

guía completa de
préstamos hipotecarios

Bancaja





Bancaja, con la publicación de la presente guía, intenta ayudarles a conocer los trámites más habituales para la adquisición y financiación de una vivienda, y también facilitarles la elección de la oferta que mejor se ajuste a sus necesidades.

En caso de duda, consulte a su entidad financiera.

El contenido de la guía podrá ser alterado por modificaciones de la ley vigente.

Índice

página

1. ¿Qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?	5
2. ¿Qué es conveniente saber antes de vender tu vivienda?	9
3. ¿Qué es un préstamo hipotecario?	11
4. ¿Y si la vivienda que voy a comprar ya tiene un préstamo hipotecario?	13
5. ¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más te interesa?	15
A. Importe	16
B. El interés	16
C. Periodo de interés	19
D. Cuota a pagar	20
E. Plazo de amortización	20
F. Sistema de amortización	20
6. ¿A qué información tiene derecho el solicitante de un préstamo hipotecario?	21
7. ¿Qué gastos tiene un préstamo hipotecario?	23
A. Gastos previos a la formalización	24
B. Gastos de formalización	24
C. Otros gastos posibles	25
8. ¿Qué seguros se deben contratar?	27
9. ¿Qué ventajas fiscales se obtienen con la compra de una vivienda habitual?	29

10. Documentación a aportar	31
11. ¿Qué tienes que hacer si deseas renegociar el tipo de interés de tu préstamo?	33
12. Oferta de financiación de Bancaja	37
13. Compromiso Bancaja	41
14. Anexos	43
I. Tabla de cuotas mensuales de préstamos	44
II. Gastos orientativos para la constitución de un préstamo hipotecario	45
III. Gastos orientativos de la compraventa de una vivienda	46
IV. Cuotas de los seguros asociados a un préstamo hipotecario	47
V. Impuestos en la compra de una vivienda	48

1. ¿Qué es conveniente saber antes de comprar una vivienda?



La adquisición de una vivienda es generalmente una de las decisiones más importantes que puede tomar una familia en el plano económico. Por ello es fundamental informarse y asesorarse adecuadamente (adónde acudir para encontrar la vivienda buscada, qué tipo de comprobaciones previas debe realizar para evitarse posibles sobresaltos, qué impuestos gravan la compra de una vivienda, qué tipo de financiación es la que mejor se adapta a tus necesidades, etc.).

¿A través de quién puedes adquirir tu futura vivienda?

- Por medio de un API (Agente de la Propiedad Inmobiliaria) o de una agencia inmobiliaria.
- Acudiendo a una empresa constructora o promotora.
- Directamente de particular a particular.

Comprobaciones previas a la compra

Es aconsejable realizar una serie de comprobaciones que pueden ahorrarte posteriores problemas:

■ **La verificación o certificación registral:** Es la consulta al Registro de la Propiedad para comprobar la existencia o no de algún condicionante (si el vendedor de la vivienda es realmente el propietario, si existen cargas, tributos pendientes de pago, gastos de comunidad pendientes, contratos de alquiler, etc.) sobre la vivienda a adquirir que pueda perjudicar el libre disfrute de la misma.

Si existiera alguna de estas circunstancias u otras similares, es aconsejable que te asegures de efectuar la compra libre de cualquier tipo de cargas o, de no ser posible, tener perfecto conocimiento sobre el alcance de las mismas.

■ **La comprobación urbanística:** Es recomendable comprobar, en el ayuntamiento al que pertenece la vivienda, si ésta se encuentra afectada de modo desfavorable por algún plan urbanístico proyectado y si cumple las exigencias de los planes urbanísticos en vigor.

■ Analizar los aspectos básicos de la vivienda:

- **Ubicación:** Comprueba si el inmueble está situado en una zona con ruidos, tráfico, contaminación, etc., si está bien comunicado, facilidad de aparcamiento, si dispone de servicios básicos como colegios, supermercados, lugares de ocio, centro de esparcimiento, etc.

- **Características:** Es muy importante comprobar las calidades de los materiales, la orientación, los servicios comunes (garaje, trastero, jardines, etc.), el correcto funcionamiento de todas las instalaciones, etc.

- **Precio:** Comprobar la relación precio-calidad, los gastos asociados a la operación (impuestos, notario, registro, etc.) y el resto de gastos inherentes al uso de la vivienda (gastos comunales, contribución, etc.).

■ **Notario:** Es la persona idónea para orientarte sobre la normativa vigente. Él te indicará las distintas circunstancias que pueden concurrir en el contrato de compra y la forma de solucionarlas, además de dar garantía y certeza al contenido de los contratos.

■ **Promotores de vivienda:** Deben suministrar al comprador la memoria de calidades, todas las cuestiones relacionadas con la construcción de la vivienda, el calendario de pagos y la posible financiación.

■ **El vendedor:** A él le corresponde suministrarte toda la información que requieras para realizar la compra y, en concreto:

- Escritura de propiedad.
- Plano de la vivienda.
- Cédula de habitabilidad.
- Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Último recibo pagado de los gastos de la comunidad.
- Recibo de haber satisfecho el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (con posterioridad a la transmisión).

■ **La señal:** Mediante la señal o arras puedes reservarte el derecho de compra sobre un inmueble. Para ello tendrás que entregar una cantidad a cuenta.

Si posteriormente no compras dicho inmueble en las condiciones pactadas, perderás la señal entregada.

Si el vendedor no cumple lo estipulado, vendrá obligado a devolver el doble de la cantidad recibida.

■ **Acuerdo de compraventa:** En ocasiones, antes de firmar la escritura se realiza un documento suscrito por el vendedor y el comprador en el que se refleja el acuerdo alcanzado (identificación de las partes, descripción del inmueble, precio, forma de pago, responsable de sufragar los gastos e impuestos correspondientes, la señal entregada, etc.).

■ **La escritura:** El vendedor debe presentar la escritura correspondiente de la vivienda que va a vender. Al efectuar la compra, el notario expedirá una nueva escritura de compraventa entre comprador y vendedor donde figurarán todas aquellas cláusulas y condiciones que se hayan pactado (precio, forma de pago, etc.).

El DNI de la vivienda

La escritura es el auténtico "Carné de Identidad" de una vivienda ya que es el título que asegura su propiedad. Debe estar siempre expedida por un notario e inscrita en el Registro de la Propiedad.

¿Qué impuestos hay que pagar en la compra de una vivienda?

■ **El IVA:** Se aplicará sólo en el caso de primera transmisión de vivienda nueva (compra directa al promotor). El importe a satisfacer se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio escriturado (7% en vivienda libre y 4% en vivienda de protección oficial y vivienda de protección pública).

■ Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:

Se aplicará para viviendas en segunda transmisión. Su importe es el 7% sobre el precio escriturado (aunque este porcentaje puede variar en función de la comunidad autónoma –ver anexo V–). En VPO puede ser entre el 3% y el 7% dependiendo de la comunidad autónoma (–ver anexo V–).

■ Impuestos sobre Actos Jurídicos Documentados:

Es un porcentaje que depende de la comunidad autónoma y el tipo de vivienda (aplicable en las primeras transmisiones de vivienda y sobre la responsabilidad hipotecaria de los préstamos hipotecarios –ver anexo V–).

■ Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía):

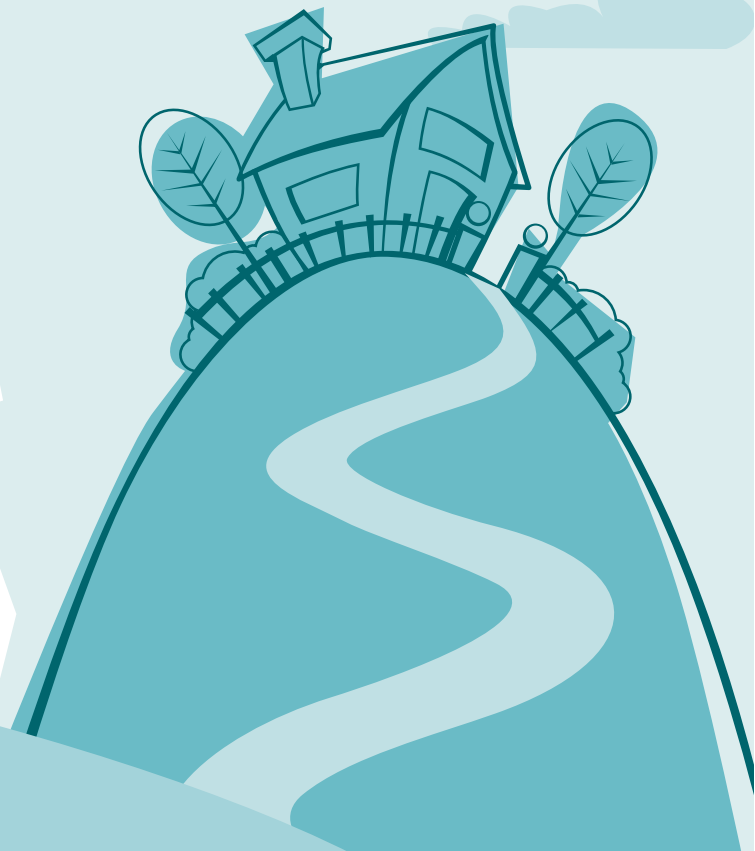
Depende del valor catastral del suelo, años transcurridos desde la adquisición del inmueble y del municipio en donde se encuentre ubicada la vivienda. El vendedor es, legalmente, el obligado al pago, salvo que se pacte lo contrario.

