

A modern, two-story house with a white facade and dark window frames. The house features a large glass door leading to an interior with a staircase. In the foreground, there is a swimming pool reflecting the sky and the house. The poolside area is furnished with a light blue sofa and a white coffee table. The garden is lush with various plants, including palm trees and purple flowers. An orange graphic element is visible in the top left corner.

Guía para elegir tu **vivienda**

# Presentación.

La Guía para el Comprador de Vivienda tiene como objetivo informarte de una forma sencilla de todos aquellos **aspectos que debes considerar** en el momento de decidir la compra de tu vivienda.

La Guía enumera una serie de **consejos prácticos** antes de decidir un tipo de vivienda, atendiendo a la orientación, al estudio del equipamiento en servicios de la zona, así como de las calidades que caracterizan la obra.

La Guía describe los tipos de vivienda y los gastos asociados a su compra. También informa sobre aspectos fiscales y financieros para facilitar decisiones hipotecarias. Esperamos que esta información aclare las dudas comunes al comprar una vivienda.

Haz click para acceder directamente.



Antes de comprar una vivienda



Factores para decidir la compra



¿Qué información puedo exigir al vendedor?



Tipos de vivienda



Gastos e impuestos que tengo que asumir



Documentos a aportar



Préstamo hipotecario



¿Qué préstamo hipotecario me interesa?



¿Cómo funcionan los préstamos?



¿Estoy obligado a contratar un seguro?



Aspectos fiscales





## Antes de comprar una vivienda.

Una de las "**reglas de oro**" al adquirir una vivienda es no precipitarse y analizar previamente el producto inmobiliario deseado. Es crucial tener claro el tipo de vivienda que se quiere (pisos, chalets, etc.) y la localización (centro, barrio residencial, etc.), ya que cada opción responde a diferentes necesidades.

Pensemos que si compramos una vivienda tenemos que tener una serie de puntos muy claros.



**Calcular el precio**



**Elegir zona/tipología de vivienda**



**Orientación de la casa y las calidades de ésta**



**Toda la información legal que hay que verificar**





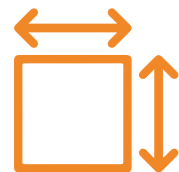
## Antes de comprar una vivienda.

El precio suele ser proporcional a los metros cuadrados, si bien teniendo en cuenta que estos se pueden expresar de manera distinta, tal y como describimos a continuación:



### Superficie útil

Es la superficie pisable de la vivienda.



### Superficie construida

Es la superficie pisable de la vivienda más la superficie ocupada por los elementos construidos en el interior de la vivienda.



### Superficie construida con elementos comunes

Es la superficie construida con la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Al comprar una vivienda debes asegurarte que está al corriente de pagos comunitarios, impuestos, y si está libre de cualquier tipo de gravamen, hipotecas o embargos judiciales.

Toda esta información la puedes encontrar en el [Registro de la Propiedad](#). Si la vivienda está afectada por algún Plan Urbanístico, las sociedades de tasación pueden ayudar a conocer la situación, proporcionando información acerca del inmueble a través de un certificado expedido por el Ayuntamiento. La aceptación de las condiciones de compraventa se realiza a través de los contratos de adhesión y las cláusulas generales que redacta previamente una de las partes.

La firma de la [escritura pública](#) es el momento cumbre de la compra de la vivienda, resultando necesario su otorgamiento para la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.





## Factores para decidir la compra.



### Precio de la vivienda

El precio depende principalmente de la superficie y la ubicación, ya que el costo del suelo varía según la zona. La calidad de los materiales de construcción también influye significativamente.

### Calidad de construcción

Revisa elementos de seguridad y confort, como la solidez, aislamiento, calefacción, pavimentos, carpintería, fontanería, y diseño interior. En viviendas de segunda mano, verifica el estado de conservación general.

### Orientación Ideal

La orientación depende de tus necesidades. Las viviendas interiores suelen ser más tranquilas, pero es importante que tengan buena luz natural y vistas al exterior.

### Importancia de la Localización

La ubicación es crucial. Debe adaptarse a tus necesidades personales, familiares y sociales, ya que afecta el precio, los gastos futuros y la calidad de vida. Considera la proximidad a trabajo, colegios, transporte, y preferencias como vivir en el centro o en el campo.

### Equipamiento del Barrio

Es vital evaluar si el barrio tiene comercios, mercados, escuelas, servicios sanitarios, ocio y zonas verdes cercanas para mejorar la calidad de vida.

### Planes Urbanísticos

Consulta en el Ayuntamiento sobre posibles proyectos urbanísticos que puedan afectar la zona de tu futura vivienda.





