

GUÍA PARA LA COMPRA DE VIVIENDA



El contenido de esta guía podrá ser alterado por modificaciones en la Ley vigente

La adquisición de una vivienda es una decisión muy importante en la vida de una persona. Por eso desde Cajastur queremos ayudarte con esta Guía que te será de gran utilidad para responder a muchas de las preguntas que habitualmente surgen durante el complicado proceso de compra de una vivienda.

En todo caso recuerda que en cualquiera de las oficinas Cajastur podemos prestarte el asesoramiento que necesitas para la financiación de tu vivienda.

ANTES DE COMPRAR

La cuenta vivienda	4
--------------------------	---

BUSCA TU VIVIENDA

¿Cómo buscar tu vivienda?	7
¿Cómo elegirla?	7

COMPRA TU VIVIENDA

Comprobaciones antes de comprar la vivienda	10
El momento de la compra	11
La financiación	12
Impuestos y Gastos	20

Y DESPUÉS, QUÉ...

¿Han surgido problemas en la vivienda?	26
¿Deseas reformar tu vivienda?	26
¿Cómo renegociar tu préstamo hipotecario?.....	27
¿Deseas cambiar la vivienda?	28

RESUMEN DE VENTAJAS FISCALES

¿Qué se considera vivienda habitual?	33
¿En qué consiste el tratamiento beneficioso en el IRPF	33

ANTES DE COMPRAR

COMPRA TU VIVIENDA

BUSCA TU VIVIENDA

Y DESPUÉS, QUÉ ...

RESUMEN DE VENTAJAS
FISCALES



EMPIEZA A AHORRAR YA. INFÓRMATE DE LAS
VENTAJAS DE LA CUENTA VIVIENDA

ANTES DE COMPRAR

Empieza a ahorrar ya

Infórmate de las ventajas de la cuenta vivienda

La Cuenta Vivienda

Si has decidido dar el paso de comprar tu **primera vivienda**, no lo dudes, debes conocer cuanto antes las ventajas de la **cuenta vivienda**.

Esta cuenta está diseñada específicamente para ayudarte a acumular todos los ahorros que necesites a la hora de hacer frente a los diferentes pagos a realizar en la compra de tu vivienda. Además de servirte de *soporte hucha*, tiene importantes ventajas:

- **Con ella podrás anticipar la desgravación** en la declaración de IRPF, ya que durante un máximo de cuatro años podrás deducir el 15% de las cantidades aportadas, hasta un límite de 9.015 euros, cada año. A este respecto debes tener en consideración dos cuestiones importantes establecidas por ley:

- ⇒ se exige como condición que todas las cantidades por las que se desgrave durante los cuatro años, sean destinadas obligatoriamente a la compra de la primera vivienda habitual, ya que de no ser así deberían devolverse las deducciones que se hayan practicado, con los intereses correspondientes
- ⇒ los pagos que se realizan al vendedor llevan la misma desgravación que en la cuenta vivienda, sin embargo como es lógico, los importes por los que se desgrave con la cuenta vivienda, no podrán servir para desgravar en el momento en el que se realice el pago al vendedor, ya que se estaría desgravando dos veces.

- **Permite aprovechar mejor las ventajas fiscales** de la compra de vivienda, ya que como el año en que se realiza la compra los pagos suelen superar el importe máximo a desgravar, la anticipación de la desgravación en años anteriores de los saldos mantenidos en la cuenta vivienda hacen que se minimice el importe por el que no se tiene derecho a desgravar.

ANTES DE COMPRAR

Empieza a ahorrar ya

Infórmate de las ventajas de la cuenta vivienda

Veamos con un ejemplo cómo puedes beneficiarte de tener una Cuenta Vivienda:

Se trata de comprar una vivienda cuya entrega está prevista para dentro de 4 años, debiendo realizar en ese momento un pago de 90.000 euros y financiando el resto mediante una hipoteca.

Los intereses que genera la cuenta vivienda se consideran aportaciones a la misma y por tanto, dan derecho a deducción. No obstante para simplificar el ejemplo, no se han tenido en cuenta:

Año	Cuenta Vivienda		Pagos directos al vendedor	Desgravación
	Ingresos	Reintegros		
1	9.000 €	0 €	0 €	1.350 €
2	9.000 €	0 €	0 €	1.350 €
3	9.000 €	0 €	0 €	1.350 €
4	0 €	27.000 €	63.000 €	(*) 1.352,28 €
Total				5.402,28 €

(*) Máximo legal: 15% de 9.015,18 euros

Si no se dispone de la Cuenta Vivienda:

Año	Cuenta Vivienda		Pagos directos al vendedor	Desgravación
	Ingresos	Reintegros		
1	0 €	0 €	0 €	0 €
2	0 €	0 €	0 €	0 €
3	0 €	0 €	0 €	0 €
4	0 €	0 €	90.000 €	(*) 1.352,28 €
Total				1.352,28 €

(*) Máximo legal: 15% de 9.015,18 euros

Diferencia en desgravación

4.050 €

- **Ventajas adicionales que ofrece Cajastur:**
 - Elevado interés, muy por encima del que obtendría en una libreta ordinaria.
 - Beneficios exclusivos cuando contrate su hipoteca Cajastur, así como en el seguro de la vivienda.

ANTES DE COMPRAR

**BUSCA TU
VIVIENDA**

COMPRA TU VIVIENDA

Y DESPUÉS, QUÉ...

**RESUMEN DE VENTAJAS
FISCALES**



ENCUENTRA LA CASA DE TUS SUEÑOS

BUSCA TU VIVIENDA

Encuentra la casa de tus sueños

Puedes obtener información a través de los periódicos o también a través de las agencias de la propiedad inmobiliaria

¿Cómo buscar tu vivienda?