Una vez hayas comprobado todos los documentos, estarás en condiciones de llevar adelante la compra. Para ello, podrás efectuar su pago al contado, o bien mediante la obtención de un préstamo hipotecario.

Impuestos	Compra vivienda		Constitución de hipoteca
	Nueva	2ª mano	
IVA	Del 4% ó 7% ⁽¹⁾		
Transmisiones patrimoniales		Del 6% al 7% ⁽¹⁾	
Actos jurídicos documentados	Del 0,5% al 1% ⁽¹⁾		Del 0,5% al 1% ⁽¹⁾

(1) Los porcentajes pueden variar en función de las comunidades autónomas.

2. ¿Qué es conveniente saber antes de vender una vivienda?



Las preguntas que surgen ante la venta de la vivienda son:

¿Cuánto vale? ¿Estoy pidiendo mucho o poco?

Para saber cuál es el precio de tu vivienda puede recurrir a tres canales de información distintos:

- **Empresa de tasaciones.** Te dará una información profesional del valor técnico de su vivienda y te cobrarán el importe de la tasación.
- **API.** Te dará un valor de venta fácil de tu vivienda. Esto puede suponerte que adquieras el compromiso de tramitar la venta a través de un API que te cobrará, en caso de venderte la vivienda, una comisión que tendrás que negociar.
- **Propia información.** Averigua si en tu edificio o barrio se han vendido, últimamente, viviendas de características similares a la tuya y esto te dará un precio orientativo.

¿Qué gastos tengo?

Si no se pacta nada en el contrato de arras o señal del importe total a pagar, los gastos del vendedor son:

- La minuta del notario (ver anexo III).
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Esta información la obtendrás en el ayuntamiento donde esté la vivienda.
- La comisión del API.

¿Cuándo la venderé? ¿Puedo ahora comprarme la nueva vivienda o tengo que esperar?

Esta pregunta te la solucionaremos en el apartado "Financiación para cambio de vivienda" del punto 12, ofreciéndote la financiación que más se ajuste a tus posibilidades.

3. ¿Qué es un préstamo hipotecario?



Un préstamo hipotecario es aquel cuya garantía es una hipoteca que recae sobre un bien inmueble, generalmente una vivienda.

Se formaliza en escritura pública ante Notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

El tipo de garantía hipotecaria permite plazos más largos para la devolución del préstamo y tipos de intereses inferiores a los de los préstamos con garantía personal.

Para poder solicitar un préstamo hipotecario, las entidades financieras exigen una serie de garantías de tipo personal y del propio inmueble sobre el que va a recaer la hipoteca. En general, cada entidad financiera marca sus propias condiciones.

4. ¿Y si la vivienda que voy a comprar ya tiene un préstamo hipotecario?



Puede ocurrir que la vivienda que vayas a comprar tenga un préstamo a promotor. En ese caso, tienes muchas ventajas y puedes obtener, de forma muy sencilla y con un importante ahorro de gastos, el préstamo que se adapte a tus necesidades.

Ello es posible porque no necesitarás realizar trámites para hipotecar la vivienda, sólo se cambia la titularidad del préstamo que el promotor hizo en su día sobre la vivienda que vas a adquirir. Este cambio de titularidad se denomina subrogación en el préstamo del promotor y se realiza simultáneamente con la escritura de compraventa.

Si te subrogas en la hipoteca de la promoción te evitas los gastos de tasación de la vivienda, solicitar informes sobre las cargas al Registro de la Propiedad, otorgar ante Notario nueva escritura de hipoteca, inscribirla posteriormente en el Registro y, lo más importante, el pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por constituir una nueva hipoteca, que varía según comunidades autónomas, siendo el porcentaje comúnmente aplicado el 1% sobre la responsabilidad hipotecaria del préstamo.

Subrogando no sólo te ahorras dinero, sino también tiempo y molestias, porque es un trámite muy fácil, rápido y cómodo.

En el caso de que la hipoteca del Promotor no se ajuste a tus necesidades, puedes modificar el importe a financiar, el plazo de la hipoteca, las fechas de pago, etc. y todo ello sin pérdida del importante ahorro de gastos de la subrogación.

Ejemplo del ahorro de gastos

Si adquieres una vivienda por 200.000€ que tiene una hipoteca de 160.000€ ya constituida en Bancaja por el Promotor y decidieras realizar una hipoteca nueva, deberías pagar a una empresa tasadora alrededor de 260€ y solamente en concepto del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados entre 2.400 y 2.800 € dependiendo de la responsabilidad hipotecaria que indique el banco en el que solicitas la hipoteca. A estos dos conceptos importantes faltaría añadir los gastos de Notaría y Registro por constituir e inscribir la nueva hipoteca. Si te subrogas en el préstamo supone un ahorro de más de 3.000€.

5. ¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más te interesa?



Después de cumplir todos los requisitos preliminares que se han descrito, te encontrarás con el problema de la elección del tipo de préstamo hipotecario que mejor se adapte a tus necesidades.

Para ello deberás tener en cuenta los siguientes factores:

A. Importe

Es la cantidad de dinero que la entidad financiera entrega al cliente al concederle el préstamo.

Existen dos tipos de límites para determinar el importe:

1. El valor de la vivienda: La cantidad máxima a financiar, es decir, el importe total que recibirá como préstamo hipotecario será, como mucho, del 100% del valor de tasación de la vivienda, con la aportación de garantía adicional.

2. Los ingresos del solicitante: El importe se limita para que las cuotas a pagar no superen el 35 ó 40% de los ingresos líquidos justificables del solicitante y así poder hacer frente a los pagos sin problemas.

B. El interés

El interés es el precio que el cliente se compromete a pagar a la entidad financiera como consecuencia de haber recibido una cantidad de dinero determinada en concepto de préstamo.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es una fórmula para poder comparar los tipos de interés que ofertan las distintas entidades financieras. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el tipo de interés nominal, el plazo y las comisiones iniciales.

Según el tipo de interés, los préstamos hipotecarios pueden clasificarse en:

- De tipo fijo.
- De interés variable.

Cómo comparar préstamos distintos

La Tasa Anual Equivalente (TAE) es una fórmula para poder comparar los tipos de interés que ofertan las distintas entidades financieras. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el interés nominal, el plazo, las comisiones iniciales a favor de la entidad financiera, excepto los gastos complementarios o suplidos que han de detallarse uno a uno. Este coste efectivo constituye la mejor forma de comparar los tipos de interés que ofertan las entidades financieras.

1. Préstamos hipotecarios de interés fijo

El tipo de interés establecido en el contrato permanece inalterable a lo largo de la vida del préstamo.

En estos préstamos, tanto la entidad financiera que ha prestado el dinero como el cliente están expuestos al riesgo de interés, es decir:

- Si los intereses descienden el cliente no se puede beneficiar de dicha bajada, pudiendo estar pagando un precio superior al que lo haría si la operación la contratase en esos momentos.
- Si los intereses suben la situación es la contraria, siendo la entidad financiera la perjudicada al no poder repercutir al cliente la subida.

Por todo ello, la operación suele fijarse a plazos más cortos que los que se establecen cuando el interés es variable, a fin de evitar el riesgo de las variaciones de tipos de interés para ambas partes.

¿Qué ventaja tienen los préstamos de interés fijo?

La principal ventaja que tienen los préstamos a interés fijo es tener determinado, desde el principio de la operación, el importe exacto de las cuotas a pagar a lo largo de toda la vida del préstamo.

2. Préstamos hipotecarios a interés variable

Son operaciones en las que el tipo de interés varía cada cierto periodo de tiempo, de acuerdo con las normas que se establecen previamente.

