



Mod. 102.206 - Edición Abril 2003



CAIXA CATALUNYA

A photograph of a blue door with a metal handle. The door is set against a textured, light brown wall. A shadow of a plant is cast on the wall to the right of the door. The text 'GUÍA COMPRA VIVIENDA' is overlaid on a red rectangular background on the right side of the image.

GUÍA COMPRA VIVIENDA



CAIXA CATALUNYA

INDICE



- INTRODUCCIÓN

- ASPECTOS TÉCNICOS QUE DEBEN TENERSE EN CUENTA EN LA COMPRA DE LA VIVIENDA

- TRÁMITES DE LA COMPRAVENTA

- ASPECTOS FISCALES

- OFERTA DE CAIXA CATALUNYA
 - Cuenta Vivienda
 - Crédito Total
 - Programa Cambio Vivienda

- DESPUÉS DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA

- CUADRO ORIENTATIVO DE LA CUOTA A PAGAR

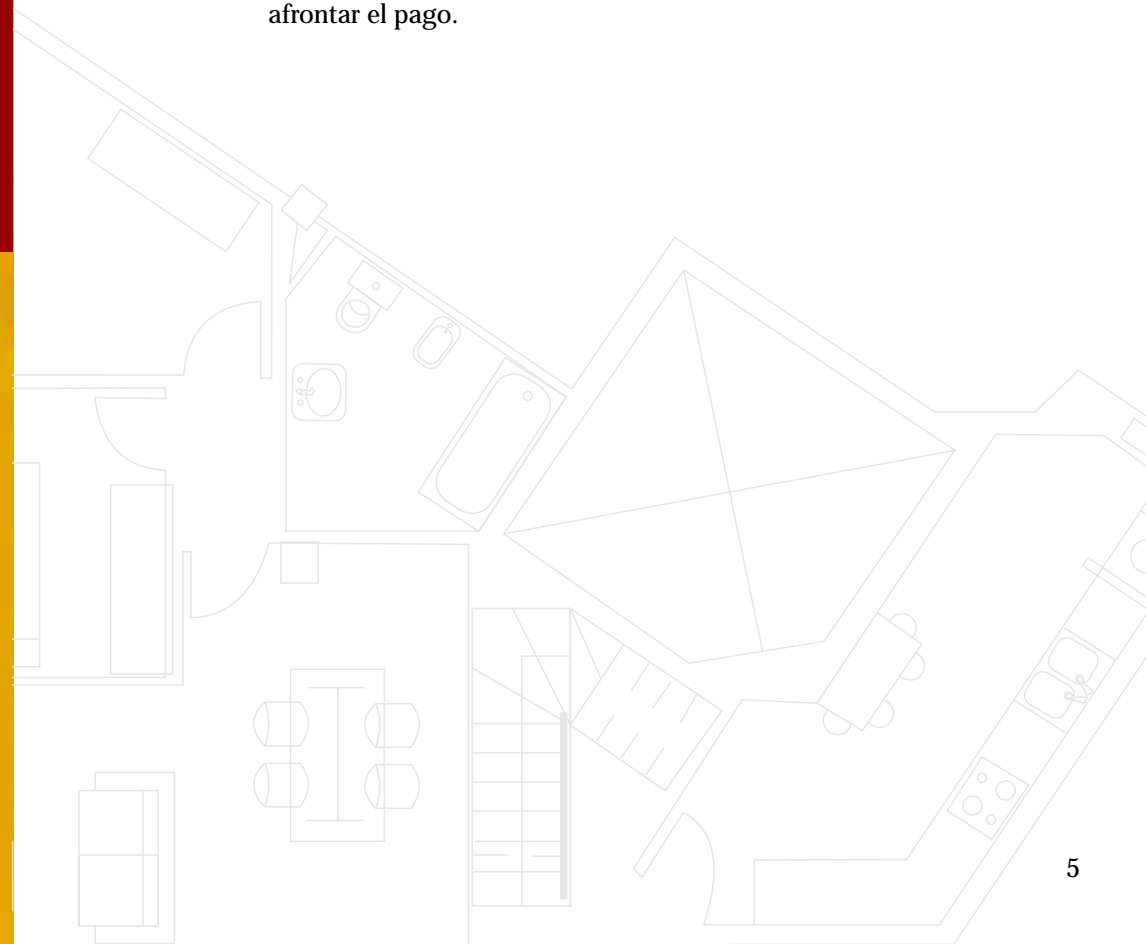


INTRODUCCIÓN

La compra de una vivienda es uno de los acontecimientos más importantes a los que se enfrenta una persona, y comporta una decisión que afecta tanto económicamente (es una de las inversiones más elevadas que se hacen a lo largo de la vida) como personalmente (puede ser clave para las relaciones familiares y sociales). Pero es también un proceso con fases y trámites a menudo complejos y difíciles.

Los factores que deben valorarse son muchos y muy diversos. En este sentido, esta guía pretende ser un instrumento de ayuda que indique qué hay que tener presente cuando se ha decidido comprar una vivienda, qué vivienda debe comprarse, cómo financiarla y todas las ventajas de las que se puede disfrutar, tanto antes como después de la compra.

Así, desde el momento en que se plantea la compra de la vivienda, se sabe cuál es la mejor manera de ahorrar para no tener que empezar de cero, qué características hay que buscar y valorar en una vivienda, qué trámites deben hacerse para llevar a cabo la compra y, finalmente, qué opciones ofrece el mercado para poder afrontar el pago.



El cambio de vivienda también supone un esfuerzo económico: aunque ya se disponga de una vivienda en propiedad, normalmente se quiere acceder a otra vivienda con mejores prestaciones.

Por otro lado, habitualmente se convierte en una operación más compleja que la compra de la primera vivienda, debido a los problemas de liquidez transitorios que se generan desde que se toma la decisión de comprar una nueva vivienda hasta que se consigue la venta de la antigua.

Cuando ya se dispone de una vivienda en propiedad, los motivos por los que se decide el cambio son, principalmente, los siguientes:

➔ Mejora de las condiciones actuales (equipamientos, infraestructuras, transporte público...)

