrendatari, el lloguer parcial d'aquest immoble que es destina a satisfer la necessitat d'habitatge temporal per motius....., duen a terme el present CONTRACTE DE LLOGUER PARCIAL, sobre la base de les següents:

#### CLÀUSULES

**PRIMERA.-** El present contracte s'atorga conforme a l'establert en el Codi Civil i es regirà pel que es disposa en la mateix i pels pactes en el present document.

**SEGONA.-** Que l'objecte del present contracte es concreta, a les següents habitacions descrites en l'exponent tercer, completades amb el mobiliari que apareix reflectit en l'inventari que s'adjunta com ANNEX N° 3.....

**QUARTA.-** Independentment del dret d'arrendament sobre les dependències descrites, podrà també fer ús de el.....(bany, cuina, saló, menjador, etc), baixos les següents condicions:.....(les que estipulin les parts).

**CINQUENA.-** L'arrendament es fa per.....(termini convingut) amb efectes de el.....(data de l'ocupació).

**SEXTA.-** La renda fixada és de ..... euros (a pagar en terminis mensuals de..... euros per endavant en els sets primers dies de cada mes. El pagament es farà mitjançant ingrés en el compte de la subarrendadora nombre.....

**SETENA.-** A la signatura del present contracte es fa lliurament en metàl·lic de ..... euros, en concepte de fiança.

**NOVENA.**- Les parts se sotmeten per imperatiu de llei als Jutjats i Tribunals de ..... (lloc en què radica l'habitatge subarrendat).

I de plena conformitat ho signen per duplicat i a un sol efecte en el lloc i data al principi indicades.

Arrendador Arrendatari

## 5.1.2.2 Model de contracte de sotsarrendament

A.....(la ciutat del contracte)....., a.....(data de celebració).

### REUNITS

D'una part el/la Sr./Sra.....(dades del Propietari) amb DNI....., idomicili a .....

I d'un altre el/la Sr./Sra.....(dades de l'Arrendatari) amb DNI....., i domicili a .....

AMB DUES PARTS, tenen capacitat legal suficient per a portar a terme aquest contracte, intervenint en nom i dret propi, sent responsables de la veracitat de les seves manifestacions. De mutu acord,

### EXPOSEN

**1.-** Que el Sr./Sra....., d'ara en endavant sotsarrendador, és arrendatari de l'habitatge indicat al principi en virtut del contracte d'arrendament de data ....., celebrat amb el Sr./Sra....., la còpia del qual s'adjunta al present contracte com ANNEX núm. 1.

**2.-** Que el sotsarrendatari ha estat autoritzat expressament i per escrit per a la celebració d'aquests sotsarrendament parcial, del qual se'n aporta document acreditatiu a l'annex núm. 2 i té facultats legals per a la seva celebració.

**3.-** Que l'habitatge objecte del present sotsarrendament consta de les següents característiques i dependències..... S'acompanya com ANNEX núm. 3, inventari del mobiliari existent de l'habitatge sotsarrendat.

**4.-** Que interessa al Sr./Sra....., d'ara en endavant sotsarrendatari, el lloguer parcial de l'esmentat immoble que es destina a satisfer necessitat d'habitatge de temporada per motius...../habitatge permanent, per la qual cosa porten a terme el present CONTRACTE DE SOTSARRENDAMENT PARCIAL D'HABITATGE, en base a les següents:

### CLÀUSULES

**PRIMERA.-** El present contracte s'atorga segons allò establert a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i es regirà pel disposat a la mateixa i pel pactat en aquest document.

**SEGONA.-** Aquest contracte de sotsarrendament parcial quedarà supeditat al contracte d'arrendament del que porta causa, per la qual cosa l'extenció d'aquell portarà implícita la d'aquest.

**TERCERA.-** Que el contracte de sotsarrendament es concreta en les següents habitacions descrites a l'exposició tercera, completades amb el mobiliari que apareix reflectit a l'inventari que s'adjunta com ANNEX núm. 3 .....

**QUARTA.-** Independentment del dret de sotsarrendament sobre les dependències descrites, podrà també fer ús del ..... (bany, cuina, saló, menjador, etc) sota les següents condicions..... (les que estipulin les parts).

**CINQUENA.-** El sotsarrendament es fa per ..... (termini convingut) amb efectes del ..... (data d'ocupació).

**SISENA.-** La renda fixada de ..... euros (d'acord amb el que es disposa al darrer incís de l'article 8.2 de la LAU, el preu del sotsarrendament no podrà excedir en cap cas del que correspongui a l'arrendament) a pagar en terminis mensuals de ..... euros per avançat els set primers dies de cada mes. El pagament es farà mitjançant ingrés al compte del sotsarrendador número..... La renda tindrà la revisió anual de l'IPC. Aquesta renda inclou.....

