



Curso Online de  
**Análisis de la Viabilidad  
Económico-Financiera  
de Promociones Inmobiliarias en  
Régimen de Alquiler**

*Para analizar los costes, fiscalidad y rentabilidad de este tipo de promociones.*



**[e]**  
Iniciativas Empresariales  
*| estrategias de formación*



Tel. 900 670 400 - [attcliente@iniciativasempresariales.com](mailto:attcliente@iniciativasempresariales.com)  
[www.iniciativasempresariales.com](http://www.iniciativasempresariales.com)

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## Presentación

Los mecanismos económico-financieros y estratégicos que definen la viabilidad de una promoción inmobiliaria en venta suelen ser en general conocidos, pero existe un cierto desconocimiento de esos mismos parámetros en las promociones en alquiler, así como de las particularidades de la gestión de activos inmobiliarios destinados a permanecer en el inmovilizado de la empresa.

Los modelos de negocio inmobiliario “post crisis” enfatizan la gestión de activos en arrendamiento, por lo que es conveniente conocer las características del mercado de alquiler y de las empresas inmobiliarias principalmente patrimonialistas.

En este curso vamos a exponer de forma pormenorizada esas características. Primero fijaremos conceptos, describiremos diversas tipologías, el marco legal y jurídico del negocio del alquiler inmobiliario, así como la estructura empresarial que los soporta.

Estudiaremos la estructura de costes de una promoción detallando cada uno de ellos, analizaremos la viabilidad económico-financiera de las promociones en arrendamiento en sus diversas variantes para finalizar con el funcionamiento de la fiscalidad de estas promociones que presenta singularidades dignas de mención por ser algo desconocidas.

## La Formación E-learning

Con más de 35 años de experiencia en la formación de directivos y profesionales, Iniciativas Empresariales y la Manager Business School presentan sus cursos e-learning. Diseñados por profesionales en activo, expertos en las materias impartidas, son cursos de corta duración y eminentemente prácticos, orientados a ofrecer herramientas de análisis y ejecución de aplicación inmediata en el puesto de trabajo.

Nuestros cursos e-learning dan respuesta a las necesidades formativas de la empresa permitiendo:

1 La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado para su formación.

2 *Interactuar* con otros estudiantes enriqueciendo la diversidad de visiones y opiniones y su aplicación en situaciones reales.

3 *Aumentar sus capacidades* y competencias en el puesto de trabajo en base al estudio de los casos reales planteados en el curso.

4 *Trabajar* con los recursos que ofrece el entorno on-line.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## Objetivos del curso:

---

- Conocer qué es una promoción inmobiliaria en arrendamiento y cuál es su régimen jurídico.
- Describir los diferentes tipos de arrendamiento por su uso (viviendas, locales, apartamentos turísticos, etc.), régimen (indefinido, opción de compra) y por el tipo de empresa propietaria.
- Analizar los costes que intervienen en una promoción inmobiliaria de uso residencial.
- Conocer la estructura económica que deben tener las empresas dedicadas al negocio del alquiler.
- Saber la diferencia, en cuanto a su viabilidad económica, entre una promoción en alquiler y una promoción para la venta.
- Conocer las fórmulas habituales para el cálculo de la rentabilidad de una promoción inmobiliaria en alquiler.
- Determinar la viabilidad de una promoción inmobiliaria en alquiler y el análisis financiero de su explotación.
- Identificar los parámetros que influyen en el cálculo del TIR de un arrendamiento.
- Determinar los costes particulares del arrendamiento en su período de explotación.
- Proporcionar la fiscalidad de las promociones inmobiliarias en arrendamiento, especialmente en lo referente al IVA y la regla de prorrata.