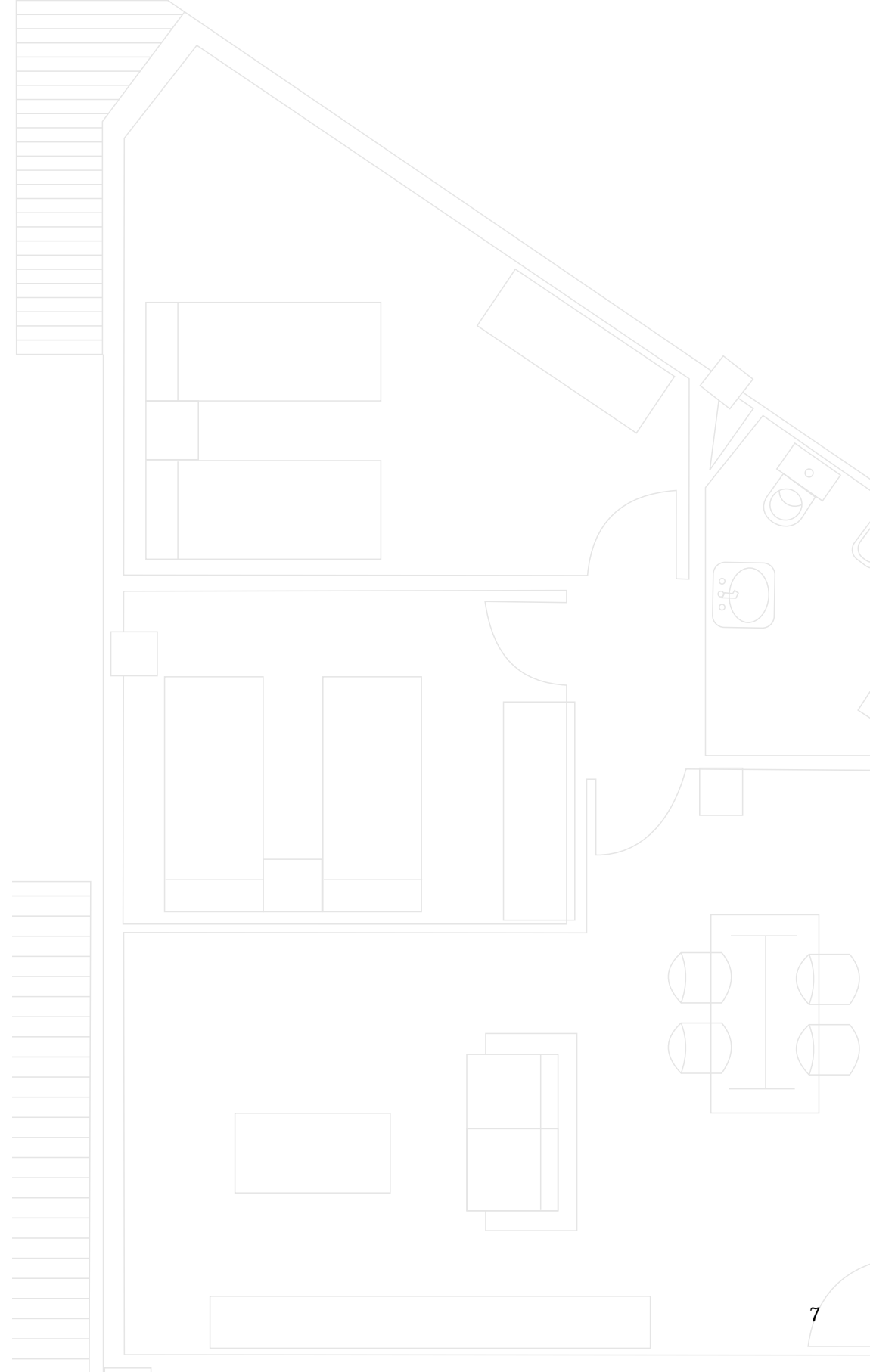
➔ Incremento del número de miembros de la familia

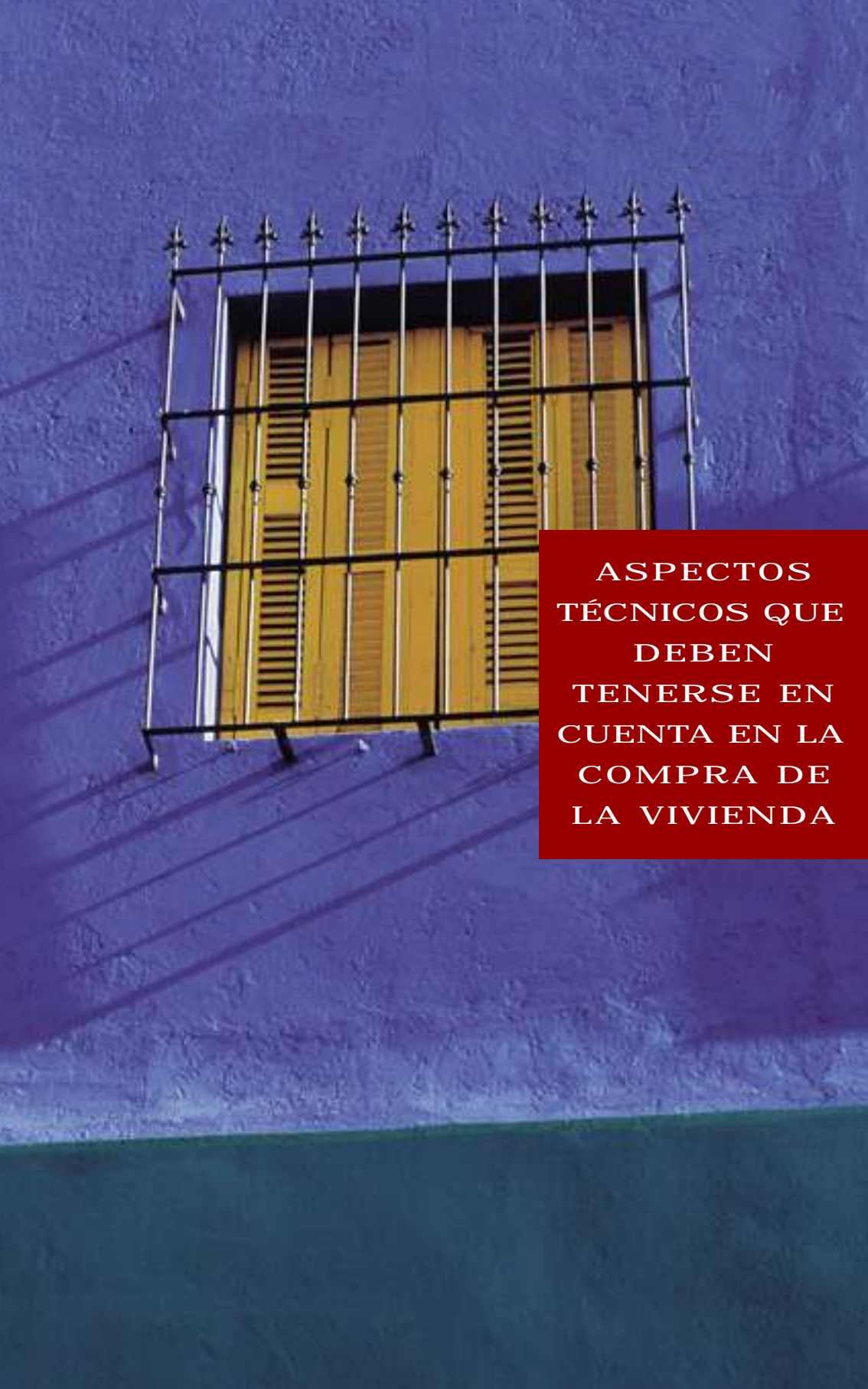
➔ Cuestiones laborales (necesidad de cambio de residencia)

El principal interrogante al plantear un cambio de vivienda es si se dispondrá de suficiente liquidez en el intervalo de tiempo comprendido entre la compra de la nueva vivienda y la venta de la actual.

A la hora de plantearnos un cambio de vivienda, deben tenerse en cuenta una serie de aspectos, como:

- el compromiso de compra
- la compra de la nueva vivienda
- los primeros gastos
- la venta de la vivienda actual
- la financiación de la nueva vivienda
- los elevados trámites de la compraventa
- los aspectos fiscales
- los trámites posteriores (recibos, cambio de vivienda...)