Para asegurarnos de que consideramos una oferta lo más amplia posible, será importante que recurramos a distintas fuentes, por ejemplo:

- los periódicos, tanto los de tipo general como los especializados en anuncios, páginas web (portales inmobiliarios),
- también puedes acudir a agencias de la propiedad inmobiliaria, sobre todo para conocer en profundidad la oferta de segunda mano,
- o directamente a las constructoras para conocer las promociones de viviendas que están proyectando o construyendo,

En todo caso darse una vuelta por la zona en la que estás pensando vivir puede ayudarte a detectar promociones o ver pisos que pueden estar a la venta fuera del circuito de las agencias o periódicos.

¿Cómo elegirla?

Deberías valorar algunas características de la vivienda, además de las relativas a las condiciones de compra que veremos más adelante, que te ayudarán a decirte, principalmente la zona en que se encuentra y las características de la propia vivienda:

Para valorar la ZONA deberías conocer:

- ⇒ distancia al centro de la ciudad,
- ⇒ disponibilidad de transporte público,
- ⇒ nivel de ruido, tráfico, contaminación...
- ⇒ vías de comunicación,
- ⇒ equipamiento comercial,
- ⇒ cercanía de hospitales y colegios,
- ⇒ características del vecindario,
- ⇒ planes urbanísticos o cargas que puedan estar implantados y que afecten a la vivienda,

Puede ser interesante visitar la zona a distintas horas del día, para que tengas una idea más exacta del entorno.

Para valorar la VIVIENDA deberías conocer:

- ⇒ superficie útil, altura y vistas,

BUSCA TU VIVIENDA

Encuentra la casa de tus sueños

Puedes obtener información a través de los periódicos o también a través de las agencias de la propiedad inmobiliaria

- ⇒ orientación (normalmente las viviendas orientadas al sudeste suelen ser las más cotizadas ya que reciben mayor cantidad de luz),
- ⇒ distribución: número de habitaciones, cocina, baños, salón, trasteros, terrazas y balcones, tendedero, la existencia de armarios empotrados, ...
- ⇒ calidades de construcción, ausencia de grietas, ...
- ⇒ el cumplimiento de la normativa en materia de electricidad e instalación del gas,
- ⇒ el aislamiento acústico y térmico (debes comprobar el estado de las ventanas y puertas),
- ⇒ el estado del sistema de calefacción o aire acondicionado, el agua caliente, la extracción de humos, ...
- ⇒ disponibilidad de plaza de garaje,
- ⇒ las zonas comunes, como jardines o instalaciones deportivas,
- ⇒ los gastos de comunidad,
- ⇒ los gastos en que tendrás que incurrir para habitarla, sobre todo en el caso de que sea de segunda mano (reformas, pintura, suelos, puertas, ventanas, etc.),
- ⇒ la fecha de entrega, ya que si actualmente vives de alquiler puede tener un impacto económico para ti.

ANTES DE COMPRAR

BUSCA TU VIVIENDA

**COMPRA
TU
VIVIENDA**

Y DESPUÉS, QUÉ ...

**RESUMEN DE VENTAJAS
FISCALES**



**TODA LA INFORMACIÓN SOBRE TRÁMITES,
FORMAS DE FINANCIACIÓN, IMPUESTOS Y GASTOS**

Si ya has decidido cual será tu vivienda, el siguiente paso es enterarte de todo lo necesario para tramitar la compra y efectuar algunas comprobaciones previas muy recomendables.

Comprobaciones antes de comprar la vivienda

Verificación o certificación registral

Es conveniente consultar en el Registro de la Propiedad si el vendedor de la vivienda es realmente el propietario o si existen cargas sobre la misma (por ejemplo otra hipoteca) ya que son aspectos que pueden afectar a la compra. El resultado de esta consulta, que puede realizarse por internet es lo que normalmente se conoce como *Nota Simple Registral*.

Comprobaciones urbanísticas

Has de asegurarte preguntando en el Ayuntamiento, si existe algún proyecto urbanístico que afecte a la vivienda escogida, ya que puede ser contrapuesto a tus necesidades.

Además, en caso de nuevas viviendas, puedes pedir en el Ayuntamiento copia del proyecto inscrito por el constructor, para comprobar que la memoria de calidades coincide con la que firmes con él.

Impuestos y cuotas comunitarias pendientes de pago

En caso de viviendas de segunda mano debes solicitar al vendedor la última anualidad del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), ya que si no se ha pagado debe abonarse antes de la compra de la vivienda.

Además, es conveniente solicitar al secretario de la comunidad una certificación sobre la situación de pago de los gastos comunitarios, ya que podrían existir deudas pendientes por parte del vendedor de las que deberá responder el nuevo comprador.

Tasación

Si no estás muy seguro sobre el precio de la vivienda - sobre todo en el caso de las viviendas de segunda mano- puedes solicitar que se haga una tasación de la misma. No obstante este requisito será imprescindible si vas a formalizar una hipoteca con una entidad financiera.

El momento de la compra

Una vez que hayas decidido la vivienda que vas a comprar, debes realizar una serie de trámites con el vendedor de la vivienda, para asegurarte que la compraventa se va a realizar. En el caso de viviendas de nueva construcción suele ser el propio constructor o promotor quién los inicia.

La Reserva

Habitualmente el comprador realiza un pago a cuenta al vendedor previo a la firma del contrato de compraventa, con el fin de reservar la vivienda escogida (también suele denominarse **señal o arras**). Con este pago aseguras el derecho a la compra de la vivienda, por lo que en caso de no realizarla, previsiblemente perderás el dinero. De la misma forma si el vendedor no cumple con lo estipulado estará obligado a devolver el doble de la cantidad que ha recibido como señal.

No obstante en el caso de adquisición de una vivienda en construcción a un promotor suele ser normal acordar con el vendedor la realización de varios pagos periódicos a cuenta. Es importante que sepas que, en este caso, tienes derecho a solicitar al constructor un **aval bancario de las cantidades que has ido aportando**.

El Contrato de Compraventa

Normalmente se suele realizar entre el comprador y el vendedor un contrato de compraventa donde se especifican las características del acuerdo alcanzado entre ambas partes (precio de la vivienda, cantidad entregada en concepto de reserva, condiciones de pago, oferta de financiación a través de alguna entidad financiera, planos de la vivienda, memoria de calidades de la vivienda, fecha de entrega, etc).

