



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.**

**Arrendamiento de estudiantes.  
Arrendamiento de vacaciones.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>7</b>
<b>Introducción</b>	<b>8</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>9</b>
¿Qué es el arrendamiento de temporada?	9
<b>Capítulo 1. ¿Qué es el arrendamiento de temporada?</b>	<b>9</b>
1. Hay arrendamiento de temporada cuando el uso del inmueble es distinto al de vivienda.	9
2. Diferencias entre el arrendamiento de temporada y el de vivienda habitual.	10
a. Menor protección para el arrendatario de temporada.	10
b. Las cláusulas nulas o en perjuicio del arrendatario en el caso del arrendamiento de temporada.	10
3. Casos dudosos en los que no se sabe si es arrendamiento de temporada o arrendamiento de vivienda habitual.	11
a. Temporalidad frente habitualidad.	11
b. ¿Qué dicen los jueces? Que lo que importa no es que lo llamen "arrendamiento de temporada", lo que importan son las cláusulas.	12
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>14</b>
Tabla comparativa entre contrato de arrendamiento de temporada y contrato de arrendamiento de vivienda.	14
Naturaleza	14
Duración	14
Desistimiento	14
Fianza	14
Certificación energética	14
<b>Capítulo 2. El arrendamiento de temporada no es el arrendamiento para uso turístico.</b>	<b>16</b>
1. Los arrendamientos turísticos no son arrendamientos de temporada.	16
2. Criterios para calificar el arrendamiento de temporada conforme a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.	16
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>18</b>
Diferencias entre arrendamiento de temporada y arrendamiento turístico.	18
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>21</b>
Diferencias entre arrendamientos turísticos y de temporada	21
1. Los servicios complementarios de los arrendamientos turísticos.	21
2. La exclusión de la LAU de los arrendamientos turísticos.	21
<b>Capítulo 3. Contenido del contrato de arrendamiento de temporada.</b>	<b>23</b>
<b>Capítulo 3. Contenido del contrato de arrendamiento de temporada.</b>	<b>23</b>
1. Cláusulas imprescindibles del contrato de arrendamiento de temporada.	23
2. Dejar bien claro que no se trata de la vivienda habitual del arrendatario.	23
3. Causas por las que el arrendatario necesita arrendar la vivienda.	24



4. Renta _____	24
5. Muy importante: la fecha de finalización del contrato, _____	24
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>25</b>
Libertad de pactos en la regulación del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. _____	25
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>27</b>
¿Qué es un contrato de alquiler de vivienda para temporada? _____	27
1. El arrendamiento de vivienda para temporada es un "contrato para uso distinto a vivienda". _____	27
2. Es necesario que el alquiler sea ocasional. _____	27
3. Arrendamiento de vivienda por circunstancias laborales. _____	28
4. Alquiler a estudiantes durante curso lectivo. _____	28
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>29</b>
Contenido básico del contrato de arrendamiento de temporada. _____	29
Duración. _____	29
Precio alquiler. _____	29
Garantías. _____	29
Muebles. _____	30
Cesión o subarriendo. _____	30
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>31</b>
Precauciones prácticas en la redacción de contratos de temporada. _____	31
1. La duración del contrato de arrendamiento de temporada. _____	31
2. Circunstancias que justifican el arrendamiento de temporada. _____	33
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>34</b>
Forma del contrato de temporada _____	34
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>35</b>
El truco de los contratos de alquiler de vivienda de 11 meses y su ineficacia cuando se realiza en fraude de ley. _____	35
1. Trucos para burlar la prórroga legal del arrendamiento de vivienda. _____	35
2. Lo que dicen los jueces de este truco. _____	36
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>37</b>
La clave del contrato de arrendamiento de temporada: justificar la causa del mismo. _____	37
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>39</b>
La fianza en los contratos de arrendamiento de temporada. _____	39
1. Artículo 36 LAU Fianza en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda. _____	39
2. El incumplimiento de esta obligación constituye una infracción administrativa que puede dar lugar a una sanción pecuniaria. _____	40
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>41</b>
El certificado de eficiencia energética que se debe adjuntar a los contratos de arrendamiento de temporada. _____	41
Si el plazo por el que se vaya a alquilar es inferior a cuatro meses en el año entonces no es obligatorio. _____	41