**ASPECTOS
TÉCNICOS QUE
DEBEN
TENERSE EN
CUENTA EN LA
COMPRA DE
LA VIVIENDA**

En este apartado describiremos algunos factores que deben tenerse en cuenta antes de adquirir una nueva vivienda.

La adquisición de una propiedad se produce cuando una o más personas adquieren una vivienda unifamiliar, un piso o un apartamento construido sobre un terreno propiedad del adquirente, o bien sobre un terreno ajeno (el precio de compraventa incluye el precio del terreno).

La adquisición puede hacerse en régimen de renta libre o de protección oficial.

La vivienda puede comprarse acabada (cuando realmente está preparada para poder ser habitada), en fase de construcción (cuando está en una fase constructiva) o sobre plano (cuando se ha realizado y se ha visado el proyecto de ejecución).

Se adquiere una vivienda de obra nueva si no ha estado ocupada anteriormente y no ha sido objeto de transmisión alguna, y una vivienda de segunda mano, cuando ha estado ocupada anteriormente y ha sido objeto de transmisiones anteriores.

Antes de adquirir una vivienda, hay que tener información sobre:

1. El entorno
 - El barrio y la calle
 - El terreno y su entorno
2. Los elementos comunes del inmueble
3. La vivienda: dimensiones y distribución

EL ENTORNO

El barrio y la calle (en el caso de una finca urbana):

- Medios de comunicación y facilidad de acceso rodado y de aparcamiento.
- Existencia de zonas verdes.
- Existencia de planes de mejora urbanística.
- Proximidad de centros comerciales, establecimientos, escuelas, centros de atención sanitaria...
- Estado y funcionamiento de los servicios urbanísticos: agua,

electricidad, teléfono, basuras, alcantarillado...

- Proximidad de zonas industriales o fábricas contaminantes.
- Contaminación acústica.
- Estado y orientación de las fachadas y exposición al sol.

El terreno y su entorno (en el caso de una finca rural):

- Principales vías de acceso, referencias para llegar al sitio y alternativas de comunicación.
- Denominación y tranquilidad de la zona.
- Posibles vistas de los alrededores.
- Situación respecto a zonas boscosas.
- Existencia de agua potable, instalación eléctrica, teléfono y alcantarillado, o bien proximidad a cuencas de recepción de agua, producción de electricidad, líneas de alta tensión y vertederos.
- Existencia de zonas negras de tráfico.
- Proximidad de fábricas contaminantes.
- Grado de aislamiento de los núcleos urbanos.
- Clima local.
- Dimensiones reales de la finca.
- Posibilidad de realizar obras en un futuro.
- Naturaleza del terreno.
- Grado de exposición al sol.

LOS ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE

- Ascensor: revisiones y controles.
- Servicio de portería.
- Espacios verdes o ajardinados.
- Coste mensual de participación comunitaria.
- Sistemas de comunicación con videoportero.
- Sistemas centralizados de recogida de basura.
- Condiciones de uso y mantenimiento que presenta la cubierta.
- Coeficientes de propiedad horizontal que corresponden a la vivienda.
- Antena parabólica comunitaria.
- Obras de reparación o mejora previstas para la comunidad.
- Sistemas de seguridad del edificio.
- Ubicación de los contadores de agua y de electricidad.
- Existencia de grupo de presión y de depósitos de reserva de agua.

LA VIVIENDA: DIMENSIONES Y DISTRIBUCIÓN

Características:

- Diferencia entre superficie construida (incluye muros y zonas comunes) y superficie útil (la que realmente hay de puertas adentro), teniendo en cuenta la altura mínima.
- Terrazas, patios y galerías (cuentan como superficie).
- Número de habitaciones y de baños.
- Existencia de calefacción y estado de funcionamiento.
- Sistemas de ventilación (cocinas y baños) y dimensiones de las ventanas.
- Existencia de cédula de habitabilidad.
- Condiciones de ventilación de la vivienda.
- Aislamiento de la vivienda.
- Acabados generales de la vivienda, así como de cocinas y baños.





TRÁMITES DE LA COMPRAVENTA

Una vez que se ha decidido qué vivienda se quiere adquirir, son precisos unos trámites previos a la compra. A continuación se detallan dichos trámites y el motivo por el que deben realizarse.

VERIFICACIÓN REGISTRAL

Antes de la compra de una vivienda, es aconsejable hacer una verificación registral, que consiste en solicitar al Registro de la Propiedad un documento que informa de las cargas¹ que pueda haber sobre la vivienda y de la persona a la que pertenece realmente.

Este trámite constituye una garantía para el comprador, y es recomendable hacerlo tanto si la vivienda se compra al contado como si se adquiere mediante una hipoteca (en este último caso la entidad financiera se encarga de efectuar la consulta).

PARA LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

En la compra de una vivienda de nueva construcción, el vendedor ha de facilitar:

- ➔ Un plano (sobre todo si la vivienda aún está en período de construcción), en el que han de constar las dimensiones de la vivienda.
- ➔ Una memoria de acabados o calidades, para conocer las calidades de los materiales y de los acabados de la vivienda.

Además, al acabar la obra debe solicitarse la cédula de habitabilidad², en la que se certifica que el inmueble cumple las condiciones mínimas necesarias para que pueda ser destinado a la vivienda. Más adelante este documento será necesario para poder dar de alta los distintos servicios (agua, luz, etc.).

PARA LAS VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO

Han de tenerse presentes los siguientes aspectos:

- ➔ Debe solicitarse al vendedor la última anualidad del impuesto sobre bienes inmuebles (ya que si no se ha pagado, debe abonarse antes de comprar la vivienda).

¹ Hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado y/o afecciones (impuestos).

² La entrega física del documento no se realiza hasta el momento de formalizar la compra.

- ➔ Debe pedirse la certificación del secretario de la comunidad relativa a la situación de pago de los gastos comunitarios (para evitar tener que afrontar posibles deudas en este sentido).

La entrega de esta documentación se efectúa en el momento en que decidan el comprador y el vendedor.

Paralelamente a estos trámites, y antes de formalizar la compra de la vivienda, puede pactarse la entrega, por parte del comprador, de las arras o paga y señal a cuenta del importe total a pagar. Este pacto implica que si la compraventa no llega a efectuarse por causas imputables al vendedor, este habrá de devolver el doble de la señal aportada; si la causa es imputable al comprador, este pierde la señal.

FORMALIZACIÓN DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA

Para convertirse en propietario de una vivienda, hay que llevar a cabo los siguientes actos jurídicos (que acostumbra a hacerse en un mismo momento):

- ➔ Formalización de la compraventa.
- ➔ Formalización de la hipoteca (si la compra se financia con un préstamo hipotecario).