La forma de fijar los intereses es la siguiente:

- Se acuerda un tipo inicial de interés, que permanece fijo durante un periodo preestablecido, y que en la mayoría de entidades financieras oscila entre 3 y 12 meses.
- Una vez transcurrido este periodo, el tipo de interés varía de acuerdo con la evolución del índice de referencia acordado en el contrato.

Tanto la entidad financiera como el cliente acusarán las oscilaciones de mercado:

- En época de tipos de interés bajos, el cliente pagará una cuota menor.
- En época de tipos de interés altos, el cliente tendrá que pagar una cuota mayor.

Por ello, al irse ajustando el tipo de interés al mercado, las entidades financieras suelen ofertar plazos de amortización más largos (normalmente entre 20 y 40 años) que los utilizados en los préstamos a tipo fijo (normalmente entre 15 y 30 años).

¿Qué ventaja tienen los préstamos de interés variable?

Las principales ventajas son:

- Menores cuotas a pagar al disponer de mayor plazo.
- Beneficiarse de las bajadas de tipo de interés.

Índices de referencia

Es la variable en función de la cual cambia el tipo de interés del préstamo.

En 1994 se definieron 6 índices de referencia oficiales y en junio de 1999 se incorporó el Euribor a 1 año:

■ Referencia Interbancaria a 1 año: Euribor

Es el tipo ofertado por el grupo preseleccionado de entidades de crédito en el mercado de depósitos interbancarios en euros para el plazo de 1 año. El índice representa la media mensual de los valores diarios de dicho índice.

■ IRPH de cajas de ahorros

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las cajas.

■ IRPH de bancos

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por los Bancos.

■ IRPH del conjunto de entidades de crédito

Es el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para la adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de entidades de crédito.

■ Índice Activo de Referencia CECA

Es el tipo medio de las operaciones en préstamos personales de 1 año a menos de 3 años y de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda libre de 3 o más años.

■ Tipo de rendimiento de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años

Es el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años.

Los índices oficiales reúnen los siguientes requisitos básicos para que puedan servir como referencia de los préstamos hipotecarios:

- **Ser públicos y fácilmente verificables por parte del cliente.** El Banco de España los publica mensualmente en el BOE (cada uno de ellos adopta un único valor por mes), siendo fácilmente consultables al recogerse en la prensa en las páginas de información económica.
- **Ser objetivos.** Los datos que sirven de base al cálculo del valor del índice son agregados de acuerdo con procedimientos matemáticos aprobados por el Banco de España.
- **Ser neutrales.** Ninguna entidad financiera puede influir en su determinación.

Con independencia de utilizar un índice de referencia oficial o no, debe quedar claramente identificado en la escritura del préstamo, así como su forma de aplicación.

■ El diferencial

Consiste en el importe que las entidades financieras añaden al tipo de interés de referencia.

¿Cómo se especifica el valor del diferencial?

Normalmente fijando un porcentaje sobre el índice de referencia utilizado.

Si el interés es variable no olvides preguntar

- El índice de referencia aplicable (Euribor, IRPH de cajas, etc).
- Cómo se fija el tipo de interés en cada revisión.
- Cómo se le comunica al cliente, para cada revisión que se efectúe del tipo de interés, el nuevo tipo aplicable y el periodo de vigencia del mismo.
- El procedimiento de rescisión del contrato, en caso de no aceptación por el cliente del tipo aplicable en el siguiente periodo de tipo de interés.

C. Periodo de interés

Es el periodo de tiempo durante el cual el tipo de interés de un préstamo a interés variable no sufre modificación.

En los préstamos a tipo de interés variable hay que diferenciar entre:

■ **Periodo de interés inicial:** Es el plazo durante el cual permanece vigente el tipo de interés pactado en el contrato del préstamo.

■ **Periodo de interés a tipo variable:** Finalizado el periodo de interés inicial, comienza el periodo de interés a tipo variable que dura hasta que se termina de pagar el préstamo. Durante este periodo, el interés varía cada cierto tiempo (generalmente cada 6 meses o 1 año) según se acuerde en el contrato de préstamo.

D. Cuota a pagar

Es el importe que el cliente se compromete a pagar periódicamente (normalmente cada mes) a la entidad financiera que le ha concedido el préstamo, en concepto de intereses y devolución del capital prestado.

Si el préstamo es a interés variable, la cuota se modificará tras cada revisión del tipo de interés.

La cuota depende básicamente de cuatro factores: importe del préstamo, plazo, tipo de interés y periodicidad de pago (normalmente mensual).

E. Plazo de amortización

Es el tiempo acordado en la escritura del préstamo para que el cliente devuelva a la entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada, pudiendo llegar, por lo general, hasta 40 años en función de:

- El tipo de préstamo (fijo, cuota constante, mixto, variable, ...).
- La edad del solicitante.
- La normativa que regule los préstamos acogidos a convenio (VPP).

Hay préstamos en los que se establece un periodo de carencia. La carencia puede definirse como el periodo inicial de la vida de un préstamo en el que el cliente únicamente paga los intereses, no amortizando nada de capital.

F. Sistema de amortización

Es la forma de cálculo de las cuotas a pagar para devolver el importe del préstamo. Hay diversos sistemas de amortización: cuota constante, cuota decreciente y cuota creciente.

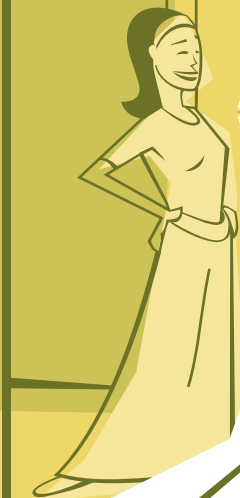
La más habitual es la **cuota constante** en la que el cliente siempre paga el mismo importe (suma de capital más intereses) mientras no varíe el tipo de interés.

Cada préstamo tiene sus ventajas

Las ventajas de los distintos préstamos según su forma de interés son:

- **Préstamos a interés fijo:** Conocer, desde el principio de la operación, el importe exacto de las cuotas a pagar a lo largo de toda la vida del préstamo.
- **Préstamos a interés variable:** Obtener una financiación a mayor plazo reduciendo el importe de la cuota a pagar. Además, en el caso de descenso de los intereses, poder reducir dicha cuota todavía más.

6. ¿A qué información tiene derecho el solicitante de un préstamo hipotecario?



La Orden Ministerial (O.M.) de 5 de mayo de 1994 sobre "Transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios" tiene por objeto garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios, estimulando la efectiva competencia entre las entidades financieras.

Dicha O.M. afecta a los préstamos hipotecarios que reúnan las siguientes condiciones:

- La hipoteca ha de recaer sobre una vivienda.
- El titular del préstamo ha de ser una persona física.
- El importe no ha de superar los 150.253,02 euros.

Los aspectos más relevantes de esta norma son:

■ Folleto informativo

Es el documento en el que se recogen, a modo orientativo y de forma clara y estandarizada, las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Las entidades financieras deberán entregarlo gratuita y obligatoriamente a quien solicite un préstamo hipotecario.

■ Oferta vinculante

Documento firmado por un representante del banco/caja, que recoge las condiciones financieras de la operación en el mismo orden en que figuran en la escritura del préstamo (capital del préstamo, amortización, intereses ordinarios, comisiones que resulten aplicables y gastos a cargo del prestatario).

Aprobada la solicitud, las entidades financieras deberán entregar al solicitante la oferta vinculante del préstamo, la cual tendrá una validez mínima de 10 días hábiles desde su fecha de entrega.

Esta oferta vincula y obliga a la entidad financiera, pero no al solicitante, que podrá rechazarla libremente.

■ Firma de la escritura

Si el solicitante acepta la oferta vinculante se formalizará el préstamo hipotecario en escritura pública y el Notario comprobará que no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante y las cláusulas financieras del documento contractual, debiendo advertir al prestatario de las diferencias que en su caso hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación. En cualquier caso, en el acto de firma, el Notario deberá resolver las posibles dudas que puedan plantearse los interesados.

El prestatario (titular del préstamo) tiene el derecho a examinar la escritura del préstamo en el despacho del Notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su firma.

El derecho a la elección de Notario corresponde al solicitante, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

7. ¿Qué gastos tiene un préstamo hipotecario?



A. Gastos previos a la formalización

Una vez cumplidos todos los requisitos necesarios para la concesión de un préstamo hipotecario, las entidades financieras, antes de formalizarlo, realizan los siguientes trámites:

■ **La tasación:** La vivienda ha de ser tasada, es decir, valorada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

■ **Verificación registral:** Consiste en comprobar en el Registro de la Propiedad la existencia o no de cargas sobre la vivienda que se va a hipotecar.