“ Conozca y domine el marco legal, los costes, la comercialización, la rentabilidad y la fiscalidad de la explotación de los activos inmobiliarios en régimen de alquiler”

## Dirigido a:

---

Empresas de construcción, inversores y profesionales de la gestión inmobiliaria y el alquiler de oficinas, locales, viviendas, etc. que quieran conocer el análisis de costes, viabilidad, fiscalidad y rentabilidad de promociones en régimen de arrendamiento.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## Estructura y Contenido del curso

El curso tiene una duración de 80 horas lectivas 100% online que se realizan a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo el contenido:

### Manual de Estudio

5 módulos de formación que contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

### Material Complementario

En cada uno de los módulos que le ayudará en la comprensión de los temas tratados.

### Ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación

para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

**Bibliografía y enlaces** de lectura recomendados para completar la formación.

## Metodología 100% E-learning



### Aula Virtual \*

Permite el acceso a los contenidos del curso desde cualquier dispositivo las 24 horas del día los 7 días de la semana.

En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible.



### Soporte Docente Personalizado

El alumno tendrá acceso a nuestro equipo docente que le dará soporte a lo largo de todo el curso resolviendo todas las dudas, tanto a nivel de contenidos como cuestiones técnicas y de seguimiento que se le puedan plantear.



\* El alumno podrá descargarse la APP Moodle Mobile (disponible gratuitamente en Google Play para Android y la Apple Store para iOS) que le permitirá acceder a la plataforma desde cualquier dispositivo móvil y realizar el curso desde cualquier lugar y en cualquier momento.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## Contenido del Curso

### MÓDULO 1. Patrimonio inmobiliario: concepto, tipologías y marco legal

26 horas

Una promoción inmobiliaria destinada al arrendamiento supone que el promotor, sin perder la titularidad sobre el inmueble, otorga con sus clientes un contrato de arrendamiento, por un plazo determinado, recibiendo como contraprestación una renta, generalmente mensual. Por ello, todo promotor inmobiliario dedicado al alquiler debe conocer los mecanismos legales y económico-financieros existentes, tanto en el estudio de viabilidad del negocio como en su explotación.

- 1.1. El negocio del alquiler. Situación actual.
- 1.2. Concepto y tipologías de una promoción inmobiliaria en arrendamiento.
- 1.3. Régimen jurídico de las promociones inmobiliarias en arrendamiento:
  - 1.3.1. Ley de Arrendamientos Urbanos:
    - 1.3.1.1. Régimen jurídico del contrato de arrendamiento.
    - 1.3.1.2. Plazo mínimo y sus prórrogas del contrato de arrendamiento de viviendas.
    - 1.3.1.3. Desistimiento del contrato de arrendamientos de viviendas.
    - 1.3.1.4. Rescisión del contrato de arrendamientos de viviendas.
    - 1.3.1.5. Venta de la vivienda arrendada, posibilidades y derechos del inquilino.
    - 1.3.1.6. Derechos de los inquilinos ante situaciones personales o modificaciones de unidad familiar.
    - 1.3.1.7. Determinación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
    - 1.3.1.8. Realización de obras en la vivienda.
    - 1.3.1.9. Gastos generales y de servicios individuales.
    - 1.3.1.10. Derecho de adquisición preferente.
    - 1.3.1.11. Incumplimiento de obligaciones del arrendatario.
    - 1.3.1.12. Fianza.
  - 1.3.2. Arrendamientos de oficinas y locales de negocio.
  - 1.3.3. Procedimientos legales de desahucio.
- 1.4. Arrendamientos de tipo especial:
  - 1.4.1. Especiales por el régimen jurídico o fiscal aplicable:
  - 1.4.2. Alquiler de viviendas libres con opción de compra.
  - 1.4.3. Viviendas de protección oficial (VPO) en alquiler.
  - 1.4.4. Viviendas protegidas (VPP) en régimen de alquiler.
  - 1.4.5. Viviendas de protección pública (VPP) en alquiler con opción de compra.
  - 1.4.6. Especiales por el uso del inmueble objeto del contrato:
    - 1.4.6.1. Residencias.
    - 1.4.6.2. Loft.
    - 1.4.6.3. Aparthoteles.



# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

- 1.4.6.4. Aparcamientos.
- 1.4.6.5. Camping.
- 1.4.6.6. Apartamentos turísticos.
- 1.4.7. Especiales por el tipo de promotor:
  - 1.4.7.1. Promotor público.
  - 1.4.7.2. SAREB.
  - 1.4.7.3. Leasing inmobiliario.
  - 1.4.7.4. Lease-back inmobiliario.
  - 1.4.7.5. SOCIMI.
- 1.4.8. Régimen especial en el Impuesto de Sociedades:
  - 1.4.8.1. Ámbito de aplicación.
  - 1.4.8.2. Régimen fiscal aplicable a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.
  - 1.4.8.3. Distribución de dividendos.

## MÓDULO 2. Estructura de costes de las promociones inmobiliarias

16 horas

### 2.1. Adquisición del solar por compraventa:

- 2.1.1. Precio de adquisición.
- 2.1.2. Impuestos estatales:
  - 2.1.2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
  - 2.1.2.2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (TPO).
  - 2.1.2.3. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).
- 2.1.3. Aranceles:
  - 2.1.3.1. Aranceles notariales.
  - 2.1.3.2. Aranceles del Registro de la Propiedad.
- 2.1.4. Impuestos locales:
  - 2.1.4.1. Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI).
  - 2.1.4.2. Impuesto sobre el incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (IVBNU).
- 2.1.5. Comisiones por intermediación.
- 2.1.6. Casos especiales distintos a la compraventa:
  - 2.1.6.1. Solares adquiridos para promociones de VPP.
  - 2.1.6.2. Solares adquiridos por aportación de suelo.

### 2.2. Estudios técnicos iniciales:

- 2.2.1. Levantamiento topográfico.
- 2.2.2. Estudio geotécnico.
- 2.2.3. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2.2.4. Ejecución del derribo de construcciones existentes.
- 2.2.5. Tasación de solar.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