LA COMPRAVENTA

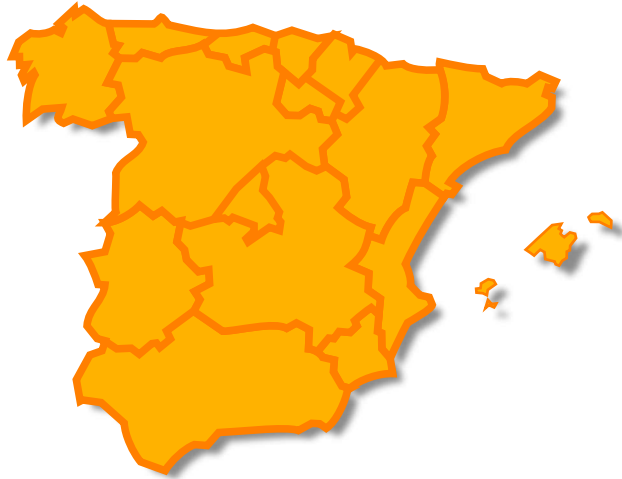
La formalización de la adquisición o la compra de una vivienda comporta la realización de los siguientes pasos:

TRÁMITES	PERSONAS IMPLICADAS
Firma de la escritura de compraventa (previamente confeccionada)	Notario, comprador y vendedor
Inscripción de la escritura de compraventa en el registro de la propiedad	Gestor administrativo y registrador
Pago de impuestos	Comprador
Inscripción en el catastro del nuevo propietario de la vivienda	Comprador

Los impuestos que gravan la compra de una vivienda son los siguientes:

- ➔ Para viviendas de nueva construcción:
 - IVA (impuesto sobre el valor añadido)
El tipo a pagar es del 7% del valor que consta en la escritura de compraventa.
 - AJD (impuesto sobre actos jurídicos documentados)
Impuesto que debe pagarse siempre que la operación se formalice mediante un documento notarial.
- ➔ Para viviendas de segunda mano:
 - ITP (impuesto sobre transmisiones patrimoniales)
Este impuesto se aplica sobre la cantidad que consta en la escritura de compraventa.
 - AJD (impuesto sobre actos jurídicos documentados)
La compraventa sujeta a ITP está exenta de este impuesto.





IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP) Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (AJD)

El impuesto sobre transmisiones patrimoniales y el de actos jurídicos documentados son impuestos cedidos a las comunidades autónomas.

Los porcentajes que se indican en el cuadro que figura a continuación son vigentes en fecha 1 de enero de 2003. A pesar de que puedan sufrir alguna variación durante el año, sirven de referencia para el cálculo de los impuestos.

ANDALUCÍA	
Modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda (viviendas protegidas y vivienda habitual adquirida por menor de 35 años cuyo valor no supere 130.000 ₧)	3,5%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.	2%
Modalidad de "Actos Jurídicos Documentados" (AJD)	
• Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%
• Tipo impositivo reducido para promover una política social de vivienda (viviendas protegidas y vivienda habitual adquirida por menor de 35 años cuyo valor no supere 130.000 ₧).	0,3%

ARAGÓN	
Modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para transmisiones de viviendas a empresas inmobiliarias	2%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por familias numerosas	2%
Modalidad de "Actos Jurídicos Documentados" (AJD)	
• Tipo de gravamen general aplicable a documentos notariales	1 %
• Tipo de gravamen reducido para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas habituales por familias numerosas	0,1%

ASTURIAS	
Modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para viviendas habituales que sean de protección pública	3%
Modalidad de "Actos Jurídicos Documentados" (AJD)	
• Tipo de gravamen general para los documentos notariales	1%
• Tipo de gravamen reducido para viviendas habituales que sean de protección pública	0,3%



ISLAS BALEARES

Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)

• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para viviendas de protección oficial	3%
• Tipo de gravamen reducido para inmuebles situados en el Parque Balear de Innovación Tecnológica	0,5%

Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)

• Tipo de gravamen reducido para escrituras que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca	0,1%
---	------

CANTABRIA

Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)

• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para adquisiciones de viviendas habituales por: familias numerosas, minusválidos, menores de 30 años o cuando se trate de viviendas de protección pública	5%

Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)

• Tipo de gravamen general aplicable a documentos notariales	1%
• Tipo de gravamen reducido para escrituras que documenten la adquisición de viviendas habituales por: familias numerosas, minusválidos, menores de 30 años o cuando se trate de viviendas de protección pública	0,3%

CATALUÑA

Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)

Continúa vigente el tipo del 5% para contribuyentes con discapacidad y para familias numerosas que cumplan determinadas condiciones. Como novedad se presenta:

TIPO DE GRAVAMEN EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL PARA JÓVENES.

Queda establecido en el 5%, siempre que el contribuyente cumpla el conjunto de las condiciones siguientes:

- Constituya su vivienda habitual.
- En la fecha de devengo tenga ≤ 32 años.
- La Base Imponible de su última declaración del IRPF ≤ 30.000 €.

Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)

Continúa vigente el tipo fijo del 0,1% para la adquisición de viviendas protegidas y el 1,5% en el caso de renuncia a la exención del IVA.

Para el resto de operaciones se establece el siguiente baremo:

Porción de la Base Imponible (euros)	Tipo
Hasta 30.000 (antes hasta 60.000)	0,50%
De 30.001 hasta 60.000 (antes 60.001-100.000)	0,75%
Más de 60.000 (antes 100.001)	1%



EXTREMADURA

Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)

• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para viviendas de protección oficial	4%

Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)

• Tipo de gravamen general para los documentos notariales	1%
• Tipo impositivo para las actas de finalización de obra	0,5%

GALÍCIA	
Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)	
• Tipo de gravamen general para los documentos notariales	1%
• Tipo impositivo reducido para documentos notariales de primera adquisición de vivienda habitual o constitución de préstamos hipotecarios para su financiación	0,75%

MADRID	
Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas ubicadas en el Distrito Municipal de Centro	4%
Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)	
• Tipo de gravamen general para los documentos notariales	1%
• Tipo de gravamen para la adquisición de viviendas por personas físicas:	
1. Viviendas de protección pública	0,2%
2. Viviendas con valor real ≤ 120.000	0,4%
3. Viviendas con valor real ≤ 180.000 y >120.000	0,5%
4. Viviendas con valor real > 180.000	1%
• Tipo de gravamen para la constitución de hipoteca en garantía de préstamo para la adquisición de viviendas por personas físicas:	
1. Viviendas con valor real ≤ 120.000	0,4%
2. Viviendas con valor real ≤ 180.000 y >120.000	0,5%
3. Viviendas con valor real > 180.000	1%

MURCIA	
Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial	4%
Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)	
• Tipo general	0,5%

LA RIOJA	
Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por familias numerosas	3%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial	5%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por menores de 36 años o por minusválidos	5%
Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)	
• Tipo general	0,5%

VALENCIA	
Modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” (ITP)	
• Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial	4%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por familias numerosas	4%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por discapacitados	4%
Modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” (AJD)	
• Tipo de gravamen general para documentos notariales	1%
• Tipo de gravamen reducido para la adquisición de vivienda habitual	0,1%
• Tipo de gravamen reducido para la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por una familia numerosa	0,1%

EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La obtención y la formalización de un préstamo hipotecario para la financiación de la compra de la vivienda suponen la realización de los procesos que se indican en el cuadro que figura a continuación.