Ambos trámites originan una serie de gastos que son a cargo del solicitante, con independencia de la aprobación o denegación del préstamo.

Una vez comprobados estos datos, se llevará a cabo la formalización del préstamo hipotecario.

B. Gastos de formalización

■ **Comisión de apertura:** Se trata de una comisión que cobra la entidad financiera por una sola vez, al inicio del préstamo. Se suele establecer como un porcentaje sobre el importe del préstamo.

■ **Comisión de subrogación:** La subrogación es el acto por el que una persona, asumiendo la deuda, sustituye jurídicamente al titular de un préstamo respecto de los derechos y obligaciones derivados del préstamo concedido, es decir, se convierte en titular del préstamo. Se produce cuando una persona adquiere a un particular una vivienda sobre la que recae una hipoteca, o lo hace directamente a un promotor-constructor.

La entidad financiera tiene que estar de acuerdo en efectuar la subrogación, derivándose el pago de la correspondiente comisión por parte del subrogado, aunque en este caso no se cobrará la comisión de apertura.

■ **Gastos de notaría:** Corresponde al gasto de realización de escritura pública otorgada por notario. La cuantía a pagar depende de los aranceles establecidos oficialmente.

■ **Impuestos:** La constitución de hipoteca está sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. La cantidad a pagar por dicho impuesto se calcula aplicando un porcentaje dependiendo de la comunidad autónoma (ver anexo V) sobre la responsabilidad hipotecaria (aproximadamente el doble del importe del préstamo).

■ **Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad:** Formalizada la escritura del préstamo hipotecario, se debe inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La inscripción en el Registro la realiza la entidad financiera que concede el préstamo.

La cuantía a pagar dependerá de los aranceles establecidos oficialmente.

Los préstamos hipotecarios tienen los siguientes gastos:

- Tasación
- Comisión de apertura
- Impuestos
- Gastos de notaría
- Gastos de Registro
- Gastos de gestoría

C. Otros gastos posibles

■ **Intereses de demora:** Es el tipo de interés a aplicar a aquellas cantidades que, llegado su vencimiento, no han sido abonadas. En definitiva, es una penalización al titular de un préstamo si incumple sus obligaciones de pago.

■ **Comisión de cancelación anticipada y comisión de entregas a cuenta:** Al cancelar el préstamo total o parcialmente (con entregas a cuenta) las entidades financieras cobran una comisión, que es un porcentaje sobre la cantidad cancelada o entregada a cuenta.

■ **Comisión por modificación de contrato:** Esta comisión se aplica en el caso que, a petición del cliente y aprobado por la entidad financiera, se modifiquen durante la vida del préstamo algunas de las condiciones establecidas

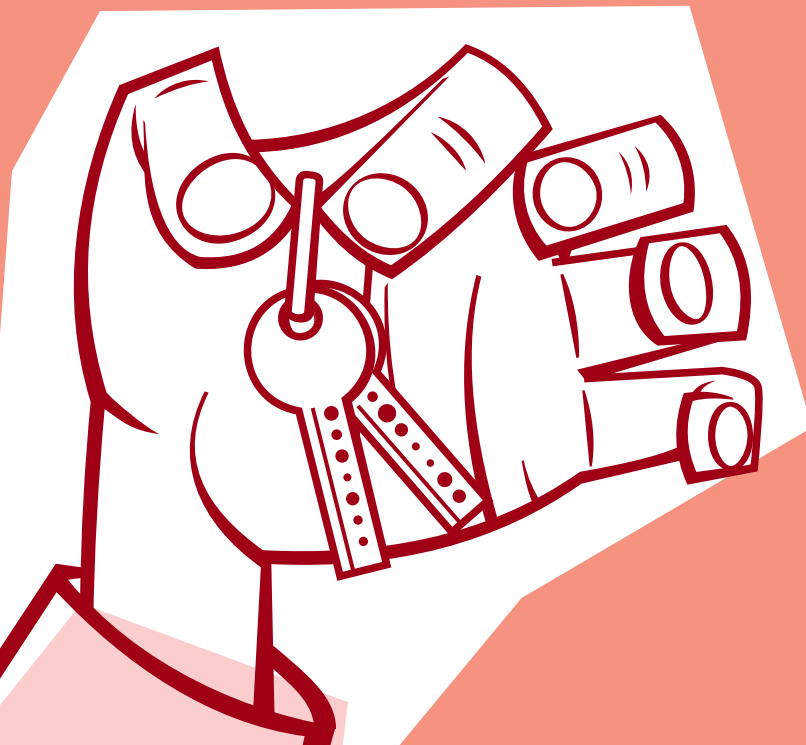
inicialmente en el contrato. El importe de la misma se calcula aplicando un porcentaje sobre el capital pendiente de pago en el momento de la modificación.

■ **Comisión por reclamación de cuotas impagadas:** En el caso de existir cuotas impagadas, las entidades financieras suelen cobrar al cliente, en el momento en que se regulariza la deuda, un importe fijo que está preestablecido en el contrato.

La tarifa de comisiones a repercutir al cliente debe ser comunicada previamente al Banco de España y está a disposición de cualquier persona que quiera consultarla.

Sólo podrán repercutirse al cliente aquellas comisiones que expresamente se encuentren recogidas en la escritura del préstamo.

8. ¿Qué seguros se deben contratar?



La ley obliga al titular de un préstamo hipotecario a contratar un **seguro de incendios** sobre el inmueble a hipotecar.

También resulta muy conveniente contratar un seguro del tipo **multirriesgo del hogar** que proteja contra diversos accidentes domésticos (entrada de agua, robo, daños a terceros, etc.).

Es recomendable, además, contratar un **seguro de vida**, que cubra el riesgo de fallecimiento del titular de un préstamo, cancelando la compañía el capital pendiente de pago en ese momento.

Si se trata de un préstamo autopromotor, **el seguro decenal** garantiza los daños causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Aunque este seguro no es obligatorio para autopromotores individuales de una vivienda de uso propio, sin embargo será obligatoria la acreditación de dicho seguro cuando en una transmisión inter vivos así lo exija el nuevo adquiriente, desde el momento de la transmisión hasta el término de los diez años de plazo para los que se exige esta garantía.

9. ¿Qué ventajas fiscales se obtienen con la compra de una vivienda habitual?



En este apartado se indican las normas estatales, sin recoger las especificaciones propias de las leyes promulgadas por cada comunidad autónoma, basándose en las facultades que les otorga la Ley 14/96, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y Medidas Complementarias.

La compra, al igual que la construcción o la rehabilitación de la vivienda (siempre que constituya o vaya a constituir la residencia habitual) lleva consigo las siguientes ventajas fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas:

A. Ahorro a través de Cuenta Vivienda

Tendrá derecho a deducirse⁽¹⁾ de la cuota, el 15% del aumento del saldo de la Cuenta Vivienda, siempre que dichas cantidades se destinen exclusivamente a la compra o rehabilitación de la primera vivienda habitual, y cuando la antigüedad de cuenta no supere los 4 años.

B. Entregas realizadas por el adquirente de una vivienda

Podrá deducirse⁽¹⁾ en la cuota el 15% de las cantidades que entregues para la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituyas o vayas a constituir la residencia habitual.

(1) Hasta los límites establecidos en la legislación vigente.

C. Financiación a través de un préstamo

Cuando para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice un préstamo concedido por una entidad bancaria, con el que se financie al menos el 50% del coste de la vivienda habitual adquirida o de la rehabilitación y no se amortice globalmente más del 40% del préstamo en los 3 primeros años de duración del mismo, los porcentajes de deducción serán los siguientes:

1. Los 2 primeros años (desde la adquisición o rehabilitación), del importe total pagado por capital, intereses y gastos de financiación, la deducción es del 25% para los primeros 4.507,59 euros. Para la cantidad restante, hasta 9.015,18 euros, la deducción es del 15%⁽¹⁾.
2. Para el resto de años, los porcentajes anteriores serán el 20% y el 15% respectivamente.
3. Si la adquisición de la vivienda fue antes del 4 de mayo de 1998, el titular podría tener derecho a un mayor importe de deducción en la Declaración de la Renta del ejercicio, en las condiciones establecidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Los gastos e impuestos que hay que pagar por la compra de la vivienda habitual, también, son susceptibles de deducción por la adquisición de vivienda.

10. Documentación a aportar



Los documentos que debes aportar a la entidad a la que vayas a solicitar el préstamo hacen referencia a tres aspectos:

A. Información personal

DNI/NIF y, caso de estar casado/a, régimen económico matrimonial (el motivo es que en el caso de que la hipoteca se constituya sobre la vivienda que será domicilio familiar, es necesario el consentimiento de los dos cónyuges).

