



Los *otros* gastos en la compra de una vivienda

LOS TRÁMITES BUROCRÁTICOS PUEDEN SUPONER UN DESEMBOLSO AÑADIDO DE HASTA EL 10% DEL COSTE DE LA VIVIENDA

La compraventa de vivienda lleva aparejada una serie de impuestos y de gastos de tramitación (escritura, registro...) que incrementan significativamente el precio de la vivienda y se convierten en fuente de desagradables sorpresas.

Quien va adquirir una vivienda debe tener presente que al precio de la casa deberá sumar, al menos, un 7%-8% en concepto de IVA (viviendas nuevas), Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales (viviendas de segunda mano), registro, notario y gestores, entre otros.

Salvo que tasan la vivienda bastante por encima de su precio de mercado, esa cantidad extra no puede incluirse en el préstamo solicitado a la caja o banco, lo que significa que para comprar una vivienda se ha de disponer de algunos ahorros.

Se estima que una vivienda que cuesta 120.000 euros acarreará en concepto de

trámites burocráticos en torno a 9.600 euros, mientras que una que ascienda a 210.000 pagará en torno a 16.800 euros.

Otra sorpresa que se lleva el comprador primerizo es que los gastos de la compraventa son independientes de los del préstamo hipotecario que se solicita para adquirir la vivienda, si bien al liquidarse todos conjuntamente se produce cierta confusión sobre los importes y los porcentajes que suponen para cada operación. Y es que, al igual que la compraventa, la hipoteca (además de los gastos de tasación, de apertura, comisiones y seguros) conlleva gastos de notario, abogado, gestoría, impuestos y Registro de la Propiedad.

La complejidad de la compraventa de una vivienda convierte en necesaria la asesoría de un profesional a lo largo de todo el proceso: despejará nuestras dudas y realizará en nuestro nombre las gestiones pertinentes. ◀

IMPUESTOS QUE GRAVAN LA COMPRA DE VIVIENDA

VIVIENDA NUEVA



• IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Lo paga el comprador.

EN VIVIENDA LIBRE: el tipo general es el 7% del importe que figura en las escrituras.

- En Ceuta y Melilla se aplica un 4% del Impuesto Producción Servicios Indirectos.
- En Canarias supone un 4,5% del Impuesto General Indirecto Canario.

EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO), DE RÉGIMEN ESPECIAL O DE PROMOCIÓN PÚBLICA: el 4%.

- Si se compra una plaza de garaje conjuntamente con la vivienda, se pagará el IVA al mismo tipo; si se adquiere la plaza de garaje por separado, el IVA a pagar es el 16%.

Ejemplos:

Vivienda que cuesta 120.000 euros: 8.400 euros de IVA (aplicando el 7%, tipo general).

Vivienda que cuesta 210.000 euros: 14.700 euros de IVA (aplicando el 7%, tipo general).

• IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (IAJD)

Lo paga el comprador.

Grava los documentos notariales. Se abona, en la delegación de Hacienda correspondiente, siempre que se suscribe un documento notarial con cuantía económica que sea inscribible en el Registro. Se aplica por partida doble: a la escritura de compra de la vivienda nueva y a la escritura de la hipoteca. La liquidación de este impuesto la puede hacer el propio interesado, o bien se puede efectuar a través del notario o de un gestor colegiado.

IAJD EN LA ESCRITURA DE COMPRA:

Se calcula aplicando el 0'5% del importe de la escritura, el 0'1% en las comunidades autónomas con régimen foral. Las escrituras de compra de VPO están exentas del pago de este impuesto.

Ejemplos:

Vivienda que cuesta 120.000 euros: 600 euros de IAJD (aplicando el 0,5%, el tipo general).

Vivienda que cuesta 210.000 euros: 1.050 euros de IAJD (aplicando el 0,5%, el tipo general).

VIVIENDA USADA



• IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)

Lo paga el comprador.

El tipo general de este impuesto es el 6%. Se aplica en la compraventa de viviendas usadas. La base de cálculo es el precio de compra que figura en la escritura. Es un impuesto autoliquidable: el comprador debe rellenar el impreso de liquidación, calcular el importe y abonarlo. El pago debe realizarse en un plazo de 30 días hábiles desde la firma de la escritura. La presentación del impreso y el pago se deben realizar en la Administración de Hacienda de la comunidad autónoma.

- En algunas provincias hay rebajas importantes de este impuesto para determinados colectivos. En Guipúzcoa, por ejemplo, los menores de 35 años que adquieren su primera vivienda habitual abonan sólo un 3% en concepto de ITP.

- En Madrid, Cataluña, Galicia, Murcia y Aragón: el 7%.

- En Álava: entre el 2'5 y el 6%

- Resto del territorio: 6%.