La Provisión de Fondos

Antes de iniciar los trámites de la compraventa, el notario requiere del comprador una cantidad de dinero a cuenta de los gastos que dicha compraventa va a generar (honorarios, escritura, registro, etc.) y que se denomina **provisión de fondos**. Una vez finalizados todos los trámites, se liquidará la cantidad pendiente.

La Escritura

Es el documento más importante del proceso de compraventa por ser el título que certifica legalmente la propiedad de la vivienda.

La escritura de propiedad debe estar siempre expedida por un notario ante el comprador y el vendedor, e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En caso de que la vivienda sea de segunda mano, el vendedor deberá presentar la anterior escritura para que el notario pueda expedir una nueva.

En la escritura vienen recogidas todas aquellas cláusulas que se hayan pactado (precio, formas de pago, garantías, ...).

La entrega de llaves

Es el acto en el que el vendedor entrega las llaves de la vivienda al comprador.

En el caso de viviendas nuevas, es el momento en que el vendedor está obligado a entregar la cédula de habitabilidad (certificación de que la vivienda está habitable), necesaria para poder dar de alta los distintos servicios (agua, luz, etc.). Normalmente también se suele entregar el boletín para el alta de estos suministros, así como el manual de uso de la vivienda.

La Financiación

En Cajastur te ofrecemos el préstamo que más te convenga, para que realices tus pagos con comodidad.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Puedes escoger entre préstamos con garantía **personal** o préstamos con garantía **hipotecaria**. La diferencia entre ambos está en que el préstamo hipotecario utiliza el inmueble (la vivienda) como garantía especial de la operación.

Esta garantía reforzada permite a las entidades financieras asumir mayor riesgo y ofrecer préstamos de elevada cuantía y largo plazo de amortización. Además, su tipo de interés suele ser más reducido. La combinación del **largo plazo de amortización** y **bajo interés** se traduce en recibos mensuales de menor importe, aunque el capital total del préstamo sea elevado. Por estas razones, los préstamos hipotecarios suelen ser la forma de financiación más habitual en las compras de vivienda.

En cualquier caso, no es obligatorio contratar una hipoteca para adquirir una vivienda. Por ejemplo, si la cuantía a financiar es reducida y tienes previsto amortizarla en pocos años, es posible que un préstamo personal sea más interesante, puesto que si bien los intereses serán más elevados, evitarás los gastos de constitución, registro y cancelación asociados al préstamo hipotecario.

¿Qué tipos de hipotecas existen?

Actualmente las entidades financieras ponen a disposición de sus clientes préstamos hipotecarios muy variados.

La distinción básica es la forma de calcular el tipo de interés que deberás pagar: puede ser un tipo de interés **fijo** o **variable**. También existen hipotecas mixtas, con los primeros años a tipo fijo y posteriormente variable.

Si prefieres saber desde el principio cuánto vas a pagar por tu hipoteca, sin variaciones, te interesa un **tipo fijo**. Debes tener en cuenta que dada la actual situación de los mercados financieros, un tipo fijo será más elevado, pero estarás protegido frente a cualquier subida en el futuro.

Las hipotecas a **tipo variable** tienen un tipo de interés que se revisa periódicamente (suele ser cada 6 ó 12 meses), de manera que se ajusta a la situación de los mercados financieros. Por ello, se pueden dar tanto épocas de bajada como de subida. Ten en cuenta que la duración de una hipoteca, por lo general superior a 10

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

años, hace muy difícil anticipar cómo evolucionarán los tipos de interés durante toda la vida del préstamo.

Actualmente, las hipotecas a tipo variable ofrecen unas condiciones atractivas, con unos tipos iniciales muy bajos.

Las revisiones se hacen de forma automática, utilizando un tipo de interés de referencia y un diferencial:

⇒ **Tipo de interés de Referencia**

Los tipos de interés de referencia son índices oficiales publicados por el Banco de España y que las entidades financieras utilizan para calcular los tipos de los préstamos que conceden.

El más conocido es el "**Euribor a 1 año**" (tipo de interés al que los bancos de la zona Euro se prestan fondos entre sí), aunque también hay otros, como el **IRPH**, Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios.

⇒ **Diferencial**

Es la cantidad que debes añadir al índice de referencia, para obtener el tipo de interés a pagar. Por ejemplo, si tu préstamo es a "Euribor más uno", y el Euribor está en el 3,75%, tu hipoteca resultará al 4,75% anual.

¿Qué tipo de referencia me conviene más?

El Euribor es un tipo de interés que se adapta más rápido a los cambios del mercado, mientras que el IRPH es más estable. Por tanto, si los tipos de interés evolucionan al alza, te convendrá más utilizar el IRPH.

Por el contrario, si los tipos de interés evolucionan a la baja sería más interesante el EURIBOR.

En cualquier caso, no dudes en acudir a tu oficina Cajastur habitual donde, sin ningún compromiso, te informarán sobre la situación de los tipos de interés y te ayudarán a decidir qué referencia te conviene más.

La TAE

Un concepto que pronto te será familiar es el de la Tasa Anual Equivalente (TAE). Se trata del tipo al que efectivamente resulta la operación de préstamo considerando no sólo el tipo de interés, sino también la frecuencia de pago de intereses y la incidencia de otros gastos tales como por ejemplo la comisión de apertura.