B. Información económica

■ **Trabajador por cuenta ajena:** Se suele pedir las 2 últimas nóminas y la última declaración del IRPF y Patrimonio.

■ **Trabajador por cuenta propia:** Lo habitual es solicitar la última declaración del IRPF y Patrimonio y los últimos pagos fraccionados de renta e IVA.

C. Información sobre el bien a hipotecar

Pueden darse diferentes situaciones:

■ **Compra de particular a particular:** Fotocopia de la escritura de la vivienda (a entregar por el vendedor).

■ **Compra a un promotor:** Si la obra está siendo financiada por la misma entidad a la que solicita el préstamo, debes entregar fotocopia del contrato de compraventa, a facilitar por el promotor. En el caso que la obra esté financiada por otra entidad, deberás solicitar al promotor la escritura de división horizontal.

■ **Si lo que deseas es construirte tu propia vivienda:** Debes aportar la escritura de la propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra.

11. ¿Qué tienes que hacer si deseas negociar el tipo de interés de tu préstamo?



Si tienes un préstamo hipotecario puede que el tipo de interés que estás pagando sea superior al que podrías obtener si lo contratases actualmente. Ante esta situación se puede optar por dos alternativas: la novación y la subrogación.

La **novación** permite al prestatario negociar con su entidad la modificación de las condiciones del tipo de interés y, en su caso, el plazo.

La **subrogación** faculta al prestatario a cambiar de entidad acreedora, sustituyéndola por otra que le oferte mejores condiciones financieras.

Podrán acogerse a estas modalidades cualquier persona (física o jurídica) que sea titular de un préstamo hipotecario (fijo o variable), con independencia de la fecha de formalización y de si consta o no en escritura la posibilidad de cancelación anticipada.

En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés tanto ordinario como de demora inicialmente pactado o vigente.

Para los préstamos concertados a partir del 27 de abril de 2003, podrá pactarse la modificación de las condiciones del tipo de interés tanto ordinario como de demora inicialmente pactado o vigente, la ampliación del plazo del préstamo, o ambas.

Las ventajas que la legislación vigente concede a los titulares de préstamos hipotecarios residen en la sustancial disminución de los gastos que representa el cambio de entidad. Así tenemos:

- Exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Reducción de los gastos notariales y registrales.
- Limitación de la comisión de cancelación anticipada tanto en préstamos de interés variable y como en el caso de los fijos que se trasformen en variables (del 2,5%, aunque algunas entidades no lo cumplen).
- Podrá cobrarse la comisión por cancelación anticipada que hubiese sido pactada, con el límite del 1% por ciento si se trata de un préstamo hipotecario a interés variable concertado antes del 27 de abril de 2003, o con el límite del 0,5% si es un préstamo hipotecario a interés variable concertado a partir del 27 de abril de 2003.
- Cuando se hubiese pactado amortización anticipada sin fijar comisión, la entidad financiera no tendrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

En las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo de un préstamo vigente a partir del 27 de abril de 2003, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de modificación de condiciones más del 0,1% de la cifra de capital pendiente de amortizar.

Ni con la novación ni con la subrogación puede modificarse el importe de la deuda pendiente del préstamo: caso de que tengas interés en solicitar una financiación adicional, se deberá tramitar como acto jurídico independiente a través de una ampliación de cuantía.

Los pasos que son aconsejables seguir para realizar una subrogación son:

- Primero intenta negociar con tu entidad una revisión del tipo de interés, es posible que te ofrezcan una novación (la variación afectará al resto de la vida del préstamo) o un pacto de intereses (el nuevo tipo de interés tendrá una vigencia, por lo general, de un año).

- Caso de no obtener una respuesta satisfactoria, dirígete a otra entidad e infórmate de las condiciones que te ofertan para el cambio de hipoteca.

- Compara el ahorro de intereses que obtendrías con el cambio de entidad y el coste que te supondría realizar dicho cambio: notaría, registro, comisión de cancelación anticipada, comisión de apertura, tasación y gestoría.

- Antes de tomar una decisión, es importante que te asesores del importe de los gastos a pagar, bien en la entidad en la que tienes el préstamo (caso de novación) o en la que deseas cambiarlo (caso de subrogación).

- Si te interesa proceder al cambio de entidad, ésta deberá entregarte una oferta vinculante (normalmente a partir de este momento ya tendrás que hacer frente a los gastos de tasación y verificación registral). Recuerda que dicha oferta sólo compromete a la entidad que la entrega y nunca a ti.

- La entidad oferente se encargará de todos los trámites para realizar el cambio, siempre que tú aceptes la oferta planteada.

12. Oferta de financiación de Bancaja



Catálogo hipotecario	Hipoteca variable	Hipoteca a tipo fijo	Hipoteca paga cuando quieras o Custom 40	Hipoteca Custom 20	Crédito Único (1ª disposición por vivienda)
Descripción	El importe a pagar se revisa anualmente. Si los tipos de interés suben con respecto al año anterior, el importe a pagar también. Si los tipos de interés bajan, el importe a pagar también.	El tipo de interés no cambia durante toda la vida de la operación, por ello es más elevado que un tipo variable, pero ofrece la seguridad de que pase lo que pase con los intereses, siempre se esta pagando la misma cuota mensual.	Préstamo de amortización libre para que "pagues cuando quieras" el capital y sin comisiones por ello. Las cuotas a pagar sólo son de intereses. Para disfrutar de esta hipoteca debes ser cliente Custom, si tienes entre 26 y 35 años (es gratuito).	Préstamo de amortización libre para que "pagues cuando quieras" el capital y sin comisiones por ello durante los primeros 5, 10 ó 20 años. Para disfrutar de esta hipoteca debes ser cliente Custom, si tienes entre 26 y 35 años (es gratuito).	Una sola hipoteca para todas tus necesidades de financiación. Es un crédito permanente con el que podrás financiar a precios de hipotecario cualquier cosa que necesites, ya que conforme vas amortizando capital puedes volver a disponerlo.
Tipo de interés	Variable cada año, referenciado por lo general a Euribor.	El mismo durante toda la vida de la operación.	Variable cada año, referenciado a Euribor.	Variable cada año, referenciado a Euribor.	Variable cada año, referenciado a Euribor.
Sistema de amortización del capital	Pagos de igual importe que comprenden capital e intereses. Cada cuota, respecto de la anterior, supone pagar menos cantidad de intereses y más de capital.		El capital lo amortizas a tu conveniencia. Te aconsejamos que amortices regularmente capital y no esperes a su vencimiento final.	Pagos de igual importe que comprenden capital e intereses. Cada cuota, respecto de la anterior, supone pagar menos cantidad de intereses y más de capital.	Pagos de igual importe que comprenden capital e intereses. Cada cuota, respecto de la anterior, supone pagar menos cantidad de intereses y más de capital.
Plazo	Máximo 40 años, siempre que no tengas más de 35 años.	Máximo 30 años, siempre que no tengas más de 45 años.	40 años, siempre que no tengas más de 35 años.	Máximo 40 años, siempre que no tengas más de 35 años.	Máximo 40 años, siempre que no tengas más de 35 años.
Importe	Por lo general, hasta el 80% de la tasación en compra de vivienda habitual y 70% en otro tipo de residencias. Según casos se puede facilitar hasta el 100% del importe de la tasación.	Por lo general, hasta el 80% de la tasación en compra de vivienda habitual y 70% en otro tipo de residencias. Según casos se puede facilitar hasta el 100% del importe de la tasación.	Por lo general, hasta el 80% de la tasación en compra de vivienda habitual y 70% en otro tipo de residencias. Según casos se puede facilitar hasta el 100% del importe de la tasación.	Por lo general, hasta el 80% de la tasación en compra de vivienda habitual y 70% en otro tipo de residencias. Según casos se puede facilitar hasta el 100% del importe de la tasación.	Por lo general, hasta el 80% de la tasación en compra de vivienda habitual y 70% en otro tipo de residencias. Según casos se puede facilitar hasta el 100% del importe de la tasación.
Carencia	Puedes aplazar el pago de capital hasta 5 años, lo que supone que el importe de las cuotas se reduce y sólo pagas intereses.	Puedes aplazar el pago de capital hasta 5 años, lo que supone que el importe de las cuotas se reduce y sólo pagas intereses.	Durante los 40 años de vida de la operación.	La eliges tú, si la quieres puede ser desde 1 a 5 años o de 10 ó 20.	NO
Cuota final de capital (balón)	Puedes aplazar el pago de hasta el 30% del capital hasta el final de la operación y pagarlo anticipadamente o incluirlo en las cuotas cuando quieras.	Puedes aplazar el pago de hasta el 30% del capital hasta el final de la operación y pagarlo anticipadamente o incluirlo en las cuotas cuando quieras.	NO	NO	NO
Vincular venta cruzada a diferencial	Si te comprometes a tener la nómina domiciliada, un seguro de financiación y plan de pensiones, puedes reducir, cada año un 0,30 en el tipo de interés.	NO	Si te comprometes a tener la nómina domiciliada, un seguro de financiación y plan de pensiones, puedes reducir, cada año un 0,30 en el tipo de interés.	Si te comprometes a tener la nómina domiciliada, un seguro de financiación y plan de pensiones, puedes reducir, cada año un 0,30 en el tipo de interés.	Si te comprometes a tener la nómina domiciliada, un seguro de financiación y plan de pensiones, puedes reducir, cada año un 0,30 en el tipo de interés.
Cambia cuando quieras sin comisiones	Podrás cambiar las condiciones del préstamo sin coste alguno por parte de Bancaja.	Podrás cambiar el plazo y cuota final de capital sin coste alguno por parte de Bancaja.	Podrás cambiar las condiciones del préstamo sin coste alguno por parte de Bancaja.	Podrás cambiar las condiciones del préstamo sin coste alguno por parte de Bancaja.	NO