TRÁMITES		PERSONAS IMPLICADAS
Verificación registral		Comprador (entidad financiera a solicitud del comprador)
Solicitud del préstamo hipotecario	Presentación de la documentación para la solicitud de un préstamo hipotecario	Comprador o solicitante del préstamo hipotecario
	Tasación de la vivienda	Entidad financiera
	Aceptación de la operación y entrega de la oferta vinculante (documento, con vigencia de 10 días, en el que se detallan las características de la operación)	Entidad financiera
Formalización del préstamo hipotecario	Firma de la escritura de hipoteca	Notario, comprador o solicitante y entidad financiera
	Inscripción de la escritura en el registro de la propiedad	Gestor administrativo y registrador
	Pago de impuestos ³	Comprador o solicitante

Cuando se lleva a cabo la firma de la escritura correspondiente, el solicitante puede disponer de la cantidad del préstamo y hacer el pago resultante de la compraventa de la vivienda.

³ El impuesto a liquidar al realizar la escritura de hipoteca es el impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD), sobre el importe correspondiente a la suma del nominal del préstamo, intereses y costas.

GASTOS DERIVADOS DE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA Y LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA

La realización de todos los trámites antes indicados supone una serie de gastos derivados de la propia compra y de la constitución del préstamo hipotecario.

Los importes de cada uno de estos gastos dependen del importe de la operación de compraventa y del préstamo hipotecario. En este sentido, se expone un cuadro orientativo del importe global de los gastos que deberán pagarse en las compras de viviendas de diversos importes.



PREVISIÓN ORIENTATIVA
DE GASTOS DERIVADOS DE LA COMPRAVENTA

IMPORTE ESCRITURA	GASTOS GENERALES			VIVIENDAS NUEVAS			VIVIENDAS 2ª MANO	
	NOTARÍA	REGISTRO	GESTORÍA	A.J.D. (*)	I.V.A. (7%)	TOTAL	LTP (7%)	TOTAL
6000	319	132	60	30	420	961	420	931
12000	331	159	75	60	840	1465	840	1405
18000	349	190	86	90	1260	1975	1260	1885
24000	361	253	96	120	1680	2510	1680	2390
30000	367	280	105	150	2100	3002	2100	2852
36000	373	315	112	195	2520	3515	2520	3320
42000	379	332	119	240	2940	4010	2940	3770
48000	385	343	126	285	3360	4499	3360	4214
54000	397	343	132	330	3780	4982	3780	4652
60000	403	343	138	375	4200	5459	4200	5084
66000	409	355	144	435	4620	5963	4620	5528
72000	415	368	149	495	5040	6467	5040	5972
78000	421	381	154	555	5460	6971	5460	6416
84000	427	388	159	615	5880	7469	5880	6854
90000	427	401	164	675	6300	7967	6300	7292
96000	433	414	169	735	6720	8471	6720	7736
102000	445	428	173	795	7140	8981	7140	8186
108000	445	435	178	855	7560	9473	7560	8618
114000	451	449	182	915	7980	9977	7980	9062
120000	493	463	186	975	8400	10517	8400	9542
150000	505	492	205	1275	10500	12977	10500	11702
180000	517	522	223	1575	12600	15437	12600	13862
210000	547	555	238	1875	14700	17915	14700	16040
240000	571	582	253	2175	16800	20381	16800	18206
270000	595	610	267	2475	18900	22847	18900	20372
300000	625	645	281	2775	21000	25326	21000	22551

(*) AJD para Cataluña, excepto: 0,1% para viviendas protegidas (adquisición y préstamo hipotecario)
1,5% para supuestos de renuncia a la exención del IVA
Para las demás comunidades, consultar el apartado de la pág. 16

PREVISIÓN ORIENTATIVA
DE GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTITUCIÓN
DE LA HIPOTECA

NOMINAL PRÉSTAMO	V. REGISTRAL	TASACIÓN	NOTARÍA	REGISTRO	GESTORÍA	A.J.D. (*)	TOTAL
6000	20	139	361	120	75	45	760
12000	20	139	373	144	96	90	862
18000	20	139	397	174	112	135	977
24000	20	139	409	228	126	195	1117
30000	20	139	415	258	138	262,5	1232,5
36000	20	139	427	288	149	330	1353
42000	20	139	427	294	159	405	1444
48000	20	139	445	307	169	495	1575
54000	20	139	451	313	178	585	1686
60000	20	139	457	313	186	675	1790
66000	20	157	463	325	194	765	1924
72000	20	157	475	331	201	855	2039
78000	20	157	487	355	209	945	2173
84000	20	157	487	361	216	1035	2276
90000	20	157	493	373	223	1125	2391
96000	20	157	499	379	229	1215	2499
102000	20	157	505	397	235	1305	2619
108000	20	157	511	403	242	1395	2728
114000	20	157	511	421	248	1485	2842
120000	20	157	517	427	253	1575	2949
150000	20	177	541	487	281	2025	3531
180000	20	198	553	517	305	2475	4068
210000	20	218	583	547	328	2925	4621
240000	20	239	607	583	349	3375	5173
270000	20	259	637	607	368	3825	5716
300000	20	279	661	637	387	4275	6259

(*) AJD para Cataluña, excepto: 0,1% para viviendas protegidas (adquisición y préstamo hipotecario)
1,5% para supuestos de renuncia a la exención del IVA
Datos calculados sobre nominal + intereses + costas.
Para las demás comunidades consultar el cuadro de la pág. 16



ASPECTOS FISCALES

Según la legislación vigente*, toda inversión destinada a la adquisición o a la rehabilitación de la vivienda habitual permite una deducción en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF), tanto por el capital invertido como por el pago de intereses (en el caso de financiación mediante un préstamo hipotecario).

No obstante, también puede disfrutarse de esta deducción desde los 4 años anteriores a la compra.

LA CUENTA VIVIENDA (DESGRAVACIÓN ANTES DE LA COMPRA)

Desde el momento en que se empieza a pensar en la adquisición de una vivienda, hay que empezar a pensar en cómo se financiará. Para facilitararlo, puede ser interesante canalizar el ahorro para la compra posterior hacia una Cuenta Vivienda.

Este tipo de producto permite la deducción de la cuota íntegra del IRPF del 15%¹ de las cantidades depositadas durante el año, con una base máxima de 9.015,18 euros.

El impuesto sobre la renta de las personas físicas únicamente permite deducir de la cuota íntegra determinadas cantidades de dinero, siempre que se hayan destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y en los términos expresados en los puntos siguientes.

EN EL MOMENTO DE LA COMPRA

Con carácter general:

Es deducible de la cuota íntegra del IRPF el 15%¹ de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en cuestión (con una base máxima de 9.015,18 euros) para:

- La adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual (en los términos previstos por la ley), incluyendo los gastos originados a cargo del contribuyente y, en el caso de financiación ajena, la amortización de capital, intereses y otros gastos derivados de dicha financiación.

* Según legislación vigente, para el territorio común a febrero de 2003. Pueden existir diferencias con respecto a dichos porcentajes en determinadas comunidades autónomas.

Consulte con su oficina.

¹ 10,05% estatal + 4,95% autonómico.

El tramo autonómico puede ser modificado por las respectivas comunidades autónomas.

Se asimilan a la adquisición de la vivienda habitual y, por tanto, también tienen derecho a deducción:

- La construcción, cuando se entreguen cantidades a cuenta al promotor o cuando el contribuyente se haga cargo directamente de los gastos de ejecución de las obras.
- La ampliación de la vivienda mediante el cierre permanente de una superficie descubierta.

Estos porcentajes incrementados únicamente son de aplicación en la adquisición o la rehabilitación. No son aplicables a la construcción o a la ampliación de la vivienda habitual, que sólo tienen la deducción general del 15%¹.