Su publicación es una obligación legal en todos los préstamos, siendo el dato que permite la comparación

entre distintos préstamos.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

El recibo mensual

Para que puedas hacerte una idea de la cantidad que deberías abonar cada mes, te mostramos a continuación una tabla orientativa donde se recoge la cantidad que tendrías que pagar al mes para un préstamo de 10.000 euros, en función del plazo de amortización en número de años y el tipo de interés:

Importes expresados en Euros

INTERES	AÑOS					
	5	10	15	20	25	30
2,5%	177,47	94,27	66,68	52,99	44,86	39,51
3,0%	179,69	96,56	69,06	55,46	47,42	42,16
3,5%	181,92	98,89	71,49	58,00	50,06	44,90
4,0%	184,17	101,25	73,97	60,60	52,78	47,74
4,5%	186,43	103,64	76,50	63,26	55,58	50,67
5,0%	188,71	106,07	79,08	66,00	58,46	53,68
5,5%	191,01	108,53	81,71	68,79	61,41	56,78
6,0%	193,33	111,02	84,39	71,64	64,43	59,96
6,5%	195,66	113,55	87,11	74,56	67,52	63,21
7,0%	198,01	116,11	89,88	77,53	70,68	66,53
7,5%	200,38	118,70	92,70	80,56	73,90	69,92
8,0%	202,76	121,33	95,57	83,64	77,18	73,38

Por otro lado, para que puedas observar qué repercusión tiene en la cuota mensual pedir más o menos importe, o tener más o menos plazo total de amortización, te mostramos la siguiente tabla en la que se calcula para un tipo de interés del 5%, la cuota mensual a pagar en función del importe que se solicite:

Importes expresados en Euros

CAPITAL	AÑOS					
	5	10	15	20	25	30
50.000	943,56	530,33	395,40	329,98	292,30	268,41
60.000	1.132,27	636,39	474,48	395,97	350,75	322,09
70.000	1.320,99	742,46	553,56	461,97	409,21	375,78
80.000	1.509,70	848,52	632,63	527,96	467,67	429,46
90.000	1.698,41	954,59	711,71	593,96	526,13	483,14
100.000	1.887,12	1.060,66	790,79	659,96	584,59	536,82
110.000	2.075,84	1.166,72	869,87	725,95	643,05	590,50
120.000	2.264,55	1.272,79	948,95	791,95	701,51	644,19
130.000	2.453,26	1.378,85	1.028,03	857,94	759,97	697,87
140.000	2.641,97	1.484,92	1.107,11	923,94	818,43	751,55
150.000	2.830,69	1.590,98	1.186,19	989,93	876,89	805,23
160.000	3.019,40	1.697,05	1.265,27	1.055,93	935,34	858,91
170.000	3.208,11	1.803,11	1.344,35	1.121,92	993,80	912,60
180.000	3.396,82	1.909,18	1.423,43	1.187,92	1.052,26	966,28

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

No obstante, en cualquiera de las oficinas Cajastur, sin ningún compromiso, podrás consultar todas las combinaciones posibles de importes y plazos, para la modalidad de hipoteca que mejor se adapte a tus necesidades. Así podrás ajustar tu recibo mensual sin sorpresas.

El importe a solicitar

La cantidad máxima a solicitar para una hipoteca viene delimitada por dos factores básicamente:

- Tu **capacidad de pago mensual**

Esta medida se determina en función de los ingresos regulares, independientemente de que su origen sea el trabajo o procedan de algún tipo de inversión.

La capacidad de pago puede favorecerse si se alarga la duración de la hipoteca, ya que así la cuota mensual será más reducida. No obstante, debes tener en cuenta que para un mismo capital, cuanto mayor sea el plazo, más habrás pagado en concepto de intereses al finalizar la vida del préstamo. Por lo tanto, se trataría de buscar un equilibrio. Piensa que Cajastur te ofrece hasta 40 años para amortizar tu hipoteca.

- **El valor de tasación del inmueble que hipotecas**

Por lo general el importe del préstamo hipotecario no podrá superar el 80% del valor de tasación.

Pero ¿qué pasa si tienes capacidad de pago pero ese 80% te resulta insuficiente?. Seguramente no resulte muy difícil encontrar alguna fórmula de financiación alternativa, por lo que lo mejor sería visitar tu oficina Cajastur para que puedan estudiar tu caso y asesorarte personalmente.

El periodo de Carencia: una ayuda en los primeros meses

La carencia no es más que un período de tiempo (uno, dos, tres años, ...) durante el cual solamente pagas intereses del préstamo pero no amortizarás nada del capital.

De esta forma, tu recibo mensual se verá reducido durante el periodo inicial, permitiéndote afrontar con mayor desahogo los primeros gastos de la vivienda (muebles, electrodomésticos, ...)

La Formalización de la Hipoteca

Si optas finalmente por formalizar una hipoteca para financiar la compra, debes tener en cuenta que al mismo tiempo que formalices la escritura de tu vivienda ante notario, deberás formalizar también otra escritura adicional denominada **Escritura de Constitución de Hipoteca**, para lo cual Cajastur pone a tu disposición una persona que te acompañará en representación de la entidad y te asesorará en la realización de los trámites.

Posteriormente desde la oficina Cajastur a la que acudas:

- se abonará el importe solicitado, descontadas las comisiones de formalización que hayas negociado,
- se realizará la transferencia del importe pactado al vendedor de la vivienda.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Documentación que necesitarás

Para la compraventa:

- ⇒ NIF, Ultimo recibo de IBI, escritura anterior.

Para la hipoteca:

- ⇒ NIF, Ultima declaración del IRPF, Oferta vinculante (oferta financiera emitida por la propia entidad financiera).

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Amortizaciones anticipadas

Si en un momento determinado dispones de ahorros que deseas utilizar para reducir el importe de tu deuda, puedes realizar pagos adicionales a las cuotas mensuales. Estos pagos se denominan *amortizaciones anticipadas*. A través de ellas se puede, en función del tipo de préstamo, reducir el recibo mensual, manteniendo el mismo plazo, o bien seguir pagando la misma cuota mensual, pero acortando la vida del préstamo.

Estas amortizaciones anticipadas pueden tener establecidas comisiones por amortización anticipada.

Asimismo, ciertas hipotecas tienen algunos límites (entregas mínimas o máximas, tiempo que debe transcurrir entre dos entregas, ...), por lo que es importante que los consultes antes de realizar los pagos.

Y en caso de que estuvieras desgravando en tu declaración del IRPF por el préstamo hipotecario, también es conveniente que estudies el impacto fiscal que la amortización anticipada tendrá, teniendo en cuenta los límites máximos fijados por la Ley.