Catálogo hipotecario	Cambio de casa		Pre-hipotecario Custom	Autopromotor
	Vivienda que vendes	Vivienda que compras		
Descripción	Dirigido a propietarios de una vivienda que quieren cambiarla por otra, generalmente mejor y más cara. Para ello no tiene que vender previamente la actual, sino que dispone de un año para venderla sin prisas y sin tener que pagar ninguna cuota. Son necesarias dos operaciones: una sobre la casa en venta y otra sobre la que quieres comprar.		Es un crédito para que los jóvenes menores de 36 años dispongan de financiación para las entregas que tienen que hacer mientras su casa nueva se construye.	Hipoteca destinada a financiar la construcción de vivienda por un promotor individual. La entrega no es única si no que se va disponiendo del dinero a medida que se va ejecutando la obra.
Tipo de interés	No se pagan ni intereses ni capital en 12 meses, para que exista un margen de tiempo para vender la vivienda al mejor precio.	El préstamo nuevo sobre la casa que se sea adquirir puede ser cualquiera de las opciones disponibles.	Variable, con liquidación periódica de intereses.	Variable cada año, referenciado a Euribor.
Sistema de amortización del capital	La cuota a pagar es cero durante 12 meses; caso de que no se hubiese vendido pasada esa fecha, sistema de amortización cuota constante de capital e intereses.	Pagos de igual importe que comprenden capital e intereses. Cada cuota, respecto de la anterior, supone pagar menos cantidad de intereses y más de capital.	Al vencimiento del crédito.	Pagos de igual importe que comprenden capital e intereses. Cada cuota, respecto de la anterior, supone pagar menos cantidad de intereses y más de capital.
Plazo	Máximo 40 años.	Máximo 40 años, siempre que no tengas más de 35 años.	Max 3 años.	Máximo 30 años.
Importe	Por lo general, hasta el 80% de la tasación y 70% en otro tipo de residencias.	Por lo general, hasta el 80% de la tasación y 70% en otro tipo de residencias.	Hasta el 20% del precio de compra de la vivienda, incluyendo impuestos.	El importe máximo del préstamo será el 70% del valor del solar y 90% del coste de construcción. Las entregas del préstamo se realizarán: una inicial por un máximo del 70% del valor del solar y el resto en función del porcentaje de obra realizado (justificado mediante certificaciones de obra del tasador), ambas con el límite del 85% del principal del préstamo, hasta la finalización de la obra.
Garencia	Total durante 1 año de capital e intereses.	Dependerá del préstamo elegido, pudiendo elegir desde 1 a 40 años Opcional según el tipo de operación que elijas.	Total	Puedes aplazar el pago de capital hasta 5 años, lo que supone que el importe de las cuotas se reduce y sólo pagas intereses.
Cuota final de capital (balón)	NO	Opcional según lo incorpore o no el préstamo que elijas.	100% a vencimiento.	Puedes aplazar el pago de hasta el 30% del capital hasta el final de la operación y pagarlo anticipadamente o incluirlo en las cuotas cuando quieras.
Vincular venta cruzada a diferencial	NO	Sí	NO	Si te comprometes a tener la nómina domiciliada, un seguro de fiancanc y plan de pensiones, puedes reducir, cada año un 0,30 en el tipo de interés.
Cambia cuando quieras sin comisiones	Sí	Podrás cambiar las condiciones del préstamo sin coste alguno por parte de Bancaja.	NO	Podrás cambiar las condiciones del préstamo sin coste alguno por parte de Bancaja.

13. Compromiso Bancaja



Bancaja ha asumido un compromiso con los clientes que supone una nueva manera de hacer y unos nuevos modos de actuar, que se basan en 3 pilares:

- Dedicación
- Equilibrio en la relación
- Confianza en el cliente

Se resume en:

“Si no es bueno para ti, no es bueno para nosotros.”

¿A quién afecta el Compromiso Bancaja?

A todos los clientes particulares, en sus operaciones domésticas. Los profesionales liberales y las empresas, si bien se benefician de muchas de las medidas implantadas, inicialmente se excluyen del pago de indemnizaciones.

¿Qué esperamos del Compromiso Bancaja?

Bancaja busca mejorar la relación con sus clientes, posicionándose en el mercado como entidad transparente, tratando de romper la imagen de “postura dominante o de fuerza” que normalmente se tiene de una entidad financiera.

¿Qué puntos del Compromiso Bancaja afectan a los préstamos hipotecarios?

Punto 1. Nuestros contratos sin letra pequeña y más claros.

Los contratos de cuentas de ahorro, tarjetas y préstamos no tendrán letra inferior a 1,7 mm. y, para conseguir mayor transparencia, se informará de las dudas más habituales.

Punto 3. Avisamos por SMS de falta de saldo en cuenta o impagos.

Avisamos con un mensaje SMS cuando falte saldo en cuenta o esté en descubierto por pagos de préstamos, tarjetas o liquidaciones de cuentas al cliente que nos facilite su móvil particular.

Si no mandamos el SMS, abonamos 10 €.

Punto 6. Respondemos a las solicitudes de préstamo en 24 horas.

En nuestras oficinas respondemos a las solicitudes de préstamo en un plazo máximo de un día laborable.

Si no cumplimos, no cobramos la comisión de apertura.

Punto 14. Aplazamos gratis tu hipoteca en Bancaja durante 6 meses si pierdes el trabajo.

Si pierdes tu trabajo te aplazamos el pago de la hipoteca de tu casa durante 6 meses. Las cuotas aplazadas se pagarán al final del préstamo sin intereses adicionales. Se podrá aplazar el préstamo una vez cada 3 años, siempre que el titular no esté en situación de impago.

Si no cumplimos, te aplazamos gratuitamente todas las cuotas de un año.

14. Anexos

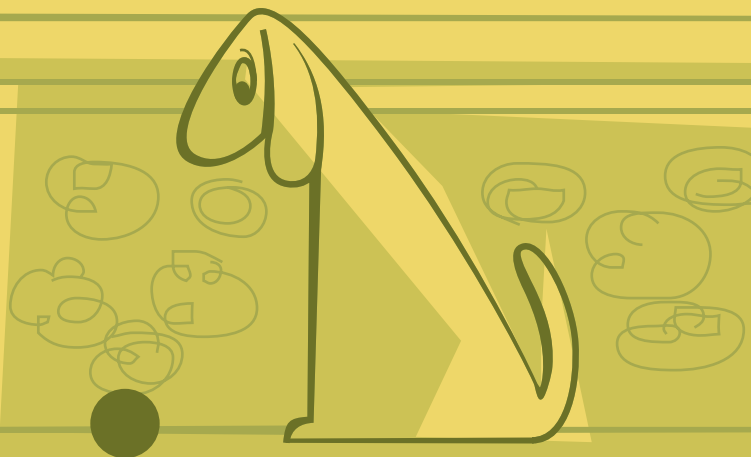


Tabla de cuotas mensuales de préstamos

Importes en euros.