**SETENA.-** Es convé per les parts que la referida renda serà revisada automàticament i de forma proporcional als augments que tinguin la renda abonada pel sotsarrendador.

**VUITENA.-** A la signatura del present contracte es fa lliurament en metàl•lic de ..... euros, en concepte de fiança.

**NOVENA.-** Les parts es sotmeten per imperatiu legal als Jutjats i Tribunals de ..... (lloc en què radica l'habitatge sotsarrendat).

I de plena conformitat, el signen per duplicat i per aquest únic efecte en el lloc i data indicades al començament.

Sotsarrendador Sotsarrendatari

## 5.2 Temps de Lloguer i resolució de contracte



Tal i com us hem comentat a l'apartat de Models de Contracte i Clàusules Específiques, el **lloguer parcial** pot tenir una durada d'un any o una durada diferent (superior o inferior). En tot cas s'ha d'explicitar l'inici del contracte i la data de finalització. S'ha de tenir en compte que la legislació aplicable a aquest contracte. Has de tenir en compte que la legislació aplicable a aquest contracte es el Còdic Civil. S'estableixen normativa diferent a la LAU, al respecte de la durada i la resolució.

Així, el Còdic Civil, al parlar dels arrendament d'immobles urbans, diu que si aquests, s'han fet per un temps determinat, finalitzen el dia fixat, sense necessitat de requeriment. Si a la data de finalització, el arrendatari no marxa i el propietari no diu res durant 15 dies, el contracte es prorrogarà 1 any o un mes depenent de com hem fixat el pagament de la renda, si al anual o mensualment.

Pel que fa a un contracte de **sotsarrendament**, quan el contracte de sotsarrendament tingui una durada inferior al del contracte de lloguer caldrà especificar-ho en l'acord de sotsarrendament tant el dia d'inici com el d'acabament. El dret del sotsarrendatari s'extingirà, en tot cas, quan ho faci el dret de l'arrendatari que va sotsarrendar aquesta part de l'habitatge.

## 5.3 Ajudes

Tot i que l'objecte dels ajuts no són els contractes d'habitatge, si entre un grup de gent hem llogat un pis sencer, els podem demanar-les si tots figuren o en el contracte de lloguer com co-arrendataris o en el padró municipal. Les ajudes existents a dia de avui són:

### **PRESTACIONS PERMETS AL PAGAMENT DEL LLOGUER**

Les prestacions permanents al pagament del lloguer són ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial, Aquestes prestacions s'atorguen amb caràcter permanent i es mantenen sempre que les persones beneficiàries continuïn reunint els requisits.

Poden accedir a aquestes prestacions les persones que és trobin als col·lectius específics següents:

- Persones físiques arrendatàries d'un habitatge que l'any 2014 hagin estat beneficiàries de les prestacions econòmiques d'urgència especial regulades a la convocatòria extraordinària adreçada a persones amb situació d'atur de llarga durada.
- Persones físiques que hagin estat beneficiàries de la prestació econòmica d'urgència especial adreçada a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.
- Persones titulars de contractes de lloguer o excepcionalment d'un contracte de sotsarrendament legal i consentit, de l'habitatge que constitueixi el seu domicili habitual i permanent, obtinguts a partir de l'1 de novembre de 2014 a través de les borses de mediació per al lloguer social o d'habitatges gestionats per administracions i entitats públiques, excepte l'Agència de l'Habitatge; o per entitats sense ànim de lucre.

### **PRESTACIONS ECONÒMIQUES D'URGÈNCIA ESPECIAL PER A L'HABITATGE**

Són prestacions a fons perdut que s'atorguen a persones que han contret deutes en relació amb l'habitatge, amb la finalitat de garantir un habitatge a la persona sol·licitant i a la seva unitat de convivència. Van adreçats fonamentalment a persones amb deutes contrets per rebuts impagats i a persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament.

## 5.4 Preus

Els preus del lloguer d'un habitatge compartit dependrà molt del tipus de pagament que es faci. És a dir, si el lloguer es reparteix a parts iguals entre els diferents habitants d'un mateix pis, no és el mateix que si un company realitza un sotsarrendament, en el que cobrarà el preu per habitació (amb dret a gaudir dels espais comuns del pis). El preu variarà en aquest darrer cas, si les despeses van incloses o no. En aquests casos, el preu del lloguer sol ser més car que si es divideix el preu del lloguer entre els habitants.