<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>42</b>
El contrato de arrendamiento de temporada en pisos de estudiantes.	42
<b>Capítulo 4. El contrato de arrendamiento de temporada en pisos de estudiantes.</b>	<b>42</b>
1. Arrendamientos compartidos de vivienda durante el curso lectivo.	42
2. Régimen de los contratos de temporada aplicado al alquiler de vivienda a estudiantes.	43
a. Libertad de pactos.	43
b. La fianza	43
c. El aval de los padres de los estudiantes.	43
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>44</b>
Un solo contrato de arrendamiento de vivienda para varios estudiantes y en el que firman todos ellos.	44
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>45</b>
Un solo contrato de arrendamiento de vivienda para varios estudiantes y en el que firman únicamente uno de ellos.	45
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>46</b>
Recomendaciones prácticas en el contrato de arrendamiento de viviendas a estudiantes.	46
1. Inventario de bienes.	46
2. Nuevo contrato en caso de cambiar el estudiante.	46
3. Respeto de las normas de convivencia del edificio.	46
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>48</b>
Fiscalidad del arrendamiento de temporada	48
<b>Capítulo 5. Fiscalidad del Arrendamiento de temporada</b>	<b>48</b>
1. Diferencias en la tributación entre arrendamiento de temporada y arrendamiento de vivienda turística.	48
2. IVA en el arrendamiento de temporada.	48
a. Alquiler de vivienda por temporada entre particulares.	48
b. Diferencias con el arrendamiento de vivienda turística (apartamento turístico).	49
c. Supuestos en los que en la vivienda haya actividad profesional o empresarial.	50
d. Sociedades que actúen como arrendatarias de viviendas	50
3. Retención de IRPF	50
4. El IRPF del arrendador de vivienda por temporada.	51
a. Declaración de la renta en IRPF si se trata de un arrendamiento de temporada ordinario (que no pueda considerarse como rendimientos de actividades económicas).	51
b. No reducción del rendimiento neto a diferencia del arrendamiento de viviendas.	51
c. Reducción de gastos IBI, gastos de comunidad, intereses de préstamos).	51
d. ¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada?	51
e. Imputación de gastos proporcional a los días de ocupación de la vivienda.	52
f. Imputación de renta a los días en los que no se ha alquilado la vivienda.	52
g. Supuestos en que la vivienda alquilada está en copropiedad.	53
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>54</b>
IRPF: La reducción por arrendamiento no es aplicable a los de temporada.	54
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>58</b>

