

NOTA INFORMATIVA SOBRE LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE CORRESPONDEN AL COMPRADOR, EN RELACION A UNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE.

La compra de una vivienda supone una serie de gastos e impuestos que las partes implicadas deben tener en cuenta, en este caso vamos a tratar los correspondientes al comprador.

Como ejemplo y simplificando mucho, podemos concluir que para una vivienda que tiene un precio de venta de 100.000€, en la que vamos a realizar la compra mediante la obtención de una hipoteca, los gastos de Notaría y Registro, comisiones bancarias e impuestos, pueden ascender aproximadamente a **14.765€***.

Este montante, en ningún caso forma parte del precio del inmueble que queremos comprar y por regla general no será financiado por la Entidad Bancaria a la que le solicitemos el Préstamo Hipotecario, debemos tener claro que no forma parte de ese “**100%**” que podemos llegar a financiar del precio de compra de la vivienda y que no tenemos más remedio que disponer de dicha cantidad para poder realizar la compra, que en el caso de ser de menor importe, los gastos bajarán en proporción a la misma.



Trataremos de desarrollar como hemos llegado a esta conclusión y para ello hay que conocer, que en el caso de que la vivienda sea de segunda mano, su compra tributará por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP). Como ya hemos dicho, el obligado al pago de dicho impuesto es el comprador. Como norma general, en la Comunidad Valenciana se calcula aplicando el **10%** sobre el precio de compraventa, aunque cuando se destina a vivienda habitual, existen algunos casos en los que dicho porcentaje es algo menor, dependiendo de la edad y la renta del comprador, así como de otros factores. Para el caso de que la vivienda sea de nueva construcción, no se aplicará el ITP sino el IVA, que como norma general tributa al **10%**, en este caso debe aplicarse también el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, que en términos generales estaría entre el **(0.5% - 1.5%)** sobre el importe de la compraventa.

Además, cuando se realiza una hipoteca sobre el inmueble, le corresponde al comprador/hipotecado, pagar Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) sobre el importe del préstamo hipotecario. En la Comunidad Valenciana y con carácter general se calcula aplicando el **1'5%** sobre el importe de la hipoteca solicitada, un **0.1%** si se destina a vivienda habitual y está exenta si se trata de un VPO destinado a vivienda habitual.

También se debe tener en cuenta que, la Entidad Bancaria aplica una comisión de apertura de préstamo hipotecario, que suele variar entre un **0,50%** y un **2%**, a lo que habrá que añadir el importe correspondiente a la tasación hipotecaria, obligatorio para poder conceder el préstamo y que suele estar en unos **300€*** aproximadamente, cantidad que variará en función del tipo de inmueble y los metros cuadrados del mismo. Además, la Entidad suele solicitar que se contrate un seguro de hogar que se haga responsable en caso de incendio, cosa que, aunque resulte muy interesante, incluso imprescindible, es un gasto más que habrá que sumar.

La realización de la Escritura Pública de Compraventa, también comporta unos gastos de Notaría que deben ser asumidos por las partes que intervienen en la misma, en nuestra zona la costumbre es realizar el pago por mitad entre las partes, pero pueden ser también pactados o con arreglo a ley, el importe de la misma está regulado y varía en función del precio de la compra, como ejemplo diremos que para una compraventa de 100.000€ asciende a **675€***.

La hipoteca también se realiza ante Notario, constituyéndose en una Escritura Pública de Hipoteca, cuyo precio también varía en función del importe de la misma y corresponde en su totalidad al Comprador, y que de forma orientativa, podemos decir que no suele exceder de los **490€***. En este caso también habrá unos gastos de gestoría, ya que la Entidad Bancaria exigirá que se proceda a registrar dicha hipoteca en el Registro de la Propiedad, estos honorarios no están regulados pero normalmente no superan los **350€*** por cada escritura.

Así mismo, en el Registro de la Propiedad se inscriben tanto los actos de compraventa, como los de hipoteca, estos últimos obligatorios, corresponden al comprador los gastos de dichas inscripciones y su coste también está regulado, para una compra de 100.000€ ascenderá a **445€*** cada inscripción.