Cancelación anticipada

En este caso el importe que se amortiza será exactamente el capital que resta por amortizar más los intereses por los días transcurridos desde el último recibo mensual.

Y como en el caso anterior deberás asegurarte de las limitaciones o condiciones de la cancelación anticipada.

Este acto también se conoce como “cancelación contable” y supone la extinción de tu deuda con la entidad financiera.

Cancelación registral de la hipoteca

Con el paso anterior no finalizan los trámites para cancelar tu hipoteca. Es necesario, una vez cancelada la hipoteca, eliminar en el Registro de la Propiedad la anotación que pesa sobre tu inmueble. Para ello se habrá de realizar una nueva escritura ante Notario, que deberá ser remitida al Registro.

No hay ninguna obligación en cuanto al momento en que se debe dar este paso. Sólo tienes que tener en cuenta que es obligatorio si, por ejemplo, quieres vender la vivienda.

La tramitación de la cancelación debes solicitarla en tu oficina Cajastur, que será quien realice todas las gestiones necesarias y liquide los gastos correspondientes.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

La subrogación en la hipoteca del promotor/vendedor

En la mayoría de los casos, las viviendas de nueva construcción ya tienen una hipoteca constituida por el propio promotor.

Normalmente, cuando existen estas hipotecas el promotor te dará la opción de continuar con ella, una vez te sea entregada la vivienda, sin necesidad de constituir otra hipoteca adicional. Este acto se conoce con el nombre de **subrogación en la hipoteca del promotor**.

Tú mismo deberás analizar las ventajas que tendrías si escogieras la opción de subrogarte frente a la de constituir una nueva hipoteca por tu cuenta. Te apuntamos unas cuantas cuestiones que conviene tengas en cuenta:

- ⇒ El promotor en ningún caso puede obligar al comprador a realizar la subrogación.
- ⇒ Una parte de los gastos asociados a las hipotecas del promotor han sido abonados por él mismo. Esto puede ser beneficioso para el comprador en caso de llevarse a cabo la subrogación. Sin embargo, en caso de que el comprador no desee realizar la subrogación, el promotor está obligado a cancelar la hipoteca constituida sobre tu vivienda, asumiendo él mismo el importe de los gastos de cancelación. Este acto se conoce como “dejar el inmueble libre de cargas”.
- ⇒ A la hora de decidir si subrogarte o no, debes analizar no sólo los gastos de constitución y notario, sino también las condiciones de la propia hipoteca (tipo de interés, plazo de amortización, importe total concedido, comisiones de apertura, amortización anticipada y cancelación), ya que puede ocurrir que lo que ahorras en gastos, se compense por otro lado con un mayor tipo de interés o comisiones exigidas por la entidad financiera.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Impuestos y Gastos

En el cálculo del pago total por tu vivienda, aparte del precio que te exija el vendedor, has de tener en cuenta que existen también impuestos y gastos adicionales que recaen sobre el comprador.

Los Impuestos

Los impuestos que gravan la compra de una vivienda a cargo del comprador son los siguientes:

- ⇒ Para la vivienda de nueva construcción:
 - **IVA** (Impuesto sobre el Valor Añadido)
Actualmente es el 7% del valor que consta en la escritura (en caso de viviendas protegidas se aplica el 4%).
 - **AJD** (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados)
Es un impuesto obligatorio siempre que se formalice una operación mediante documento notarial, siendo variable según la Comunidad

Autónoma (en Asturias es el 1% del valor que consta en la escritura).

⇒ Para viviendas de segunda mano:

- **ITP** (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)

Se aplica sobre la cantidad que consta en la escritura (varía según la Comunidad Autónoma; en Asturias es el 7%).

- **Existe también** un Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos, conocido como “plusvalía”. Es un impuesto municipal y por lo tanto depende del lugar donde esté el inmueble que compra. Salvo que se acuerde otra cosa, es a cargo del vendedor.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Los Gastos

Los gastos que conlleva la compraventa de una vivienda son básicamente de dos tipos:

Gastos relacionados con la formalización de la compraventa:

- **Gastos de Notaría y Registro**

Varían en función del precio de compraventa. En el caso del notario, también influyen el número de folios de la escritura, así como el número de copias de la misma.

- **Gastos de Gestoría**

Dada la variedad de gestiones que acarrea la compra de la vivienda, es habitual recurrir a los servicios de una gestoría especializada, para ganar en comodidad y rapidez. Las entidades financieras suelen tener concertados esos servicios, en condiciones ventajosas para sus clientes.

Para que te hagas una idea de lo que puede suponer en total el **impuesto de actos jurídicos documentados junto con los gastos de formalización de la**

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

compraventa, en los cuadros siguientes se recoge una aproximación orientativa en función del importe de la compraventa, tanto para viviendas nuevas como de segunda mano.

COMPRA TU VIVIENDA

Toda la información sobre trámites, formas de financiación, impuestos y gastos

Para el caso de una **vivienda nueva**:

Gastos orientativos para compraventas. 1ª transmisión.						
Principado de Asturias						
<i>Importes orientativos en Euros</i>						
Importe escriturado	Notaría	IVA (7%)	Impuestos	Registro	Gestión	Total
50.000	361	3.500	500	132	174	4.667
100.000	433	7.000	1.000	192	174	8.799
150.000	499	10.500	1.500	222	174	12.895
200.000	535	14.000	2.000	264	174	16.973
250.000	577	17.500	2.500	288	174	21.039
300.000	583	21.000	3.000	301	174	25.058
500.000	739	35.000	5.000	385	174	41.298

Para el caso de una vivienda de **segunda mano o posterior**:

Gastos orientativos para compraventas. 2ª transmisión o posterior.					
Principado de Asturias					
<i>Importes orientativos en Euros</i>					
Importe escriturado	Notaría	ITP (7%)	Registro	Gestión	Total
50.000	361	3.500	132	174	4.167
100.000	433	7.000	192	174	7.799
150.000	499	10.500	222	174	11.395
200.000	535	14.000	264	174	14.973
250.000	577	17.500	288	174	18.539
300.000	583	21.000	301	174	22.058
500.000	739	35.000	385	174	36.298

Gastos relacionados con la formalización de la hipoteca

- **Tasación**

Habitualmente la entidad financiera con la que formalices tu hipoteca te solicitará una tasación. Una tasación no es más que un documento donde una entidad habilitada para ello, realiza un diagnóstico sobre el valor actual de la vivienda. Este valor es utilizado por la entidad financiera para fijar la cuantía máxima del préstamo hipotecario que solicites (recuerda que normalmente es el 80% del valor de esta tasación).