# Factores para decidir la compra.

## Elementos a Revisar Antes de Comprar

- **Materiales:** Revisa paredes, techos, suelos, baldosas, parqué, zócalos, molduras y pintura.
- **Aislamiento:** Verifica el aislamiento térmico y acústico para asegurar confort y ahorro energético.
- **Instalación de Gas:** Asegúrate de que la instalación cumple con la normativa legal.
- **Circuito de Agua:** Comprueba la presión del agua y el funcionamiento del sistema de agua caliente.
- **Electricidad:** Revisa la instalación eléctrica y su potencia.
- **Calefacción:** Asegúrate de que funcione correctamente.





# Información que solicitar al vendedor.



## VIVIENDA NUEVA

- 1 Promotor y Constructor:** Nombre, razón social, domicilio, y datos del Registro Mercantil.
- 2 Documentación Técnica:** Planos de emplazamiento, plano acotado o escala, memoria con superficies útiles, construidas, y con elementos comunes, niveles de calidad, detalles de instalaciones, servicios, y características de anejos.
- 3 Licencias:** Copias de licencias para construcción y ocupación.
- 4 Comunidad:** Estatutos de la Comunidad.
- 5 Registro de la propiedad:** Datos sobre titularidad, cargas, gravámenes, y garantías por defectos de construcción.
- 6 Precio y Pago:** Precio total, forma de pago, y condiciones de financiación.
- 7 Hipoteca:** Datos y condiciones si hay subrogación de hipoteca.
- 8 Licencias:** Condiciones generales y especiales del contrato, incluyendo:
  - Gastos a cargo del vendedor
  - Derecho a escritura pública
  - Elección de notario
- 9 Garantía:** Entidad que garantiza las cantidades a cuenta.





# Información que solicitar al vendedor.



## VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

- 1 Vendedor y Mediador:** Identificación del vendedor y del mediador, si aplica.
- 2 Impuestos:** Último recibo del I.B.I.
- 3 Comunidad** Comprobantes de pagos al día y copia de los Estatutos de la Comunidad.
- 4 Plusvalía:** Certificado de Dominio y Cargas, confirmando no adeudo de Plusvalía Municipal.
- 5 Herencia o Adquisición Reciente:** Comprobación de impuestos liquidados.
- 6 Hipoteca:** Certificado del estado de deudas emitido por la entidad acreedora si la vivienda está hipotecada.







# Tipos de vivienda.

## Según ubicación y construcción

### FUERA DE LA CIUDAD



**Unifamiliares:** Viviendas individuales con parcela, comunes en zonas residenciales y pueblos cercanos a grandes ciudades. Conocidas como propiedad vertical.



**Pareados:** Construcciones en propiedad vertical que comparten una pared con otra vivienda similar.



**Adosados:** Comparten paredes con dos viviendas, comunes en urbanizaciones. Las esquinas son más caras y codiciadas por su mayor tamaño y parcela.

### EN LA CIUDAD



**Propiedad Horizontal:** Edificios con varias viviendas en bloque y múltiples alturas. Modernos edificios incluyen elementos comunes como piscinas, pistas deportivas, y zonas verdes que incrementan el valor de las viviendas.





# Tipos de vivienda.

## Según la Fase de Construcción



**Segunda Mano:** Viviendas previamente habitadas, puestas en venta años después de su construcción.



**Sobre Plano:** Viviendas en construcción o planificadas, presentadas mediante planos detallados.



**Nueva Planta:** Viviendas recién construidas, compradas directamente al constructor o a través de una agencia inmobiliaria.

## Según el Tipo de Venta



**Renta Libre** Viviendas construidas sin seguir planes de vivienda específicos ni ayudas, sin limitaciones de precio o superficie.



**Vivienda Protegida (VPO):** Construcción acogida a un Plan de Vivienda, con restricciones de superficie y precio. Los compradores deben cumplir requisitos legales y pueden recibir subvenciones y ayudas. Indicadas para jóvenes y familias con rentas bajas. Las autoridades de vivienda proporcionan información sobre requisitos y ayudas disponibles.





# Gastos e impuestos que tengo que asumir.



## GASTOS PROFESIONALES

### 1. Notaría:

- **Rol del Notario:** Actúa como asesor independiente y fedatario público.
- **Funciones:** Juzgar capacidad de los contratantes, asesoramiento, y advertencia de disposiciones legales.
- **Gastos:** Honorarios por la escritura, provisión de fondos para el registro de la propiedad y el préstamo hipotecario.
- **Provisión de Fondos:** Se realiza el día de la firma. La gestoría encargada reembolsará el sobrante o cobrará una liquidación adicional si es insuficiente.



## IMPUESTOS

### 1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):

- **Aplicación:** Para viviendas de segunda mano.
- **Tasa:** Generalmente 7% del precio escriturado, variable según la Comunidad Autónoma.

### 2. Actos Jurídicos Documentados (AJD):

- **Aplicación:** Cuando la operación está sujeta a IVA y no a ITP.
- **Tasa:** Depende de la Comunidad Autónoma.

