

## **Las ventas con alquiler garantizado para mayores de 65 años crecen un 30% según Más Vida**

**Es una fórmula por la que se vende el piso y los propietarios se garantizan seguir viviendo en su hogar a un precio de alquiler pactado que está muy por debajo del precio de mercado**

Según los datos de Más Vida, una de cada tres operaciones para hacer líquido el patrimonio inmobiliario de los mayores que poseen una vivienda es por esta vía. En España hay más de 9 millones de personas mayores de 65 años que representan el 20% de la población, con una pensión media de jubilación de solo 1.350€ al mes.

Las operaciones de "sale & leaseback" o venta con alquiler garantizado están experimentando un gran incremento en los últimos meses. Se trata de una fórmula por la que el propietario vende su casa y firma un contrato de alquiler, a un precio menor que el del mercado, y puede seguir viviendo en su hogar de por vida.

Con estas operaciones los mayores de 65 años pueden obtener ingresos por su vivienda y, de esta forma, amortizar la hipoteca de la casa o hacer frente a otras deudas, al tiempo que obtienen liquidez y se garantizan seguir disfrutando de su hogar pagando un alquiler a un precio pactado.

En el momento de formalizar la compraventa ante notario se firma, de forma simultánea, un contrato de arrendamiento con el comprador por el plazo que determine el vendedor. El contrato se inscribe en el registro de la propiedad, dotando así a los nuevos inquilinos de todas las garantías legales para que puedan permanecer en el inmueble durante el tiempo que se haya pactado.

El importe recibido por la venta y el precio del alquiler dependerá de la edad de los propietarios. En estos ejemplos podemos ver lo que estos obtendrían por la venta, así como el alquiler que tendrían que pagar cada mes.

CASO 1: Valor vivienda 250.000€ y propietarios de entre 65-70 años

Propuesta: valor de venta 175.000€ y alquiler de 620€ al mes.

CASO 2: Valor vivienda 250.000€ y propietarios de entre 70-75 años

Propuesta: valor de venta 187.500€ y alquiler de 625€ al mes.

CASO 3: Valor vivienda 250.000€ y propietarios de entre 76-80 años

Propuesta: valor de venta 193.750€ y alquiler de 630€ al mes.

Según los datos de Más Vida, este tipo de operaciones se han incrementado un 30% durante el último año. Julián Franco, Socio Director de esta compañía, explica que el tipo de personas que hacen ventas con alquiler garantizado es generalmente más joven que el que vende en nuda propiedad, "la razón es que en la venta con alquiler garantizado obtienen más dinero por la vivienda, dado que el inversor y nuevo propietario cobra una renta desde el primer día".

Esta venta también se puede hacer, incluso, si la vivienda tiene cargas hipotecarias, siempre y cuando éstas puedan ser canceladas con el importe que se reciba por la venta. Según Julián Franco, "de hecho, una de las razones para recurrir esta fórmula es cancelar una hipoteca que tenga unas cuotas muy altas para mejorar la liquidez".

Un propietario que esté haciendo frente a una hipoteca de 1.000€ al mes, por ejemplo, puede liquidarla con el pago que obtiene por la venta, disponer del dinero sobrante y se queda pagando una renta inferior de alquiler que lo que tenía que afrontar de hipoteca.

Una vez formalizada la operación el vendedor solo tendrá que hacer frente al Impuesto Municipal de Plusvalía, ya que el resto de los gastos (notaría, Registro de la Propiedad, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) serán asumidos por el comprador. Si la operación se realiza sobre un inmueble declarado como vivienda habitual, el vendedor está exento de pagar impuestos por el incremento del patrimonio en el IRPF.

La venta con alquiler garantizado o sale & leaseback puede hacerse en tres modalidades: con un alquiler vitalicio pactado hasta el fallecimiento del vendedor; con un plazo de alquiler limitado al finalizar el cual el arrendatario abandonará la propiedad; o una venta en la que el precio de venta se percibe en varios plazos, garantizando el pago con una escritura pública a través de una condición resolutoria.

Información para el editor

Más Vida es una compañía creada en 2019 especializada en soluciones financiera para complementar los ingresos de mayores de 65 años aprovechando su patrimonio inmobiliario. La compañía realiza operaciones de nuda propiedad en pago único o renta vitalicia, ventas con alquiler garantizado, hipotecas inversas, etc. Cuenta con profesionales provenientes del sector financiero e inmobiliario y cuenta con oficinas en Madrid, Barcelona, Comunidad Valenciana, Canarias y Cantabria.

La compañía trabaja con sociedades de tasación independientes y homologadas por el Banco de España y la CNMV para tasar los inmuebles, y cuenta con una cartera de inversores con dilatada experiencia en el mercado inmobiliario. Todas las operaciones que así lo requieran están supervisadas y reguladas por las autoridades monetarias.

**Datos de contacto:**

Javier Herreros  
Goodwill Comunicación  
626207322

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Sociedad](#) [Madrid](#) [Personas Mayores](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>