REQUISITO PARA PODER APLICAR LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA:

El importe del patrimonio del contribuyente al final del período impositivo ha de exceder el valor que tenía al inicio del período, como mínimo, en la cuantía de la inversión realizada, sin incluir intereses ni otros gastos de financiación.

En caso de utilización de financiación ajena:

Los porcentajes de deducción resultan incrementados siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la financiación sea igual o superior al 50% del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda.

O, en caso de reinversión por venta de la vivienda habitual:

- Que la financiación sea igual o superior al 50% de la diferencia de valor entre la vivienda antigua y la nueva.
- Que no se amortice más del 40% del importe solicitado durante los 3 primeros años.

OBRAS E INSTALACIONES PARA CONTRIBUYENTES CON MINUSVALÍAS

El límite será de 12.020,24 euros, y en caso de financiación se aplicarán los límites indicados.

La deducción de la cuota íntegra de las cantidades pagadas en concepto de amortización de capital, intereses y otros gastos derivados de esta financiación es la siguiente:

- Los primeros 2 años desde la fecha de adquisición de la vivienda:
Hasta 4.507,5 euros: el 25%¹
Resto, hasta 9.015,18 euros: el 15%²

- Los demás años:
Hasta 4.507,5 euros: el 20%³
Resto, hasta 9.015,18 euros: el 15%

CANTIDADES YA DEDUCIDAS EN ANTERIORES VIVIENDAS HABITUALES

No podrá deducirse cantidad alguna mientras no se hayan superado las cantidades invertidas en anteriores viviendas habituales.

TRATAMIENTO DE LA REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL:

- Si en la transmisión de la vivienda habitual antigua se genera una ganancia patrimonial, ésta queda exenta de tributar cuando se reinvierta el importe total obtenido de la transmisión (menos el correspondiente a la hipoteca pendiente) en la adquisición de una nueva vivienda habitual en un período no superior a 2 años desde la fecha de la transmisión.

1 16,75% estatal + 8,25% autonómico*

2 10,05% estatal + 4,95% autonómico*

3 13,40% estatal + 6,60% autonómico*

*El tramo autonómico puede ser modificado por las respectivas comunidades autónomas.

1 10,05% estatal + 4,95% autonómico*

El tramo autonómico puede ser modificado por las respectivas comunidades autónomas.

En caso de que no se reinvierta el importe total obtenido por la transmisión, solo queda exenta de tributar la parte de la ganancia patrimonial proporcional al importe efectivamente reinvertido.

Del mismo modo, tiene derecho a exención por reinversión la ganancia patrimonial obtenida cuando la vivienda antigua se vende después de la adquisición de la nueva vivienda habitual si el importe total obtenido de la venta se destina a satisfacer el precio de la vivienda nueva dentro del plazo de 2 años desde la fecha de adquisición de la nueva vivienda.

- Si se adquiere una nueva vivienda habitual sin haber vendido aún la anterior, no puede practicarse la deducción sobre las dos viviendas (vivienda habitual solo puede serlo una).

Si ya se ha realizado la deducción por adquisición de otra vivienda habitual, no puede practicarse la deducción sobre la nueva vivienda hasta que la cantidad invertida supere la cantidad invertida en el anterior objeto de deducción.

Cuando se adquiere una nueva vivienda habitual y en la venta de la vivienda antigua se genera una ganancia patrimonial que queda exenta por reinversión no se puede practicar la deducción sobre la nueva vivienda hasta que la cantidad invertida supere la cantidad invertida en el anterior objeto de deducción más la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

ASPECTOS A CONSIDERAR

- La limitación legal a la deducción por inversión destinada a la adquisición de la vivienda habitual hace necesaria una buena planificación del ahorro y de la financiación que se quiere destinar a la compra o adquisición.
- Contrate una Cuenta Vivienda, ya que le permitirá beneficiarse de la desgravación fiscal durante los 4 años anteriores a la adquisición de la vivienda.
- Ajuste el importe del Préstamo Hipotecario a sus necesidades no sólo financieras, sino también fiscales. De este modo podrá repartir la desgravación fiscal entre diferentes años después de la compra, y evitará los límites legales establecidos para la deducción.



Como entidad financiera con una amplia experiencia en el mercado hipotecario, Caixa Catalunya ofrece a los compradores de una vivienda una amplia gama de productos relacionados con la compra de la vivienda y las necesidades financieras que genera. Cada uno de estos productos tiene unas características que deben valorarse en el momento de decidir cuál es el tipo de financiación que se ajusta mejor a nuestras necesidades.

ANTES DE LA COMPRA

CUENTA VIVIENDA

La Cuenta Vivienda es una cuenta de ahorro cuya finalidad es constituir un capital que más adelante se destinará a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Dadas las características de la inversión a la que se destina el ahorro, este tipo de cuenta da derecho a importantes ventajas fiscales, además de ofrecer las siguientes ventajas:

- ➔ Disponibilidad total e inmediata sin penalización de ningún tipo.
- ➔ Rentabilidad creciente por saldos medios.
- ➔ Abono trimestral de intereses.
- ➔ Está exenta de comisiones.
- ➔ Posibilidad de efectuar aportaciones periódicas y/o esporádicas.

EN EL MOMENTO DE LA COMPRA

Para financiar la nueva vivienda como finca garante, puede formalizarse alguno de los productos, que conforman la oferta actual de Caixa Catalunya.



OFERTA DE
CAIXA
CATALUNYA

CRÉDITO TOTAL

El Crédito Total le ofrece las siguientes ventajas:

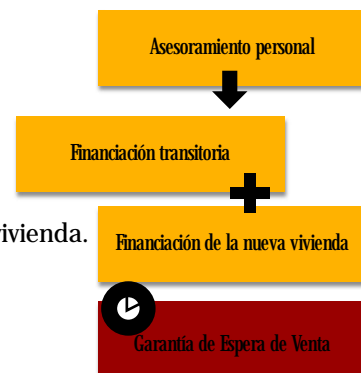
- Posibilidad de escoger la forma más adecuada de devolverlo, según sus necesidades: hasta 30 años para la primera disposición, indexado al tipo de interés elegido por el cliente (IRPH cajas o EURIBOR), en cuotas variables o fijas.
- Disponibilidad del dinero del capital amortizado para volverlo a utilizar en otra financiación, al mismo tipo de interés y sin trámites complicados.
- Además, el Crédito Total cuenta con un Certificado de Garantía de Espera, por escrito, que garantiza a su titular la posibilidad de dejar de pagar las cuotas del Crédito Total durante uno o más períodos de hasta 12 meses cada uno, hasta un total de 36 meses durante toda la vida del crédito, y por diversos motivos (accidente o enfermedad grave, situación de desempleo...).

En ninguno de estos casos existe comisión de amortización anticipada en la primera amortización que provenga de la venta de la vivienda actual.

PROGRAMA CAMBIO VIVIENDA

El Programa Cambio Vivienda de Caixa Catalunya es un servicio de asesoramiento y financiación destinado a las personas que quieren vender la vivienda que actualmente tienen en propiedad para comprar otra. Este programa incluye:

- ➔ la realización de un proyecto personal de financiación,
- ➔ la financiación transitoria,
- ➔ la Garantía de Espera de Venta,
- ➔ la financiación de hasta el 100% del precio de venta de la nueva vivienda.