### 3. Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

- **Determinación:** Basado en el valor catastral del suelo, los años transcurridos desde la adquisición del inmueble, y el municipio donde se ubica la vivienda.



## Documentos a aportar.



### VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

- **Libro del Edificio**
- **Certificado Final de Obra**
- **Seguro Decenal**
- **Cédula Catastral:** Documento del catastro que recoge el valor catastral para efectos fiscales.
- **Licencia de Primera Ocupación**



### VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

- **Último Recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) Pagado por el Vendedor**
- **Escritura Original de Propiedad**
- **Certificación del Presidente de la Comunidad de Propietarios**





# Préstamo hipotecario.



**El préstamo hipotecario es un préstamo concedido por entidades financieras y/o de crédito, donde el bien inmueble representa la principal garantía de cobro.**

Las cualidades que debe tener el préstamo hipotecario son las siguientes:

- **Importe Máximo:**

- Generalmente el 80% del valor de tasación del inmueble.

- **Plazo de Préstamo**

- Cuotas más elevadas con plazos cortos.
- Plazos más largos hacen las cuotas más asequibles.
- Plazos excepcionales hasta 35 años.

- **Importe Máximo:**

- Pago del capital pendiente
- La amortización del capital con el tiempo.

- **Cuota:**

Importe pagado periódicamente (mensual, semestral o anual)

- **Carencia:**

En el que solo se pagan intereses, sin amortización de capital.





## ¿Qué tipo de préstamo hipotecario me interesa?

### IMPORTANCIA DEL TIPO DE INTERÉS

El tipo de interés, junto con el plazo del préstamo, determina el costo total a lo largo de la vida del préstamo hipotecario.

Tipos de préstamos hipotecarios:

- **Préstamo Hipotecario a Tipo Fijo**

- Ventaja: Ofrece seguridad al no verse afectado por subidas de tipos de interés.
- Inconveniente: No permite beneficiarse de bajadas de tipos de interés.

- **Préstamo Hipotecario a Interés Variable**

El interés varía en el tiempo, generalmente cada año o cada seis meses.

- **Préstamo Hipotecario a Interés Mixto**

Combina un período con interés fijo y otro con interés variable ajustado al mercado.

- **Préstamo Hipotecario de Cuota Fija**

Tiene un interés variable pero con una cuota de amortización fija.





# ¿Cómo funcionan los préstamos?



El Banco de España es el encargado de definir los tipos de referencia oficiales para las hipotecas. Si la entidad financiera utiliza otras referencias que no son las oficiales, tiene la obligación de notificar a cada cliente la variación del tipo de interés.

## TAE TASA ANUAL EQUIVALENTE

**Definición:** Resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación.

**Propósito:** Proporciona una visión más amplia del costo del préstamo más allá del interés proporcional del primer año.

*índices de referencia*

Índice de Préstamo Hipotecario de los Bancos

Índice de Préstamo Hipotecario de las Cajas de Ahorro

Índice de Préstamo Hipotecario del Conjunto de las Entidades de Crédito

Índice CECA de los Tipos de Activo

Tipo Interbancario a Un Año (MIBOR)