S'ha de tenir en compte que si estem en un contracte de sotsarrendament, la llei estableix un límit a la renda que hem de pagar per l'habitatge rellogada: la renda que pagarem no podrà excedir de la renda que paga el sotsarrendador.

## 5.5 Assegurances

En un pis compartit, les assegurances correspondrien a les mateixes que a un pis de lloguer. Si es comparteix pis amb el propietari, se suposa que és el propietari qui paga les seves assegurances. En el cas d'un pis de lloguer compartit (el més habitual), la despesa de les assegurances, si decidim contractar-les, s'hauria de dividir entre tots els qui la contracten i se'n beneficien.

Un contracte d'assegurances és aquell pel qual l'assegurador s'obliga a pagar a l'assegurat o a un tercer, en el cas que esdevingui un risc o un esdeveniment incert, a canvi d'una prima. Aquest contracte proporciona una cobertura als riscos que puguin esdevenir a persones, coses o drets davant determinats esdeveniments danyosos futurs i incerts.

L'assegurador és una persona jurídica (entitat o companyia) que s'obliga a pagar la indemnització pactada a l'assegurat en cas que es produeixi el sinistre objecte de la pòlissa o contracte, a canvi de rebre una prima que prèviament ha estipulat amb l'assegurat.

L'assegurat i qui paga la pòlissa (prenedor) no tenen perquè coincidir. L'assegurat és aquella persona a favor de la qual es signa l'assegurança. El prenedor és la persona física o jurídica que contracta la pòlissa i que en la majoria de casos és també l'assegurat, però pot ser que ambdues figures no coincideixin. En el cas de les assegurances de vida, a més, hi ha la figura del beneficiari, que seria qui rebria la indemnització en cas de defunció de l'assegurat.

Pel que fa a un habitatge de lloguer, hi ha dues assegurances bàsiques que és recomanable contractar:

**Assegurança de danys de l'habitatge:** És obligatòria per llei i cobreix el continent (l'estructura) de l'habitatge.

En cas de pèrdua total del bé immoble, la companyia asseguradora liquida el deute pendent a l'entitat financera i la resta de l'import, fins a cobrir el total del valor cobert per l'assegurança, el lliura a l'assegurador.

**Assegurança multirisc:** Amb una sola prima es cobreixen diferents riscos en un únic document. Aquesta pòlissa et protegeix de possibles sinistres al teu habitatge, als béns que tinguis a dins i alguns danys que poguessis causar als teus veïns. Aquesta assegurança cobreix incendis, explosions i raig, actes vandàlics, riscos catastròfics (terratrèmols, inundacions...), tempestes, fuites d'aigüa, despeses derivades, vidres, diners, títols i valors, danys elèctrics, béns refrigerats, danys estètics, despeses de localització d'avaries, omissió de tancament d'aixetes, jardins i mobiliari de jardí, desplaçament temporal de contingut, animals domèstics i/o reclamacions de tercers.

En cas de lloguer, la llei no obliga a tenir l'habitatge assegurat amb una pòlissa multirisc. Això només és obligatori en cas que existeixi hipoteca per part del propietari, ja que, totes les entitats bancàries obliguen a que existeixi una assegurança mentre duri el préstec hipotecari.

Tot i això, les dues parts poden decidir contractar-la, pagant-ne el cost alguna d'elles o a mitges. En tot cas, s'hauria de reflectir en el corresponent contracte d'arrendament la decisió que prenguin.

El prenedor serà qui la contracti. En cas de contractes signats amb la intervenció de les Borses Joves d'Habitatge, l'assegurança és gratuïta durant el primer any i és un dels principals avantatges del servei. El prenedor és el/la jove, perquè és el/la llogater/a qui se n'adonà de l'existència d'alguna irregularitat en l'immoble. En aquest cas, és qui ho haurà de posar en coneixement de la companyia asseguradora perquè es faci càrrec, si és el cas, d'arreglar-ho tot.

És molt aconsellable que existeixi una assegurança multirisc en els habitatges, ja que el cost és relativament baix i aporta seguretat i estalvi de diners en reparacions. Evidentment, s'ha d'intentar que el cost de contractar l'assegurança el suporti el propietari, perquè és el màxim interessat en que l'immoble estigui en un estat òptim i, a més, la tranquil·litat que li reporta no té preu. Un altre argument per a que pagui ell l'assegurança és que aquesta és anual, i el llogater/a potser hi resta menys temps a l'habitatge.