ASESORAMIENTO PERSONAL

El asesoramiento personal es un servicio gratuito para todos los clientes de Caixa Catalunya que quieren vender la vivienda que tienen en propiedad para comprar otra. Permite analizar sus necesidades financieras a través del cuestionario solicitud de proyecto de financiación, que puede formalizarse en cualquier oficina de Caixa Catalunya, a través del teléfono 902 40 88 40 de Línea Total o en Internet (www.caixacatalunya.es).

Después del estudio, la oficina les entregará un proyecto personal de financiación, que consiste en una propuesta individualizada de financiación con la mejor solución para su situación concreta.

VENTA DE LA VIVIENDA ACTUAL

La venta de la vivienda es un acto muy importante al que hay que dedicar cierto tiempo. Así, conviene tener presentes una serie de aspectos, como por ejemplo:

- conocer los criterios con los que el tasador hace la valoración del inmueble,
- entregar al comprador la última anualidad del impuesto sobre bienes inmuebles,
- informar de la situación del pago de los gastos de la comunidad mediante una certificación de su secretario.

Paralelamente a estos trámites, y antes de formalizar la compra de la vivienda, puede pactarse la entrega, por parte del comprador, de las arras o paga y señal a cuenta del importe total a pagar. Este pacto implica que si la compraventa no se llega a efectuar por causas imputables a quien vende la vivienda, este tendrá que devolver el doble de la señal aportada; si la causa es imputable al comprador, éste pierde la señal.

No hay que precipitarse en la venta de la vivienda actual. Así, es conveniente hacer una o más valoraciones de la vivienda e informarse del precio de venta de otras viviendas similares de la misma finca o de fincas cercanas, así como del precio por metro cuadrado del barrio o la zona en que está situada la vivienda. Puede ser conveniente escuchar las propuestas de más de un comprador para tener diferentes referencias de oferta de compra.

FINANCIACIÓN TRANSITORIA

La financiación transitoria cubre la necesidad de pagar los gastos y los impuestos que provienen de la adquisición de la nueva vivienda, tanto si es nueva como de segunda mano: impuestos, pagos a cuenta del promotor, reformas o modificaciones, permisos de obras y planos (en el caso de construcción de la vivienda propia), gastos de cancelación de hipoteca de la antigua vivienda, etc., con las siguientes opciones:

- ➔ Préstamo Personal Cambio Vivienda (con garantía personal)
- ➔ Cuenta de Crédito Cambio Vivienda (con garantía personal)
- ➔ Crédito Total Cambio Vivienda (con garantía hipotecaria de la vivienda antigua)

A) El Préstamo Personal Cambio Vivienda y la Cuenta de Crédito Cambio Vivienda permiten financiar hasta 30.000 euros con garantía personal, pero a un tipo de interés hipotecario, a un plazo máximo de 3 años.

No hay comisión de amortización anticipada, en caso de formalizar un préstamo personal, si proviene de la venta de la vivienda antigua, ni comisión de disponibilidad si se formaliza una Cuenta de Crédito (siempre que la financiación de la nueva vivienda se realice en Caixa Catalunya).

B) El Crédito Total Cambio Vivienda es la solución de financiación cuando la necesidad de liquidez es superior a 30.000 euros, a precio hipotecario y con la garantía de la vivienda actual. El importe de la financiación puede llegar hasta el 100% del valor de la vivienda para vender. Permite un período de carencia de 2 años. La comisión de amortización anticipada no se carga en la primera amortización que provenga de la venta de la vivienda antigua, siempre que la financiación de la nueva vivienda se realice en Caixa Catalunya.

GARANTÍA DE ESPERA DE VENTA

Caixa Catalunya es la primera entidad financiera que garantiza, por escrito, un plazo de espera para que el cliente no tenga que precipitarse en la venta de la vivienda antigua. Así, esta garantía ofrece diversas opciones de espera antes de empezar a cobrar las cuotas de la financiación de la nueva vivienda.


CAIXA CATALUNYA

GARANTÍA DE ESPERA DE VENTA DEL PROGRAMA CAMBIO VIVIENDA DE CAIXA CATALUNYA

Caixa Catalunya ofrece a los titulares del PROGRAMA CAMBIO VIVIENDA la posibilidad de disfrutar de facilidades de pago de la financiación del préstamo destinado a la compra de una nueva vivienda habitual hasta que consigan vender la vivienda actual.

Los titulares podrán solicitar a Caixa Catalunya el Período de Espera de Venta de la vivienda actual, con lo que dispondrán de un determinado número de meses sin tener que satisfacer ningún pago de capital del Préstamo/Crédito Cambio Vivienda.

Concesión del Período de Espera de Venta

Los titulares podrán solicitar el Período de Espera de Venta a su oficina en el momento de la formalización del Préstamo/Crédito Cambio Vivienda.

La concesión del Período de Espera de Venta requerirá la aceptación por parte de Caixa Catalunya, previo estudio de la situación económica y financiera de los solicitantes.

Duración de la Espera de Venta

El Período de Espera de Venta será como máximo de 24 meses a partir de la concesión del Préstamo/Crédito Cambio Vivienda, con un máximo de 12 meses consecutivos sin pagar ni capital ni los intereses devengados.

Efectos del Período de Espera de Venta

Durante el Período de Espera de Venta los titulares no tendrán que satisfacer ningún pago en concepto de capital del Préstamo/Crédito Cambio Vivienda; únicamente deberán satisfacer el importe de los intereses devengados durante dicho período.

El pago de los citados intereses podrá ser anual o con periodicidad inferior (semestral, trimestral o mensual), según acuerdo entre los titulares y su oficina.

Un vez finalizado el Período de Espera de Venta se iniciará la amortización del capital pendiente en base al interés vigente y el plazo inicialmente pactado. El primer pago de la cuota de capital e intereses se produce el último día del mes natural posterior a la finalización del Período de Espera de Venta.

Vencimiento anticipado del Período de Espera de Venta

El Período de Espera de Venta se entenderá finalizado anticipadamente en el momento de la venta de la antigua vivienda. Así mismo, los titulares podrán solicitar en cualquier momento el vencimiento anticipado del Período de Espera de Venta.

El vencimiento anticipado implicará el inicio de la amortización mensual de capital e intereses. La Garantía de Espera de Venta se entenderá finalizada en caso de modificación de los titulares iniciales.

Causas de suspensión de la Espera de Venta

Serán causas de suspensión definitiva del Período de Espera de Venta:

- El vencimiento anticipado y la ejecución del Préstamo/Crédito Cambio Vivienda.
- Que alguno de los titulares sea declarado -o solicite serlo- en situación de concurso de acreedores, quita y espera, suspensión de pagos o quiebra, o que se promueva contra el titular cualquier procedimiento judicial o extrajudicial que pueda producir embargo o subasta de sus bienes, se halle en situación de morosidad con Caixa Catalunya o con cualquier otra entidad o bien haya satisfecho con demora alguno de los recibos de pago de intereses durante el Período de Espera de Venta.


Director general adjunto



3

DESPUÉS DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA

¿QUÉ SE PUEDE RECLAMAR Y DÓNDE HACERLO?