2.2.6. Vallado.

2.2.7. Estudio de viabilidad económico-financiera de la promoción.

2.2.8. Garantías exigidas.

## **2.3. Honorarios técnicos por proyectos:**

2.3.1. Arquitectos:

2.3.1.1. Proyecto de derribo.

2.3.1.2. Anteproyectos.

2.3.1.3. Proyecto de edificación.

2.3.1.4. Certificado energético del edificio en proyecto.

2.3.2. Arquitectos técnicos:

2.3.2.1. Estudio del proyecto.

2.3.2.2. Coordinador de seguridad y salud durante la redacción del proyecto.

2.3.2.3. Estudio de seguridad y salud.

2.3.2.4. Programa de control de calidad.

2.3.3. Ingenieros industriales:

2.3.3.1. Proyecto de actividad.

2.3.3.2. Proyectos de instalaciones.

2.3.4. Ingenieros de Telecomunicación.

2.3.5. Visados colegiales.

2.3.6. Project Management.

## **2.4. Licencias y permisos de construcción:**

2.4.1. Licencia de Obras: Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

2.4.2. Tasas municipales de licencia de obras.

2.4.3. Otros costes asociados con la licencia de obras.

2.4.4. Licencia de actividad.

2.4.5. Calificación provisional de promociones de VPP.

## **2.5. Construcción:**

2.5.1. Coste de medidas de seguridad y salud.

2.5.2. Coste de la realización de ensayos del programa de control de calidad.

## **2.6. La dirección facultativa de las obras de edificación:**

2.6.1. Dirección, arquitectos y arquitectos técnicos.

2.6.2. Seguridad y salud: plan y coordinación.

2.6.3. Acometidas de servicios.

2.6.4. Dirección de obra, infraestructura de telecomunicaciones.

## **2.7. Costes de titulación:**

2.7.1. Declaración de obra nueva en construcción.

2.7.2. Establecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.

## **2.8. Gastos de entrega de la promoción:**

2.8.1. Certificado final de obra.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

- 2.8.2. Acta de recepción final de obra.
- 2.8.3. Licencia de primera ocupación.
- 2.8.4. Cédula de Habitabilidad.
- 2.8.5. Licencia de funcionamiento de instalaciones.
- 2.8.6. Libro del edificio.
- 2.8.7. Certificado energético.
- 2.8.8. Acta notarial de obra nueva terminada.
- 2.8.9. Póliza de seguro decenal.
- 2.9. Gastos generales del promotor.**
- 2.10. Gastos de mantenimiento.**
- 2.11. Gastos comerciales:**
  - 2.11.1. Promoción y publicidad.
  - 2.11.2. Comisiones de ventas.
  - 2.11.3. Gastos de postventa.
- 2.12. Impuestos locales asociados a la tenencia del bien.**
- 2.13. Amortización del edificio.**
- 2.14. Gastos financieros:**
  - 2.14.1. Gastos de tramitación préstamo hipotecario subrogable.
  - 2.14.2. Constitución del préstamo.
  - 2.14.3. Gastos por disposiciones del préstamo.
  - 2.14.4. Créditos puente.
  - 2.14.5. Gastos de avales por cantidades entregadas a cuenta.
  - 2.14.6. Otros costes financieros.
- 2.15. Impuestos que gravan los beneficios de la promoción.**
- 2.16. Estructuras medias de costes.**



# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## MÓDULO 3. Estructura empresarial, comercialización y financiación del alquiler

16 horas

El planteamiento económico y financiero de una promoción inmobiliaria en alquiler tiene múltiples variantes con características específicas que son importantes conocer. Estudiar estas características diferenciadoras respecto a las promociones en venta, así como los requisitos de su comercialización y financiación y la estructura económica que deben tener las empresas dedicadas a ello resulta fundamental para el promotor.

### 3.1. Planteamiento del negocio inmobiliario de alquiler en sus múltiples variantes:

- 3.1.1. Alquiler de viviendas.
- 3.1.2. Alquiler de edificios de uso terciario.
- 3.1.3. Modalidades de alquiler de apartamentos turísticos.

### 3.2. Características diferenciadoras en cuanto a la viabilidad entre una promoción en arrendamiento frente a una promoción en venta:

- 3.2.1. Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- 3.2.2. Impuesto de Valor Añadido (IVA).
- 3.2.3. Otros impuestos locales.
- 3.2.4. Costes de administración del inmueble.
- 3.2.5. Costes de mantenimiento del inmueble.
- 3.2.6. Amortización del inmueble.

### 3.3. Características diferenciadoras en la comercialización de promociones en alquiler frente a las promociones en venta:

- 3.3.1. Requisitos de publicidad e información. Documentación promociones en alquiler.
- 3.3.2. Requisitos de publicidad e información en el aprovechamiento por turno de apartamentos turísticos.

### 3.4. Financiación de las promociones en alquiler:

- 3.4.1. Fondos propios.
- 3.4.2. Fondos ajenos.
- 3.4.3. Evaluación de los recursos financieros necesarios.

### 3.5. Estructura económico-financiera de las empresas inmobiliarias dedicadas al arrendamiento:

- 3.5.1. Empresas inmobiliarias dedicadas exclusivamente al alquiler.
- 3.5.2. Empresas mixtas.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## MÓDULO 4. Rentabilidad del alquiler. Análisis financiero de su explotación

12 horas

En este módulo se desarrollan los diferentes conceptos que se incluyen en la determinación de la rentabilidad de las Promociones Inmobiliarias en alquiler con la ayuda de numerosos ejemplos resueltos con la aplicación del programa informático GESTINMO.