Como cifra puramente orientativa, puedes estimar entre 150 y 200 euros. No obstante, Cajastur tiene homologadas varias entidades de tasación. Puedes informarte en tu oficina con detalle de las tarifas actualizadas, en cada momento. Además te facilitarán la tramitación de la solicitud.

- **Gastos de notaría, gestión y registro**

- **Comisión de apertura y gastos de estudio**

Pueden variar en función de la hipoteca que hayas elegido. Este es un aspecto que deberás negociar con la entidad financiera a la hora de decidir el préstamo hipotecario.

- **Seguro obligatorio**

Con la formalización de la hipoteca sobre tu vivienda y durante la duración de la misma, es obligatorio que cuentes con un seguro de incendios. Se exige que el seguro cubra al menos el "continente", es decir, los daños a la estructura fija del inmueble. El coste de este seguro es variable (según el tamaño, tipo de construcción, etc.) y en cualquier oficina Cajastur pueden hacerte una simulación previa para que puedas conocer cual será la prima anual con exactitud antes de contratarlo.

Asimismo, podrás conocer el coste de ampliar sus coberturas, de forma que pagando sólo un poco más puedas aprovechar las ventajas de un seguro multirriesgo del hogar, que asegure el "contenido"

es decir los daños ocasionados a electrodomésticos, muebles etc. y no sólo en caso de incendio.

Un seguro de vida también puede aportar tranquilidad adicional a los tuyos, si bien este seguro no tiene carácter obligatorio.

Todos ellos pueden ser contratados desde cualquier oficina de Cajastur.

⇒ **Otros gastos a tener previstos**

En general, el resto de gastos ya dependen de ti (pequeñas obras de mejora, compra de muebles y ajuar doméstico, etc).

Hay otros gastos menores, pero que también debes tener previstos: aportación inicial si hay que constituir comunidad de propietarios, altas en los suministros (gas, agua, electricidad, teléfono)...

ANTES DE COMPRAR

BUSCA TU VIVIENDA

COMPRA TU VIVIENDA

**Y
DESPUÉS,
QUÉ**

**RESUMEN DE VENTAJAS
FISCALES**



**CÁMBIATE DE VIVIENDA ,
RENEGOCIA TU PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de vivienda, renegocia tu préstamo hipotecario, ...

¿Han surgido problemas en la vivienda?

Si desafortunadamente ha surgido algún problema relacionado con la vivienda tras la adquisición, será importante que tengas en cuenta lo siguiente:

Si la vivienda era nueva cuando la compraste

Durante los 6 meses posteriores a la entrega de la vivienda, el vendedor tiene la obligación de responder de los vicios ocultos que presente la construcción y que no pudieron ser descubiertos a simple vista.

Además de esta garantía, toda construcción dispone por Ley de un **seguro decenal de construcción**, que cubre los vicios ocultos que puedan afectar a la estructura y solidez de la vivienda.

Si la vivienda era de segunda mano

Siempre que su antigüedad sea inferior a 10 años, el comprador estará amparado por la garantía del **seguro decenal de construcción** referido en el apartado anterior.

Y en cualquier caso, una buena solución para evitar sorpresas podría ser la realización de un **Test de Vivienda**, un servicio que prestan los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y que pondrá de relieve el estado en que se encuentra la vivienda (estado de las estructuras, ausencia de aluminosis,...)

¿Deseas reformar tu vivienda?

Ahora ya eres un experto en la compra de tu primera vivienda y la gestión de tu préstamo hipotecario, pero y si ...

Quieres mejorar tu casa

La desgravación por vivienda no sólo se limita a la compra o construcción. También alcanza a las obras de rehabilitación y ampliación de la vivienda habitual.

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de vivienda,
renegocia tu préstamo hipotecario,
...

El caso más habitual es el cerramiento de terrazas o zonas descubiertas en general, siendo las posibilidades más amplias en el caso de viviendas unifamiliares.

Si estás pensando en acometer este tipo de obras, infórmate en tu oficina sobre las posibilidades de financiación. Tener una hipoteca no impide solicitar una financiación adicional.

¿Necesitas adaptar tu casa a las necesidades de una persona con minusvalía?

Existe un tratamiento fiscal especial para aquellos casos en que se realicen obras de adecuación de la vivienda a las necesidades de un minusválido.

¿Cómo renegociar tu préstamo hipotecario?

Si las condiciones actuales de tu hipoteca no te satisfacen, puedes renegociarlas con tu entidad financiera.

¿Quieres mejorar las condiciones de tu hipoteca actual?

Si las condiciones de mercado han variado sustancialmente desde que formalizaste tu hipoteca, una revisión de sus condiciones puede ser un planteamiento razonable.

Tanto si tu hipoteca es de Cajastur como si ha sido formalizada en otra entidad, acude a cualquiera de nuestras oficinas para estudiar el caso.

Ten en cuenta que cualquier modificación de condiciones de una hipoteca lleva implícita la formalización ante notario, y por tanto los gastos correspondientes.

Existen dos posibilidades de mejora: la novación y la subrogación.

La **novación** es un acuerdo escrito entre el cliente y Cajastur para mejorar las condiciones del **tipo de interés**, pudiendo pactarse también una modificación del **plazo** del préstamo.