Puede darse el caso de que después de haber realizado la compra de la vivienda surjan problemas debidos a deficiencias de construcción o a problemas técnicos. En estos casos deben tenerse presentes los aspectos siguientes:

Viviendas nuevas

El vendedor tiene la obligación de responder durante un plazo de 6 meses (desde la entrega al comprador) de los defectos de construcción que no se hayan detectado a simple vista (vicios ocultos).

Si estos vicios ocultos afectan a la estructura y la solidez de la vivienda, la responsabilidad es del constructor y del arquitecto durante 10 años, y del contratista durante 15 años.

No obstante, es preferible intentar detectar antes de la compra si existe alguno de estos defectos, ya que con el paso del tiempo será más difícil localizar a la empresa constructora (que puede haber desaparecido o haber cambiado de razón social).

Viviendas de segunda mano

Para evitar problemas posteriores a causa de la existencia de vicios ocultos, es aconsejable realizar un Test Vivienda (un servicio del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos), que informará del estado de salud de la vivienda.

Cabe destacar, sin embargo, que si la vivienda adquirida de segunda mano tiene una antigüedad inferior a 10 años aún existe la responsabilidad del constructor y del arquitecto, así como del contratista si la antigüedad no supera los 15 años. La reclamación al vendedor sólo podrá hacerse hasta 6 meses después de la compra.

En cualquier caso, si se quieren hacer reclamaciones o consultas, se puede acudir a las oficinas de consumo, a las organizaciones privadas de consumidores y a los servicios registrales de protección⁴.

⁴ Servicio especialmente creado por el Colegio de Registradores de la Propiedad para proteger al consumidor en la compra de una vivienda.

La adquisición de una vivienda y la constitución de una hipoteca generan unas necesidades de protección, tanto del hogar como de la familia.

Por otro lado, la legislación actual establece la obligación de contratar un seguro de daños contra incendios (continente) con el compromiso de mantenerlo durante toda la vida del préstamo. En este seguro debe figurar como beneficiaria la entidad financiera que ha concedido el préstamo.

En este sentido, Caixa Catalunya dispone de una amplia oferta de seguros, que ofrece a sus clientes en condiciones especiales.

PÓLIZA VIVIENDA

La Póliza Vivienda ofrece la posibilidad de asegurar la vivienda contra los daños producidos por incendios (obligatorio por ley al contratar una hipoteca), agua, rotura de cristales, responsabilidad civil, etc. Se incorporan como ventajas adicionales los Servicios de Emergencia en el Hogar, que ofrece asistencia permanente en el hogar las 24 horas del día, y el de Orientación Médica Telefónica para información sobre centros sanitarios, médicos, ambulancias, incluso asistencia médica por teléfono las 24 horas del día.

SEGURO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Garantiza a los titulares de préstamos hipotecarios la amortización de los préstamos en caso de defunción o invalidez. Podrá escoger entre pagar la prima de forma periódica o de una sola vez al formalizar el préstamo.

ALARMAS

Para tener la tranquilidad de que tanto la familia como las pertenencias estarán bien protegidas, pueden contratarse alarmas para la vivienda a precios especiales.

CUADRO ORIENTATIVO DE LA CUOTA A PAGAR

A continuación se expone un cuadro orientativo de las cuotas mensuales que deben pagarse -en función del plazo y del tipo de interés-, resultantes de la concesión de un préstamo hipotecario para un importe de 10.000 euros.

AÑOS/INT	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
5	177,47	179,69	181,92	184,17	186,43	188,71	191,01	193,33	195,66	198,01	200,38	202,76	205,17
6	149,71	151,94	154,18	156,45	158,74	161,05	163,38	165,73	168,10	170,49	172,90	175,33	177,78
7	129,89	132,13	134,40	136,69	139,00	141,34	143,70	146,09	148,49	150,93	153,38	155,86	158,36
8	115,04	117,30	119,58	121,89	124,23	126,60	128,99	131,41	133,86	136,34	138,84	141,37	143,92
9	103,50	105,77	108,07	110,41	112,78	115,17	117,60	120,06	122,55	125,06	127,61	130,19	132,79
10	94,27	96,56	98,89	101,25	103,64	106,07	108,53	111,02	113,55	116,11	118,70	121,33	123,99
11	86,73	89,04	91,38	93,77	96,19	98,64	101,14	103,67	106,24	108,84	111,48	114,15	116,86
12	80,45	82,78	85,15	87,55	90,00	92,49	95,02	97,59	100,19	102,84	105,52	108,25	111,01
13	75,15	77,49	79,88	82,31	84,79	87,31	89,87	92,47	95,12	97,81	100,54	103,31	106,12
14	70,61	72,97	75,38	77,83	80,34	82,89	85,48	88,12	90,81	93,54	96,31	99,13	101,99
15	66,68	69,06	71,49	73,97	76,50	79,08	81,71	84,39	87,11	89,88	92,70	95,57	98,47
16	63,25	65,64	68,09	70,60	73,16	75,77	78,43	81,14	83,91	86,72	89,58	92,49	95,45
17	60,22	62,64	65,11	67,64	70,22	72,87	75,56	78,31	81,11	83,97	86,87	89,83	92,83
18	57,54	59,97	62,47	65,02	67,63	70,30	73,03	75,82	78,66	81,55	84,50	87,50	90,55
19	55,14	57,59	60,11	62,69	65,33	68,03	70,79	73,61	76,49	79,42	82,41	85,45	88,54
20	52,99	55,46	58,00	60,60	63,26	66,00	68,79	71,64	74,56	77,53	80,56	83,64	86,78
21	51,05	53,53	56,09	58,72	61,41	64,17	67,00	69,89	72,84	75,85	78,92	82,04	85,22
22	49,28	51,79	54,37	57,02	59,74	62,53	65,38	68,31	71,29	74,34	77,45	80,62	83,84
23	47,68	50,20	52,80	55,48	58,22	61,04	63,93	66,88	69,91	72,99	76,14	79,35	82,61
24	46,21	48,75	51,37	54,07	56,84	59,69	62,61	65,60	68,65	71,78	74,96	78,21	81,51
25	44,86	47,42	50,06	52,78	55,58	58,46	61,41	64,43	67,52	70,68	73,90	77,18	80,52
26	43,62	46,20	48,86	51,60	54,43	57,33	60,31	63,37	66,49	69,68	72,94	76,26	79,64
27	42,47	45,07	47,75	50,52	53,37	56,30	59,31	62,40	65,56	68,78	72,07	75,43	78,84
28	41,41	44,03	46,73	49,52	52,40	55,36	58,40	61,51	64,70	67,96	71,29	74,68	78,12
29	40,43	43,06	45,78	48,60	51,50	54,49	57,55	60,70	63,92	67,21	70,57	73,99	77,48
30	39,51	42,16	44,90	47,74	50,67	53,68	56,78	59,96	63,21	66,53	69,92	73,38	76,89

SI USTED
SE PLANTEA LA
COMPRA DE UNA
NUEVA VIVIENDA Y
NECESITA MÁS
INFORMACIÓN...

Puede dirigirse a cualquier oficina
de CAIXA CATALUNYA o llamar
a nuestro teléfono
de información las 24 horas.

INFORMACIÓN 24 HORAS
902 40 88 40
www.caixacatalunya.es