### 4.1. Características diferenciadoras en cuanto a la viabilidad entre una promoción en arrendamiento frente a una promoción en venta:

4.1.1. Cuenta de explotación.

4.1.2. Rentabilidad:

4.1.2.1. Rentabilidad de las promociones en alquiler: la fórmula más usada.

4.1.2.2. Rentabilidad de las promociones en alquiler: una fórmula de rentabilidad dinámica.

4.1.2.3. Elección de los parámetros que influyen en el cálculo del TIR en arrendamiento.

4.1.2.4. Sensibilidad del TIR de una promoción inmobiliaria en alquiler frente al plazo de cálculo.

4.1.2.5. Sensibilidad del TIR de una promoción inmobiliaria en alquiler frente al valor residual.

4.1.2.6. Efecto del Impuesto de Sociedades en el valor residual del inmueble.

4.1.2.7. Sensibilidad del TIR de una promoción inmobiliaria en alquiler frente al IPC.

### 4.2. Ejemplos de aplicación alquiler:

4.2.1. Alquiler puro.

4.2.2. Alquiler protegido.

4.2.3. Alquiler a corto plazo.

### 4.3. Explotación del negocio de alquiler y gestión patrimonial:

4.3.1. Parámetros de partida.

4.3.2. Análisis financiero del periodo de explotación de una promoción en alquiler.

## MÓDULO 5. La fiscalidad del alquiler. Prorrata del IVA

10 horas

Las promociones inmobiliarias en arrendamiento o alquiler, al contrario de las promociones inmobiliarias para venta, están sometidas a un régimen fiscal singular sobre todo en lo referente a las liquidaciones anuales de IVA y al Impuesto de Sociedades.

### 5.1. La fiscalidad del alquiler.

### 5.2. Fiscalidad de la formalización del contrato de arrendamiento:

5.2.1. Tributación del arrendamiento de vivienda.

5.2.2. Arrendamiento de inmuebles de uso distinto de vivienda.

### 5.3. Fiscalidad del cobro de rentas:

5.3.1. Fiscalidad del arrendamiento de terrenos.

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

5.3.2. Fiscalidad del arrendamiento de viviendas.

5.3.3. Fiscalidad del arrendamiento de edificios de uso distinto de la vivienda.

5.3.4. Fiscalidad del arrendamiento con opción de compra.

5.3.5. Fiscalidad del arrendamiento por turno de apartamentos turísticos.

## **5.4. Cuota tributaria, deducciones de la cuota y liquidación del IVA:**

5.4.1. Deducción de la cuota en empresa promotora inmobiliaria que solo realiza operaciones sujetas y no exentas de IVA.

5.4.2. Deducción del IVA cuando la empresa realiza conjuntamente operaciones sujetas y operaciones sujetas y exentas.

5.4.3. Clases de prorrata y su régimen de aplicación.

5.4.4. Prorrata general.

5.4.5. Prorrata especial.

5.4.6. Regularización de las cuotas soportadas.

5.4.7. Deducciones de la cuota.

5.4.8. Deducción de la cuota en empresa promotora inmobiliaria que realiza operaciones conjuntas sujetas y no exentas de IVA.

5.4.9. Actividades diferenciadas.

## **5.5. Reflexiones finales sobre la fiscalidad de una empresa promotora de alquileres.**

# Análisis de la Viabilidad Económico-Financiera de Promociones Inmobiliarias en Régimen de Alquiler

## Autor



### Juan Fernández Caparrós

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Promotor Inmobiliario y Director de Proyectos Informáticos de análisis económico-financieros para el sector inmobiliario, tanto en la promoción como en el desarrollo del suelo.

Cuenta con amplia experiencia dentro del sector inmobiliario donde ha impartido numerosas formaciones en diferentes entidades. Es, además, autor de diversos libros y blogs sobre el sector inmobiliario.

## Titulación

Una vez finalizado el curso el alumno recibirá el diploma que acreditará el haber superado de forma satisfactoria todas las pruebas propuestas en el mismo.