Los gastos de formalización son bajos, ya que hay una bonificación en los costes de Notario y Registro y además

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de vivienda,
renegocia tu préstamo hipotecario,
...

está exenta Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Mediante una **subrogación** podrás trasladar a Cajastur tu actual préstamo hipotecario desde otra entidad financiera. Bajo esta posibilidad sólo está permitido mejorar el **tipo de interés**; el resto de condiciones han de mantenerse obligatoriamente.

En este caso, salvo que se haya pactado lo contrario, tu entidad actual aplicará las comisiones por cancelación anticipada (si es un préstamo a tipo variable no puede exceder del 1%).

Los gastos notariales y registrales están reducidos al 50% y la operación está exenta en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).

En cualquier caso, debes evaluar si el ahorro en intereses compensa los costes de la novación o subrogación.

Si tienes tu hipoteca en otra entidad, deberás traer la escritura hipotecaria (o una fotocopia), así como un recibo reciente, para poder hacer cálculos más precisos.

¿Deseas cambiar de vivienda?

Diferentes motivos a lo largo de tu vida pueden llevarte a tener que cambiar de vivienda habitual (aumento de la familia, cambio de trabajo o ciudad de residencia...)

Aquí te ofrecemos unas notas sobre las cuestiones más importantes que deberás tener en cuenta para la venta de tu vivienda:

El precio

Lo primero que has de saber es cuánto puedes pedir por tu vivienda actual. Para ello puedes recurrir a las **entidades de tasación**, que te ofrecerán una orientación sobre el valor del mercado de tu vivienda.

Como ya te hemos comentado en el apartado anterior Cajastur tiene homologadas varias entidades de tasación, y puedes acudir a tu oficina habitual para que te ayuden a tramitar la solicitud.

También puedes acudir a una **Agencia de la Propiedad Inmobiliaria**, donde además de informarte sobre el valor de mercado de tu vivienda, te darán la posibilidad de

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de vivienda,
renegocia tu préstamo hipotecario,
...

gestionar a cambio de una comisión negociable, todos los trámites de venta de tu vivienda. Generalmente esta comisión suele ser más reducida en caso de que les cedas tu vivienda en exclusiva.

También puedes indagar en los alrededores, quizá otros **vecinos** hayan vendido sus viviendas recientemente.

Dónde anunciar tu vivienda

Aparte del típico cartel en la fachada, puedes dar a conocer tu vivienda a través de portales inmobiliarios, agencias de la propiedad inmobiliaria, anuncios en el periódico o revistas especializadas.

¿Y si aún hay una hipoteca sobre la vivienda que se vende?

Lo primero será plantear al comprador si está interesado en subrogarse en la misma, ya que puede ser más económica esta opción y luego novar el préstamo que recibirlo libre de cargas y luego constituirla, pero todo es cuestión de hacer cálculos.

Recuerda que entregar la vivienda libre de cargas implica que se haya realizado tanto la cancelación contable (en la entidad financiera) como la registral (en el Registro de la Propiedad).

Una situación que también se da frecuentemente a la hora de vender una vivienda hipotecada es que el vendedor necesite a su vez un nuevo préstamo para la adquisición de la nueva vivienda. Como la venta de la vivienda anterior puede no coincidir en el tiempo con la compra de la nueva vivienda, lo habitual es solicitar un **préstamo puente**, lo que te ayudará a no realizar una venta precipitada de la vivienda anterior.

Formalización de la venta

Cuando ya tengas un comprador deberás formalizar la venta. Para ello podrás realizar en primer lugar un **contrato de arras** o un contrato de compraventa directamente.

El **contrato de arras** es un documento que se firma cuando el comprador y vendedor han llegado a un

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de
vivienda,
renegocia tu
préstamo
hipotecario,
...

acuerdo básico sobre las futuras condiciones de la venta, pero no desean celebrar todavía el contrato de compraventa y quieren que quede una señal de su acuerdo.

El contrato más habitual es el de arras penales que va acompañado del pago de una cantidad de dinero a modo de señal. El comprador perderá esta cantidad si finalmente no compra el inmueble, y el vendedor deberá devolver al comprador el doble de la cantidad que recibió, si se echa atrás en la venta. En el caso de que el contrato llegue a buen fin, esta cantidad se entenderá abonada a cuenta del precio final, siendo parte del mismo.

En el documento de arras deben estar muy claras las condiciones de la compraventa futura, debiendo figurar entre otros los siguientes datos:

- *Nombre y apellidos del comprador y vendedor, y condición en la que interviene (si alguno es una persona jurídica, debe indicarse).*
- *Descripción detallada y precisa de la vivienda que se vende.*
- *El estado de las cargas de la vivienda.*
- *Si tiene ocupantes y arrendatarios.*
- *Precio final acordado de la vivienda.*
- *Fecha de la firma de la Escritura Pública.*
- *Cantidad que se paga como señal.*
- *Fecha y modo de pago de las cantidades restantes.*
- *Fecha de entrega de las llaves.*

Posteriormente tendrás que encargarte de gestionar la firma de la **Escritura Pública** ante notario, y con dicha escritura realizar la inscripción en el **Registro de la Propiedad** correspondiente. A continuación te señalamos la documentación que deberás presentar ante notario:

- Si estás casado en régimen económico de separación de bienes, deberás aportar la escritura de capitulaciones matrimoniales. Si estás casado en régimen de gananciales, no necesitas aportar ningún documento específico.
- Si es persona jurídica:
 - CIF
 - Escritura de constitución y, en su caso, de adaptación de estatutos a la legalidad vigente
 - Escritura acreditativa de apoderamiento de la persona que va a comparecer para vender el inmueble.
- Título que te acredite como propietario del bien inmueble. Dicho título coincide, en la mayoría de los

Y DESPUÉS QUÉ...

Cámbiate de vivienda,
renegocia tu préstamo hipotecario,
...

casos, con la escritura que el anterior vendedor firmó a tu favor.

- Último recibo acreditativo del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI: Tasa municipal anual sobre la finca según el catastro)
- Certificado de la Comunidad de Propietarios que refleje que está al corriente de pago de los gastos comunes.