Años	Tipo de interés								
	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%
1	84,69	84,92	85,15	85,38	85,61	85,84	86,07	86,30	86,53
2	42,98	43,20	43,42	43,65	43,87	44,10	44,32	44,55	44,77
3	29,08	29,30	29,52	29,75	29,97	30,20	30,42	30,65	30,88
4	22,13	22,36	22,58	22,80	23,03	23,26	23,49	23,71	23,95
5	17,97	18,19	18,42	18,64	18,87	19,10	19,33	19,57	19,80
6	15,19	15,42	15,65	15,87	16,10	16,34	16,57	16,81	17,05
7	13,21	13,44	13,67	13,90	14,13	14,37	14,61	14,85	15,09
8	11,73	11,96	12,19	12,42	12,66	12,90	13,14	13,39	13,63
9	10,58	10,81	11,04	11,28	11,52	11,76	12,01	12,25	12,51
10	9,66	9,89	10,12	10,36	10,61	10,85	11,10	11,35	11,61
12	8,28	8,51	8,76	9,00	9,25	9,50	9,76	10,02	10,28
15	6,91	7,15	7,40	7,65	7,91	8,17	8,44	8,71	8,99
18	6,00	6,25	6,50	6,76	7,03	7,30	7,58	7,87	8,16
20	5,55	5,80	6,06	6,33	6,60	6,88	7,16	7,46	7,75
25	4,74	5,01	5,28	5,56	5,85	6,14	6,44	6,75	7,07
30	4,22	4,49	4,77	5,07	5,37	5,68	6,00	6,32	6,65
35	3,85	4,13	4,43	4,73	5,05	5,37	5,70	6,04	6,39
40	3,58	3,87	4,18	4,50	4,82	5,16	5,50	5,85	6,21

Ejemplo: Suponiendo que se solicita un préstamo de 120.000 euros a 15 años, a un tipo de interés del 4,50%, la cuota a pagar mensualmente sería:
 $120 \times 7,65 \text{ euros/mes} = 918 \text{ euros/mes}$

Gastos orientativos para la constitución de un préstamo hipotecario

Los importes que a continuación se relacionan son a título orientativo. Hacen referencia a la constitución de una hipoteca sobre un inmueble en propiedad.

Importe	Tasación con IVA	Nota del registro	Total gastos previo	Notaría	Registro	Gestoría	Impuestos	Gastos previos + gastos hipoteca
30.000	197,20	16,26	213,46	435,00	153,26	207	498,75	1.507,47
40.000	197,20	16,26	213,46	440,00	177,30	207	645,00	1.682,76
50.000	197,20	16,26	213,46	445,00	195,33	207	806,25	1.867,04
60.000	197,20	16,26	213,46	450,00	199,00	207	967,50	2.036,96
70.000	197,20	16,26	213,46	470,00	204,34	207	1.058,75	2.153,55
80.000	197,20	16,26	213,46	481,00	213,36	207	1.210,00	2.324,82
90.000	197,20	16,26	213,46	487,00	219,37	207	1.361,25	2.488,08
100.000	261,00	16,26	277,26	499,00	228,38	207	1.512,50	2.724,14
110.000	261,00	16,26	277,26	511,00	234,39	207	1.663,75	2.893,40
120.000	261,00	16,26	277,26	517,00	241,00	207	1.815,00	3.057,26
130.000	261,00	16,26	277,26	535,00	249,42	207	1.966,25	3.234,93
140.000	261,00	16,26	277,26	535,00	256,00	207	2.117,50	3.392,76
150.000	261,00	16,26	277,26	535,00	264,45	207	2.268,75	3.552,46
160.000	261,00	16,26	277,26	559,00	276,47	207	2.420,00	3.739,73
170.000	261,00	16,26	277,26	559,00	279,47	207	2.571,25	3.893,98
180.000	261,00	16,26	277,26	559,00	288,49	207	2.722,50	4.054,25
190.000	261,00	16,26	277,26	577,00	294,50	207	2.873,75	4.229,51
200.000	352,64	16,26	368,90	577,00	300,51	207	3.025,00	4.478,41
210.000	364,24	16,26	380,50	577,00	303,49	207	3.176,25	4.644,24
220.000	375,84	16,26	392,10	607,00	306,96	207	3.327,50	4.840,56
230.000	387,44	16,26	403,70	607,00	309,00	207	3.488,75	5.015,45
240.000	399,04	16,26	415,30	607,00	312,00	207	3.630,00	5.171,30
250.000	410,64	16,26	426,90	643,00	315,00	207	3.781,25	5.373,15
260.000	422,24	16,26	438,50	643,00	318,00	207	3.932,50	5.539,00
270.000	433,84	16,26	450,10	643,00	321,00	207	4.083,75	5.704,85
280.000	445,44	16,26	461,70	661,00	324,00	207	4.235,00	5.888,70
290.000	457,04	16,26	473,30	661,00	327,00	207	4.386,25	6.054,55
300.000	468,64	16,26	484,90	661,00	330,00	207	4.537,50	6.220,40

Estas cifras son orientativas y se han calculado bajo el supuesto que la hipoteca recae sobre una sola finca.

Los importes de la tabla incluyen el IVA en aquellos conceptos en que se devengue.

La responsabilidad hipotecaria se estima en un 200% del importe del préstamo.

Ejemplo: Si tienes una vivienda valorada en 200.000 € y deseas hipotecarla, suponiendo que obtengas un préstamo de hasta el 80% del valor de la vivienda: $200.000 \text{ €} \times 80\% = 160.000 \text{ €}$.

- Los gastos previos a la concesión de la hipoteca ascienden a: 277'47 €
- Los impuestos y aranceles derivados de formalizar la hipoteca ascienden a: ... 3.432'47 €
- Total de gastos e impuestos: 3.739'73 €

Gastos orientativos de la compraventa de una vivienda

Para determinar los gastos derivados de la formalización de una escritura de compraventa, se debe distinguir entre vivienda nueva y de segunda mano, dado que tienen distinto tratamiento fiscal. Por otro lado, no se ha considerado el impuesto sobre el valor de los terrenos (plusvalía), al ser a cargo del vendedor, aunque contractualmente se puede pactar lo contrario.

Importe	Gastos				Impuestos				Total gastos e impuestos	
	Notaría	Registro	Gestoría	Total gastos	1ª transmisión		2ª transmisión		Vivienda nueva	Vivienda 2ª mano
					IVA (7%)	A.J.D. (1%)	TOTAL	I.T.P. (7%)		
60.000	390,66	153,26	207	751	4200	600	4800	4.200	5.551	4.951
70.000	408,69	158,26	207	774	4900	700	5600	4.900	6.374	5.674
80.000	420,71	170,28	207	798	5600	800	6400	5.600	7.198	6.398
90.000	426,72	180,3	207	814	6300	900	7200	6.300	8.014	7.114
100.000	438,74	187,32	207	833	7000	1000	8000	7.000	8.833	7.833
110.000	448,76	197,33	207	853	7700	1100	8800	7.700	9.653	8.553
120.000	456,77	204,34	207	868	8400	1200	9600	8.400	10.468	9.268
130.000	467,79	214,36	207	889	9100	1300	10400	9.100	11.289	9.989
140.000	474,81	221,37	207	903	9800	1400	11200	9.800	12.103	10.703
150.000	486,82	231,39	207	925	10500	1500	12000	10.500	12.925	11.425
160.000	497,84	232,39	207	937	11200	1600	12800	11.200	13.737	12.137
170.000	506,85	238,9	207	953	11900	1700	13600	11.900	14.553	12.853
180.000	513,87	240,4	207	961	12600	1800	14400	12.600	15.361	13.561
190.000	517,77	245,41	207	970	13300	1900	15200	13.300	16.170	14.270
200.000	520,88	247,62	207	976	14000	2000	16000	14.000	16.976	14.976
210.000	528,89	252,43	207	988	14700	2100	16800	14.700	17.788	15.688
220.000	532,93	253,65	207	994	15400	2200	17600	15.400	18.594	16.394
230.000	538,91	257,44	207	1.003	16100	2300	18400	16.100	19.403	17.103
240.000	543,92	261,44	207	1.012	16800	2400	19200	16.800	20.212	17.812
250.000	547,93	264,45	207	1.019	17500	2500	20000	17.500	21.019	18.519
260.000	550,93	270,46	207	1.028	18200	2600	20800	18.200	21.828	19.228
270.000	558,94	274,05	207	1.040	18900	2700	21600	18.900	22.640	19.940
280.000	562,95	276,47	207	1.046	19600	2800	22400	19.600	23.446	20.646
290.000	568,96	277,89	207	1.054	20300	2900	23200	20.300	24.254	21.354
300.000	573,97	282,48	207	1.063	21000	3000	24000	21.000	25.063	22.063
310.000	578,98	287,07	207	1.073	21700	3100	24800	21.700	25.873	22.773
320.000	583,99	291,66	207	1.083	22400	3200	25600	22.400	26.683	23.483
330.000	589	296,25	207	1.092	23100	3300	26400	23.100	27.492	24.192
340.000	594,01	300,84	207	1.102	23800	3400	27200	23.800	28.302	24.902

Estas cifras son orientativas, incorporando el IVA en aquellos conceptos en los que se devengue.