**Assegurança d'impagaments:** També anomenada de caució. Aquest producte beneficia als propietaris en tant en quant cobreix l'impagament per part dels inquilins entre 6 i 12 mesos. Té un cost anual aproximat pel propietari d'aproximadament un 60% de la renda mensual. L'arrendador ha de presentar un contracte de lloguer i el DNI. Les asseguradores demanaran a l'arrendatari un contracte de treball i les seves darreres dues nòmines.

També pot cobrir aquesta pòlissa possibles destrosses a l'habitatge. Algunes de les assegurances poden cobrir fins a 3.000 euros per aquest tipus de destrosses, però normalment solen cobrir les destrosses produïdes només en períodes de desnonament. També cobreixen destrosses fetes per actes vandàlics, però no solen estar incloses les destrosses produïdes pels llogaters en períodes de lloguer.

Aquesta assegurança també pot cobrir una ajuda jurídica, tot i que és poc habitual. L'assegurança d'impagaments la pot contractar únicament el propietari, mai l'arrendatari.

## 5.6. El lloguer d'una habitació s'ha de declarar i desgrava

Tant si lloguem una habitació del nostre habitatge habitual, formalitzant un contracte de lloguer parcial, com si relloguem una habitació en el nostre pis de lloguer y fem un subarrendament, la renda que cobrarem per aquest lloguer l'hem de declarar com un ingrés a l'hora de fer la declaració de renda. Igualment, si som llogaters de l'habitació en qüestió, també podem gaudir de les deduccions establertes per llei.

Si estem llogant una habitació el nostre habitatge habitual, la cosa es complica un miqueta, per que aquest lloguer, en principi, entra en contradicció amb el dret que tenim de deduir-nos la nostra hipoteca a la declaració de renda. ¿ Fins quin punt tenim deducció del nostre habitatge habitual si tenim llogar un habitació a un tercer? ¿Aquest habitatge continua tenint la consideració d'habitatge habitual per Hisenda?

Si Hisenda descobreix que es realitza un arrendament sense que les rendes que s'obtinguin siguin declarades, la institució obligarà als infractors a tributar incloent-hi una multa per la infracció.

Per tal de tenir clares tots aquests aspectes, seguidament analitzarem les obligació fiscals de cadascuna de les parts que intervenen en els contractes de lloguer d'habitació:

### **1.- Contracte de lloguer parcial**

El contracte de lloguer parcial es aquell pel qual, el propietari d'un habitatge (normalment, és el seu habitual), lloga una habitació a un altre amb el dret d'ús de determinats espais comuns (cuina bany, etc...); distingim dons, dos figures; l'arrendador, propietari de l'habitatge que continua vivint al pis i el llogater de l'habitació que compartirà pis amb el propietari.

En el cas de l'arrendador-propietari, aquest cobrarà una renda al llogater de l'habitació que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos (rendiment de capital immobiliari) que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda. Aquest guany, tributarà de dos formes diferents a la declaració anual de l'IRPF. Aquesta diferència de tributació dependrà de l'edat que tingui el llogater.

- Si el llogater té entre 18 i 30 anys, treballa y rep un salari net superior a l'Indicador Público de Renta Media, el propietari podrà reduir-se el 100% de les rendes obtingudes al llogar l'habitació. Encara que declari aquesta quantitat, l'efecte a la seva declaració serà com si no les hagués obtingut.
- Si el llogater no compleix els requisits anteriors, el propietari al declarar aquests ingressos, es pot deduir el 50% dels mateixos, és a dir a efectes del IRPF, serà com si hagués obtingut només la meitat dels diners.

En el cas que l'arrendador llogui una habitació al seu habitatge habitual, aquest continuarà deduint-ne les despeses per inversió de l'habitatge, però, amb matiso. L'Agència Tributaria, indica que en aquest casos, que el propietari podrà practicar la deducció per adquisició d'habitatge habitual només per les quantitats que satisfaci i que proporcionalment es corresponguin amb les parts del habitatge que utilitzi de forma privada així com per les zones comunes. Així, no podrà deduir-ne la proporció que correspon a les zones que siguin d'ús reservat a l'arrendatari que conviurà en l'habitatge. És a dir, que haurà de restar a les quantitats que es pot deduir el percentatge corresponent en metres quadrats a l'habitació que llogui.