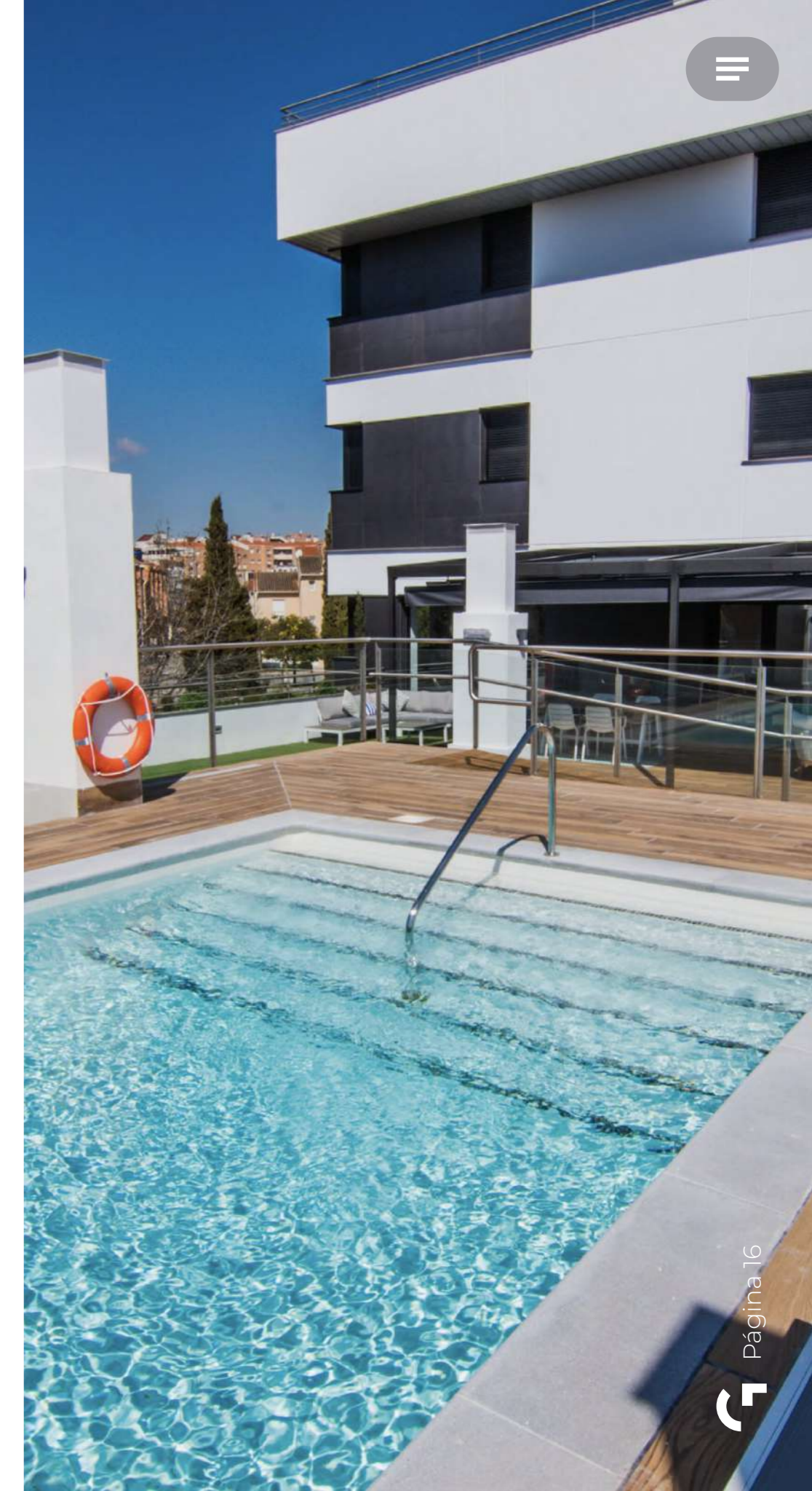


# ¿Cómo funcionan los préstamos?

## ÍNDICES DE REFERENCIA



- **Índice de Préstamo Hipotecario de los Bancos:** Tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años. (Expresión: TAE)
- **Índice de Préstamo Hipotecario de las Cajas de Ahorro:** Tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las Cajas de Ahorro. (Expresión: TAE)
- **Índice de Préstamo Hipotecario del Conjunto de las Entidades de Crédito:** Engloba los tipos comunicados por los Bancos y las Cajas de Ahorro.
- **Índice CECA de los Tipos de Activo:** Media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados tanto a préstamos hipotecarios como a préstamos personales.
- **Tipo Interbancario a Un Año (MIBOR):** Promedio del tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan dinero en el mercado interbancario.







## ¿Estoy obligado a contratar un seguro?

Se está obligado a contratar un **seguro de daños** que cubra el valor del inmueble tasado, de acuerdo con la **Ley del Mercado Hipotecario**.

En determinadas Comunidades Autónomas se exige que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios por daños a terceros, debiendo la Comunidad de Propietarios suscribir estos seguros para los elementos comunes del todo el inmueble.

Es conveniente cubrir posibles contingencias con seguros como los que a continuación citamos:



**Seguro Multirriesgo del Hogar**



**Seguro de Amortización del Préstamo**





## Aspectos Fiscales.

La nueva Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) no atribuye a la vivienda habitual rendimiento alguno, por lo que deja de tributar en dicho impuesto.

La compra de un inmueble que va a destinarse a vivienda habitual da derecho al comprador a disfrutar de las siguientes deducciones:

### Deducciones por compra o rehabilitación de vivienda habitual:

- **General.** Los contribuyentes pueden deducir el 15% de las cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, con una base máxima de 9.015,18 euros.
- **Contribuyentes minusválidos.** Para la adecuación de la vivienda habitual, los contribuyentes minusválidos pueden deducir el 15% con una base máxima independiente de 12.020,24 euros.

### Deducciones por financiación con préstamo:

- **Durante los dos primeros años:**
  - 25% sobre los primeros 4.507,59€
  - 15% sobre el exceso hasta 9.015,18€
- **Después de los dos primeros años:**
  - 20% sobre los primeros 4.507,59€
  - 15% sobre el exceso hasta 9.015,18€

Las cantidades depositadas en una cuenta vivienda, destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tienen derecho a una deducción del 15% con una base máxima de 9.015,18 euros.





Gratusa

Encuentra tu **hogar**