* Este porcentaje puede variar de unas comunidades autónomas a otras (ver anexo V para aplicar el % correspondiente).

Ejemplo: Si quieres comprar una vivienda valorada en 200.000 euros y deseas constituir una hipoteca por valor de 160.000 euros, los gastos e impuestos derivados de la compra serán:

Para una vivienda nueva:

- Gastos derivados de la compra: . .16.976 €
- Gastos derivados de la hipoteca: . .3.740 €
- Total gastos:20.716 €

Para una vivienda de 2ª mano:

- Gastos derivados de la compra: . .14.976 €
- Gastos derivados de la hipoteca: . .3.740 €
- Total gastos:18.716 €

Cuotas de los seguros asociados a un préstamo hipotecario

Las cuotas calculadas son de periodicidad anual, basándose en los siguientes supuestos:

- Seguro Financiación: El titular es un varón de 30 años; el importe asegurado es el nominal del préstamo.
- Caja Hogar Plus: El seguro cubre sólo el continente por importe igual al nominal.

Valor de tasación a efectos de seguro	Caja Hogar Plus
30.000	68,13
40.000	69,08
50.000	70,03
60.000	83,36
90.000	125,05
120.000	166,73
150.000	208,41
200.000	277,88
300.000	416,82
400.000	555,76

Datos en euros.

Valor de tasación a efectos de seguro	Seguro de Financiación
30.000	48,20
40.000	64,26
50.000	80,33
60.000	96,40
90.000	144,60
120.000	192,79
150.000	240,99
200.000	321,32
300.000	481,98
400.000	642,65

Impuestos en la compra de una vivienda

Comunidades autónomas	Impuesto	Tipo impositivo	Motivos de exención o reducción	Tipo aplicable
Comunidad Valenciana	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición de vivienda habitual por discapacitados o familias numerosas o en caso de VPO.	4 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual.	0 % 0,1 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual por familia numerosa y discapacitados.	0 % 0,1 %
Andalucía	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición de viviendas protegidas o vivienda habitual + compradores menores de 35 años + vivienda con precio inferior a 130.000 euros.	3,5 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO Adquisición vivienda habitual + compradores menores de 35 años + vivienda con precio inferior a 130.000 euros.	0 % 0,3 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual + compradores menores de 35 años + vivienda con precio inferior a 130.000 euros.	0 % 0,1 %
Aragón	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición de vivienda habitual por familias numerosas que cumplan los siguientes requisitos: si tiene previamente una vivienda, la nueva sea de superficie útil como mínimo de un 10% a la antigua y que la base imponible del IRPF sea inferior a 35.000 euros.	3 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición de vivienda habitual por familias numerosas que cumplan los siguientes requisitos: si tiene previamente una vivienda, la nueva sea de superficie útil como mínimo de un 10% a la antigua y que la base imponible del IRPF sea inferior a 35.000 euros.	0 % 0,3 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO	0 %
Asturias	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición vivienda calificada de protección pública.	3 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda calificada de protección pública.	0 % 0,3 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO. Vivienda calificada de protección pública.	0 % 0,3 %
Baleares	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición VPO.	1 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO.	0 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años, discapacitados y familias numerosas.	0 % 0,5 %

Comunidades autónomas	Impuesto	Tipo impositivo	Motivos de exención o reducción	Tipo aplicable
Canarias	Transmisiones Patrimoniales	6,5 %	Adquisición vivienda habitual de protección pública o por jóvenes menores de 35 años, discapacitados y familias numerosas.	6 %
	1ª Transmisión (AJD)	0,75 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual.	0 % 0,5 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,75 %	VPO Vivienda habitual.	0 % 0,5 %
Cantabria	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 30 años, discapacitados y familias numerosas. Adquisición vivienda habitual por minusválidos con grado mínimo del 65 %.	5 % 4 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 30 años, discapacitados y familias numerosas. Adquisición vivienda habitual por minusválidos con grado mínimo del 65%.	0 % 0,3 % 0,15 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO	0 %
Castilla-La Mancha	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición primera vivia habitual cuyo valor no exceda de 140.100 euros	6 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición primera vivia habitual cuyo valor no exceda de 140.100 euros.	0 % 0,5 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Primera vivienda habitual cuyo valor no exceda de 140.100 euros.	0 % 0,5 %
Castilla y León	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición viviendas protegidas. Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años, discapacitados (mínimo 65%) y familias numerosas.	4 % 4 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años, discapacitados (mínimo 65%) y familias numerosas.	0 % 0,3 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual por jóvenes menores de 35 años, discapacitados (mínimo 65%) y familias numerosas.	0 % 0,3 %
Cataluña	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 32 años, discapacitados (mínimo 65%) y familias numerosas con condiciones.	5 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición viviendas protegidas.	0 % 0,1 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda protegidas.	0 % 0,1 %

Comunidades autónomas	Impuesto	Tipo impositivo	Motivos de exención o reducción	Tipo aplicable
Extremadura	Transmisiones Patrimoniales	7 %	VPO Adquisición vivienda habitual con condiciones.	3 % 6 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual con condiciones.	0 % 0,4 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual con condiciones.	0 % 0,4 %
Galicia	Transmisiones Patrimoniales	7 %		
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual.	0 % 0,75 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda habitual	0 % 0,75 %
Madrid	Transmisiones Patrimoniales	7 %	Adquisición vivienda en el Distrito Municipal Centro de Madrid con una superficie inferior a 90 metros cuadrados, antigüedad mínima de 60 años, que vaya a constituir vivienda habitual al menos 4 años y no haya sido objeto de rehabilitación subvencionada. Adquisición vivienda habitual por familias numerosas.	4 % 4 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda de protección pública de hasta 90 metros cuadrados. Adquisición vivienda con precio inferior a 120.000 euros.	0 % 0,4 % 0,4 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO Vivienda con precio inferior a 120.000 euros.	0 % 0,4 %
Murcia	Transmisiones Patrimoniales	7 %	VPO Adquisición vivienda habitual con condiciones.	4 % 6 %
	1ª Transmisión (AJD)	0,5 %	Adquisición VPO. Primera adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para menores de 35 años.	0 % 0 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,5 %	VPO Viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para menores de 35 años.	0 % 0,1 %
La Rioja	Transmisiones Patrimoniales	7 %	VPO Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años y discapacitados (mínimo 33%). Adquisición vivienda habitual por familias numerosas.	5 % 5 %
	1ª Transmisión (AJD)	1 %	Adquisición VPO. Adquisición vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años, discapacitados (mínimo 33%) y por familias numerosas y sujetos pasivos con una base imponible del IRPF no superior a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional. Adquisición inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual cuando su valor real sea inferior a 150.253 euros.	0 % 0,5 % 0,4 %
	AJD Constitución Hipoteca	1 %	VPO	0 %

Comunidades autónomas	Impuesto	Tipo impositivo	Motivos de exención o reducción	Tipo aplicable
Álava	Transmisiones Patrimoniales	6 %	Adquisición viviendas en general. Adquisición viviendas cuya superficie no sea superior a 120 metros cuadrados con condiciones.	4 % 2,5 %
	1ª Transmisión (AJD)	0,5 %	Adquisición VPO.	0 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,5 %	VPO	0 %
Guipúzcoa	Transmisiones Patrimoniales	6 %	Adquisición de vivienda habitual cuya superficie no sea superior a 120 metros cuadrados, su valor real no superior a 200.000 euros y con condiciones.	3 %
	1ª Transmisión (AJD)	0,5 %	Adquisición VPO.	0 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,5 %	VPO	0 %
Vizcaya	Transmisiones Patrimoniales	6 %		
	1ª Transmisión (AJD)	0,5 %	Adquisición VPO	0 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,5 %	VPO	0 %
Navarra	Transmisiones Patrimoniales	6 %	Adquisición de vivienda habitual por unidad familiar superior a 3 miembros, sin otra vivienda en el municipio. Base máxima: 180.304 euros (el exceso tributará al 6%).	5 %
	1ª Transmisión (AJD)	0,5 %	Adquisición VPO.	0 %
	AJD Constitución Hipoteca	0,5 %	VPO	0 %



Bancaja 

Si no es bueno para ti, no es bueno para nosotros

para más información:

902 20 40 20

www.bancaja.es