Entrega de llaves

Por último, junto con la escritura o en la fecha que se haya pactado con el comprador, deberás finalizar tu venta entregando las llaves al nuevo dueño.

Repercusiones fiscales del dinero percibido con la venta

La venta de una vivienda ocasiona una variación en la composición de tu patrimonio, hecho que tendrá repercusión sobre tu IRPF (la diferencia entre el valor al que se transmite la vivienda y el valor al que fue adquirida origina una variación patrimonial que deberá tributar en la declaración de la renta).

Sin embargo, si el dinero percibido se destina a adquisición de una nueva vivienda podrás disfrutar de la exención por reinversión que contempla la Ley del IRPF.

Gastos en los que incurre el vendedor

Al vendedor, siempre que no se pacte lo contrario, le corresponde pagar los siguientes gastos derivados de la compraventa:

- Los gastos de otorgamiento de la escritura notarial, excepto el de la primera copia que corresponde al comprador.
- La integridad del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (habitualmente se denomina Plusvalía).
- La integridad de los gastos que se deriven de la cancelación de cualquier carga o gravamen en el Registro de la Propiedad.
- Si además la venta se ha realizado con la ayuda de un agente inmobiliario, el vendedor deberá abonar los honorarios pactados.

ANTES DE COMPRAR

BUSCA TU VIVIENDA

COMPRA TU VIVIENDA

Y DESPUÉS, QUÉ ...

**RESUMEN
DE
VENTAJAS
FISCALES**



**TRATAMIENTO EN EL I.R.P.F. DE LA
INVERSIÓN EN VIVIENDA**

RESUMEN VENTAJAS FISCALES

Tratamiento
en el IRPF de
la inversión
en vivienda

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) contempla un tratamiento beneficioso para la inversión en la **vivienda habitual, si bien difiere de unas comunidades autónomas a otras.**

¿Qué se considera *vivienda habitual*?

A efectos fiscales se considera vivienda habitual a toda edificación que cumpla estos requisitos:

- Que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años.
- Que el contribuyente la habite de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

¿Incluye las plazas de garaje o el trastero?

Sí, se incluyen los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, tales como plazas de garaje (hasta un máximo de dos), trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda.

¿En qué consiste el tratamiento beneficioso en el IRPF?

El **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** trata de forma beneficiosa para el contribuyente las cantidades invertidas en vivienda habitual, ya sea para su adquisición, rehabilitación, construcción, ampliación o adecuación a minusválidos.

Tienen también la consideración de cantidades invertidas en vivienda habitual las aportaciones realizadas a cuentas vivienda, así como los importes destinados a amortización, intereses y gastos derivados de la financiación ajena (préstamos).

**RESUMEN
VENTAJAS
FISCALES**

**Tratamiento
en el IRPF de
la inversión
en vivienda**

Límites de deducción en el IRPF

Las cantidades invertidas son deducibles de la cuota del IRPF, dentro del epígrafe *Deducción por vivienda habitual*, con un límite por declaración de **9.015 euros por año**.

El exceso sobre este límite de las cantidades invertidas, no podrá ser deducido.

NOTA: Los importes destinados a adecuación de la vivienda a minusválidos, tienen un segundo límite de 12.020-euros para las obras de adecuación de la vivienda.

Porcentajes de deducción en el IRPF

a) Cuentas Vivienda y entregas realizadas por el adquirente de la vivienda

Podrá deducirse el 15% del incremento de saldo de la cuenta vivienda, siempre que dichas cantidades se destinen exclusivamente a la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual, y no hayan transcurrido más de 4 años desde la apertura de la cuenta.

Para las entregas realizadas por el adquirente de la vivienda el porcentaje de deducción es también del 15% de las cantidades entregadas.

b) Financiación a través de préstamo

- Si para la adquisición o rehabilitación de la vivienda se utiliza un préstamo podrá deducirse el 15% del capital amortizado en el año más los intereses y demás gastos de financiación.

NOTA: para adquisiciones anteriores al- 20 de enero de 2007, si se cumplen determinadas condiciones en cuanto al préstamo, se podrán aplicar determinadas compensaciones por la supresión de los porcentajes de deducción incrementados por utilización de financiación ajena recogidos en la anterior Ley del IRPF.

¿Sobre qué cantidades se puede deducir?

El importe que se considera invertido en la vivienda es, no sólo el precio de venta abonado al vendedor, sino también los tributos (IVA, Impuesto de Transmisiones, Impuesto de

**RESUMEN
VENTAJAS
FISCALES**

Tratamiento
en el IRPF de
la inversión
en vivienda

Actos Jurídicos, etc.) y los Gastos de notaría, registro, agencia etc.

Si se recurre a financiación ajena (normalmente un préstamo de una entidad financiera), se podrá deducir por las cantidades abonadas durante el año en concepto de amortización de capital, intereses y otros gastos de dicha financiación.

Situaciones particulares o especiales a tener en cuenta

Existen situaciones de adquisiciones de vivienda cuyo tratamiento es un poco diferenciado de la norma general que se ha expuesto anteriormente, ya que requieren de un análisis más exhaustivo del que se pretende en esta Guía. Algunas de estas situaciones son:

- Adquisición cuando no sea la primera vivienda habitual y ya se ha deducido por la anterior.
- Reinversión del importe de la venta de la primera vivienda habitual para adquirir otra vivienda habitual.
- Incremento patrimonial producido en la venta de una vivienda habitual.

También debe tenerse en cuenta que dependiendo de la Comunidad Autónoma en que se encuentre la vivienda o se tribute por el IRPF, pueden existir tratamientos diferenciados de las deducciones por inversión en vivienda, tanto en los límites como en los porcentajes de deducción.

**SI TE PLANTEAS LA COMPRA DE UNA VIVIENDA Y
NECESITAS MÁS INFORMACIÓN ...**

... puedes dirigirte a cualquier oficina **Cajastur** donde serás atendido e informado por nuestro personal sobre todas las dudas que te surian o los trámites que necesites realizar