Ejemplos:

Vivienda que cuesta 120.000 euros: 7.200 euros (aplicando el 6%, el tipo más habitual).

Vivienda que cuesta 210.000 euros: 12.600 euros (aplicando el 6%, el tipo más habitual).

• IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (IAJD)

En la vivienda usada este impuesto sólo grava la escritura de hipoteca, y no la de compra. Se aplica del mismo modo y con el mismo tipo impositivo que en la escritura de hipoteca de la vivienda nueva.

IAJD EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA:

Se calcula aplicando el tipo impositivo del 0,5% - el 0,1% en las comunidades autónomas con régimen foral-, pero no sobre el capital del préstamo, sino sobre toda la responsabilidad que garantiza la hipoteca, es decir: capital, intereses ordinarios, posibles intereses de demora, costes y gastos en el caso de que no se pague el préstamo y la entidad tuviera que ejecutar (vender) el bien hipotecado para resarcirse. Por ello, aunque el porcentaje del impuesto es el mismo que el de la escritura de compra, la cuota a pagar es mayor.

Se aconseja utilizar como cifra base para su cálculo el doble de la cantidad solicitada a la entidad financiera, pues así se cubren todos los gastos antes mencionados.

• IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA,

más conocido como *plusvalía*. Lo paga el vendedor, salvo pacto en contrario entre las partes. En Navarra le corresponde al comprador.

Es un impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos urbanos experimentado durante los años en que el vendedor ha sido propietario de la vivienda. Se calcula teniendo en cuenta el valor catastral y el número de años que ha transcurrido desde la anterior transmisión. Sobre este incremento se aplica el tipo de gravamen, que es fijado por cada Ayuntamiento según unos máximos y unos mínimos fijados por ley. Es un impuesto autoliquidable: hay un plazo de 30 días desde la firma de la escritura para liquidarlo en el Ayuntamiento. No es posible ofrecer cifras orientativas sobre el importe de este impuesto debido a lo dispar de las políticas municipales.

OTROS GASTOS

• REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los honorarios de los registradores, al igual que los de los notarios, están fijados legalmente en su arancel y son los mismos para todos los registradores de España. Su importe depende del precio de la compraventa.

TARIFAS DE LOS REGISTRADORES

Inscripción:

- Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros: 24,04 euros.
- Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros: 1,75 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros: 1,25 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 0,75 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,30 por 1.000.
- Por el valor que exceda de 601.012,10 euros 0,20 por 1.000.

Ejemplos:

*Vivienda que cuesta 120.000 euros:
148,60 euros, más 16% de IVA.*

*Vivienda que cuesta 210.000 euros:
189,21 euros, más 16% de IVA.*

• GASTOS DE GESTORÍA

Derivan de la tramitación de las escrituras, tanto de compraventa, como de hipoteca, cancelación, subrogación, etc. La contratación del gestor es optativa para el comprador cuando sólo tramita una operación de compraventa, ya que puede realizar las gestiones personalmente. Sin embargo, es obligatoria cuando la compra se tramita con un préstamo hipotecario, debido a que las entidades financieras sólo desembolsan el importe del préstamo a la firma de las escrituras de compraventa e hipoteca si tienen la garantía de inscripción en el registro de las mismas. Por eso, bancos y cajas imponen la participación de un gestor como condición para el pago inmediato de los préstamos hipotecarios. Dicho gestor debe ser elegido de común acuerdo.

El coste de gestión se sitúa entre 150 y 300 euros por operación.



• GASTOS DE NOTARIA

El notario da fe de que se ha llevado a cabo una acción -en este caso, la compraventa de una vivienda- dentro de la legalidad vigente. Las tarifas de los notarios, denominadas aranceles, son aprobadas por el Gobierno mediante Real Decreto y son las mismas para todos los notarios. Cuando se escritura una vivienda, sea nueva o usada, se cobra en función de una escala que toma por base el precio de la vivienda.

TARIFAS

- Cuando el valor no exceda de 6.010,12 euros: 90 euros.
- Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,60 euros: 4,5 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 30.050,61 y 60.101,21 euros: 1,50 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros: 1 por 1.000.
- Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros: 0,5 por 1.000.
- Por lo que excede de 601.012,11 euros hasta 6.010.121,04 euros: 0,3 por 1.000.
- Por lo que excede de 6.010.121,05 euros el notario percibirá la cantidad que libremente acuerde con las partes otorgantes.

* Estas tarifas se reducirán en un 25% en los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria.

Ejemplos:

*Vivienda que cuesta 120.000 euros:
300 euros aproximadamente, más el 16% de IVA.*

*Vivienda que cuesta 210.000 euros:
425 euros aproximadamente más el 16% de IVA.*