*** Las cantidades aquí expresadas son orientativas, esta Agencia no se responsabiliza de los cambios de tarifa que puedan darse en las mismas. Se debe tener en cuenta que, en algunos casos, los honorarios de la Agencia Inmobiliaria no están incluidos en el precio de venta.**

Según el RD 1426/1989 de 17 de Noviembre, por el que se establecen los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, estas son las tablas que regulan los mismos, aunque con posterioridad se han establecido una serie de reducciones en función del tipo de vivienda y del comprador, que por su complejidad no vamos a reproducir, además el importe puede variar dependiendo del número de páginas escritas de la Escritura. Como ya hemos explicado, estos importes no corresponden en su totalidad al comprador.

Importe compra	* Notaría
25.000 €	600 €
50.000 €	625 €
100.000 €	675 €
150.000 €	710 €
200.000 €	750 €
250.000 €	790 €
300.000 €	830 €
400.000 €	850 €
975.000 €	875 €

Importe compra	* Registro de la Propiedad
25.000 €	395 €
50.000 €	420 €
100.000 €	445 €
150.000 €	470 €
200.000 €	510 €
250.000 €	550 €
300.000 €	590 €
400.000 €	630 €
975.000 €	650 €

TIPOS DE GRAVAMEN ACTUALES DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Tras las modificaciones introducidas mediante el Decreto Ley 4/2013, de 2 de agosto, del Consell, por el que se establecen medidas urgentes para la reducción del déficit público y la lucha contra el fraude fiscal en la Comunitat Valenciana, así como otras medidas en materia de ordenación del juego, que se publicó el **6 de agosto de 2013**, los tipos de gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la Comunidad Valenciana, han quedado fijados del siguiente modo:

En cuanto a la modalidad de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas (Compraventa de Inmuebles)**:

– El **10%** en la adquisición de **inmuebles** y en la constitución o cesión de derechos reales (salvo los derechos reales de garantía) que recaigan sobre los mismos, excepto los supuestos en que aplique alguno de los tipos previstos a continuación.

– El **8%** en la adquisición de:

1) **Viviendas de protección pública de régimen general** y la constitución o cesión de derechos reales (salvo los derechos reales de garantía), que constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente.

2) **Viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años**, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del IRPF del sujeto pasivo correspondiente al período impositivo inmediato anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de 25.000 euros, en tributación individual, o de 40.000 euros, en tributación conjunta.

3) **Bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial o profesional, o de un conjunto de elementos que constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios** (artículos 7.1 Ley IVA y artículo 7.5 Texto Refundido Ley ITPAJD), cumpliendo una serie de requisitos relativos a domicilio fiscal, afección, mantenimiento de plantilla, cifra de negocios y una serie de restricciones.

4) **Bienes inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por los mismos**, cumpliendo una serie de requisitos de afección, domicilio fiscal, mantenimiento de la participación, cifra de negocios y una serie de restricciones.

– El **6%** en la adquisición de bienes muebles y semovientes y en la constitución o cesión de derechos reales (salvo los derechos reales de garantía), y en la constitución de concesiones administrativas, con una serie de excepciones relativas a vehículos, valores mobiliarios y objetos de arte y antigüedades que tienen sus propios tipos, cuotas o escalas.

– El **4%** en la adquisición de:

1) **Viviendas de protección oficial de régimen especial** y la constitución o cesión de derechos reales (salvo los derechos reales de garantía), que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente.

2) **Viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa**, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del IRPF del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes que convivan ellos, así como el resto de personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediato anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de 45.000 euros en conjunto.

3) **Viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de un discapacitado físico o sensorial**, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, **o psíquico**, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%.

– El **1%**, si se trata de la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

– Los **arrendamientos** tributarán según la escala prevista en el Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el TR de la Ley del ITPAJD.

La modalidad de **Operaciones Societarias** tributa al tipo del **1%**.

En cuanto a la modalidad de **Actos Jurídicos Documentados** (respecto de los documentos notariales):

– El **0,1%** en las primeras copias de escrituras públicas que documenten:

1) Adquisiciones de **vivienda habitual**.

2) La constitución de **préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual de una familia numerosa**, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del IRPF del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes que convivan ellos, así como el resto de personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediato anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de 45.000 euros en conjunto.

3) La constitución de **préstamos hipotecarios para la adquisición de su vivienda habitual por un discapacitado físico o sensorial**, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, **o psíquico**, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%.

– El **2%** en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya **renunciado a la exención en el IVA** (artículo 20.dos de su Ley).

– El **1,5%** en los **demás casos**.