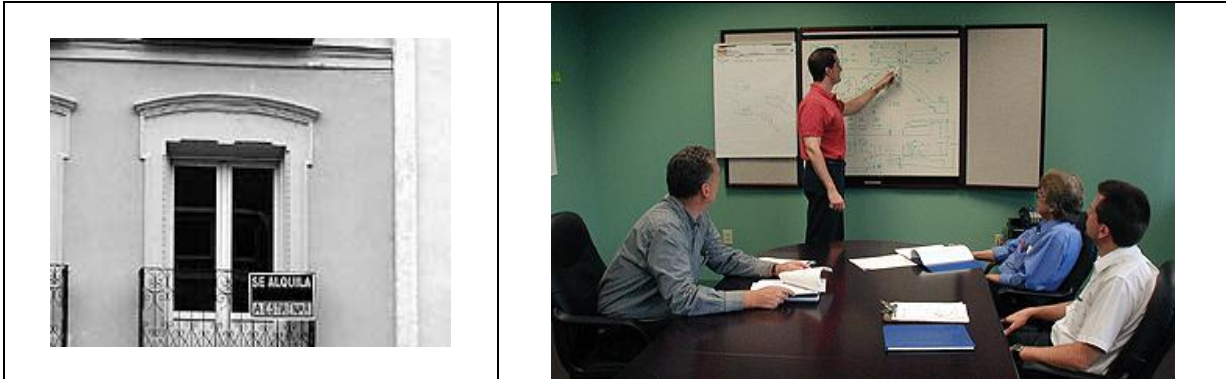


Diferente fiscalidad entre un arrendamiento de vivienda y un arrendamiento de temporada. _____	58
<b>PARTE CUARTA</b> _____	<b>60</b>
<b>Formularios</b> _____	<b>60</b>
<b>1. Contrato de arrendamiento vivienda por temporada.</b> _____	<b>60</b>
Modelo a _____	60
Primera. Duración y prórrogas _____	61
Segunda. Renta _____	62
Tercera. Fianza _____	62
Anexo inventario del mobiliario. _____	62
Inventario de mobiliario integrante de la vivienda _____	62
Modelo b _____	64
Modelo c _____	68
Primera. Objeto del contrato _____	68
Segunda. Precio _____	69
Tercera. Enseres y mobiliario incluidos. _____	69
Cuarta. Suministros. _____	69
Quinta. Gastos de conservación _____	69
Sexta. Obras. _____	70
Séptima. Subarriendo y cesión. _____	70
Octava. Renuncia. _____	70
Novena. Normativa y jurisdicción aplicables. _____	70
Modelo d _____	71
Modelo e _____	74
PRIMERA. De la duración _____	74
SEGUNDA. Renta _____	75
TERCERA. Destino _____	75
CUARTA. Estado de conservación y mobiliario _____	75
QUINTA. Responsabilidad _____	75
SEXTA. Prohibiciones _____	75
SÉPTIMA. Legislación aplicable. _____	76
OCTAVA. Fianza. _____	76
NOVENA. Certificación Energética _____	77
ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. _____	78
INVENTARIO MOBILIARIO _____	78
Modelo f _____	81
Duración _____	82
Renta _____	82
Gastos _____	82
Obras de conservación _____	83
Derecho de adquisición preferente _____	83
Cesión y subarriendo _____	83
Finalización del arrendamiento _____	83
Resolución del contrato _____	84
Modelo g _____	85
Primera. Objeto del contrato. _____	86
Segunda. Uso. _____	86
Tercera. Duración. _____	86
Cuarta. A la finalización del contrato. _____	86
Quinta. Renta. _____	86
Sexta. Gastos. _____	87
Septima. Fianza. _____	87
Octava. Obras. _____	87
Novena. Subarriendo. _____	88
Décima. Usos de buena vecindad, de policía urbana y normas de la comunidad de propietarios. _____	88
Undécima. Incumplimiento de la parte arrendataria. _____	88



<b>2. Condiciones generales de reserva en arrendamientos de viviendas por temporada.</b>	<b>89</b>
Modelo a	89
Modelo b	93
<b>3. Contrato de arrendamiento de temporada para estudiantes</b>	<b>96</b>
Primera. Objeto y destino.	97
Segunda. Estado.	98
Tercera. Duración.	98
Cuarta. Renta.	98
Quinta. Cesión y subarriendo.	98
Sexta. Derecho de adquisición preferente.	98
Séptima. Obras.	99
Octava. Gastos generales.	99
Novena. Clausula de penalización expresa.	99
Décima. Normas de convivencia.	99
Décimo primera. Fianza.	100
Décimo segunda. Incumplimiento de obligaciones.	100
Décimo tercera. Domicilio a efecto de notificaciones.	100
Décimo cuarta. Legislación aplicable.	100
Décimo quinta. Sumisión.	101

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las precauciones necesarias para firmar contratos de alquiler a estudiantes.**
- **Las cautelas en el arrendamiento de temporada por vacaciones.**
- **La fiscalidad del arrendamiento de temporada.**

## Introducción



Desde inmole<sup>y</sup>.com hemos completado la serie de arrendamientos de vivienda con la guía práctica de arrendamiento de temporada (alquiler a estudiantes y arrendamiento de temporada por vacaciones).

Esta serie comprende la guía de arrendamiento de viviendas, la guía de arrendamiento de viviendas turísticas (viviendas vacacionales) y la guía del alquiler de habitación.

En el caso del arrendamiento de temporada nos hemos centrado en los dos casos más frecuentes: el alquiler a estudiantes y el alquiler de los meses de vacaciones.

Se ha analizado la fiscalidad del arrendamiento de temporada que en la práctica tiene muchos matices.

Y se ha complementado con formularios de los diferentes casos de arrendamiento de temporada.





## PARTE PRIMERA

*¿Qué es el arrendamiento de temporada?*

### Capítulo 1. ¿Qué es el arrendamiento de temporada?



**1. Hay arrendamiento de temporada cuando el uso del inmueble es distinto al de vivienda.**