Pel que fa a l'arrendatari (qui lloga l'habitació)hi han dos deduccions de les que pot beneficiar-se el llogater, sempre que es compleixen els requisits:

- Deducció estatal: el llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació.

Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, És a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció, assumpte que fins a cert punt no em sembla just .**Aquesta deducció només serà d'aplicació en contracte de lloguer parcial anteriors a l'1 de gener de 2015.**

- Deducció autonòmica: el llogater es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

### **2.- Contracte de Subarrendament**

També pot ser, que compartim pis amb un arrendatari, es a dir una persona que té un contracte de lloguer i que relloga una habitació a canvi d'una renda que el serveix per poder pagar el lloguer del pis. Aquesta relació es formalitza mitjançant un contracte de subarrendament que subscriu el llogater amb un tercer i amb l'autorització del propietari de l'habitatge. En aquest contracte distingim tres figures; el propietari de l'habitatge, el llogater o subarrendador i el rellogat o subarrendatari, que és la persona que compartirà pis amb el llogater i pagarà una part de la renda a aquest.

En el cas del propietari, aquest cobrarà una renda al llogater de l'habitació que ha de comunicar a Hisenda, ja que són ingressos que rep i pels quals ha de tributar a través de la declaració de renda. Aquest guany, tributarà de dos formes diferents a la declaració anual de l'IRPF. Aquesta diferència de tributació dependrà de l'edat que



tingui el llogater.

- Si el llogater te entre 18 i 30 anys, treballa y rep un salari net superior a l'Indicador Públic de Renta Medià, el propietari podrà deduir-se el 100% de les rendes obtingudes al llogar l'habitació. Encara que declari aquesta quantitat, l'efecte a la seva declaració serà com si no les hagués obtingut.

- Si el llogater no compleix els requisits anteriors, el propietari al declarar aquests ingressos, es pot deduir el 50% dels mateixos, és a dir a efectes del IRPF, serà com si hagués obtingut només la meitat dels diners.

En aquest cas, com que el propietari té llogat el 100% de l'habitatge i no conviu amb el llogater, no podrà gaudir de la deducció per inversió d'habitatge habitual.

Respecte a la fiscalitat del llogater o subarrendador, hem d'analitzar la seva doble posició com a llogater original que paga la renda i com subarrendador, és a dir com la persona que relloga.

Així, en qualitat de llogater original, te les dos deduccions ja mencionades:

- Deducció estatal: el llogater es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, és a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció,. **Aquesta deducció només serà d'aplicació en contracte de lloguer parcial anteriors a l'1 de gener de 2015.**

- Deducció autonòmica: el llogater es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

La mateixa persona, en el seu paper de subarrendador, que percep una renda per una habitació i l' utilització d'espais comuns d'un pis que no es propietat seva, té l'obligació de declarar aquestes rendes, sense que en aquest cas pugui gaudir de cap deducció, ja que no es tracta del propietari del pis, sinó que és la persona que te el dret d'ús d'aquest habitatge i li treu un benefici a aquest ús, sense que aquesta activitat estigui incentivada per l'administració, amb cap tipus de deducció.

El subarrendatari o llogater de l'habitació subarrendada, si que te dret a deduir-se la renda que paga per l'habitació en el mateix sentit que es dedueix el seu lloguer, el llogater original. És a dir:

- Deducció estatal: el subarrendatari es podrà deduir el 10,05% de les quantitats pagades durant el període impositiu pel lloguer de l'habitació. Aquesta deducció només la hi podran aplicar aquells contribuents, la base imposable dels quals sigui inferior a 24.020 €, És a dir, tot aquells la base imposable dels quals sigui superior als 24.020 €, anuals estaran exclosos d'aquesta deducció, assumpte que fins a cert punt no em sembla just.

- Deducció autonòmica: el subarrendatari es podrà deduir el 10 % de les quantitats, pagades en concepte de lloguer de l'habitació, amb un màxim de 300 euros, sempre que tingui menys de 32 anys, que la Base imposable no superi els 20.000 euros anuals i que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer de l'habitació no superin el 10% dels rendiments nets del llogater.

El fet de compartir habitatge, habitualment, es formalitza sense contracte i sense que les rendes es declari. Això no és recomanable, ja que si Hisenda es dona compte, pot obligar a tributar tot el guany obtingut amb el lloguer o amb el subarrendament, a més d'imposar la sanció corresponent.

#### Links:

[1] <http://barcelonesjove.net/mapajove/2717/Oficines d'Assessorament Jurídic>

[2] <http://www.barcelonesjove.net/cirej/assessoria-dhabitatge>