

PROCEDIMIENTO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

1. COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA DE PRIMERA TRANSMISIÓN

Cuando se adquiere una vivienda nueva podemos encontrarnos ante dos posibilidades, que la vivienda esté todavía en construcción o que se encuentre ya construida. Ambas son ventas empresariales es decir, una compraventa directamente al promotor. En este tipo de compraventas la particularidad más importante es que el impuesto a pagar es el 10% de IVA y que también ha de abonarse el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, mientras que en las segundas transmisiones el impuesto a abonar será el impuesto de transmisiones patrimoniales.

1.1 Impuestos que gravan la compraventa de una vivienda nueva

Si se trata de una vivienda nueva, es decir, una primera entrega de vivienda realizada por el promotor-constructor al comprador, los impuestos que se pagan son los siguientes:

1.1.1. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)

De acuerdo con el art. 1 de la Ley 37/1992, el IVA es un impuesto que recae sobre el consumo y grava entre otras, las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios o profesionales. A partir de la segunda transmisión y para las sucesivas, la operación está exenta de IVA y el impuesto aplicable es el ITP.

Hay tres tipos de IVA: 21%, el general, el 10%, el reducido y el 4%, el superreducido. Cuanto más primaria es la necesidad de un producto, menor es la carga de impuestos que soporta.

Según el Real Decreto-ley 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria, se han modificado los tipos impositivos general (21%) y reducido (10%).

- 10% para viviendas
- 21% para locales y garajes.

NOTA

A la hora de comprar una vivienda, a veces, se incluye la adquisición de garajes y trasteros que pueden ser tanto anejos separables como inseparables. Esto se debe, por regla general, a cuestiones fiscales dado que, por ejemplo, para una vivienda nueva el IVA que hay que abonar es del 10% sobre la base imponible, que incluye también el valor del trastero y garaje. Si optáramos por escriturar estos últimos de forma separada a la vivienda, el impuesto que devengaría sería el 21% sobre el valor atribuido a los mismos, es decir, el ahorro puede ser importante. El garaje siempre tributa a un 21% a no ser que se compre en la misma escritura de compraventa que la vivienda.

1.1.2. Impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD)

Es uno de los tres hechos imposables que se gravan por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Grava la formalización de determinados documentos notariales, mercantiles y administrativos en territorio español o en el extranjero que surtan efectos en España.

Nos encontramos aquí entonces con que todas las transmisiones de inmuebles que tributen por IVA (ventas por promotores inmobiliarios) y se escrituren, estarán sometidas a la cuota variable. El IAJD se aplica siempre que un promotor vende una vivienda de nueva construcción. En este caso si la vivienda cuesta, por ejemplo, 210.000 Euros, el comprador deberá pagar un 10% del valor en concepto de IVA, es decir, 21.000 Euros y un 1,5% en concepto de AJD, es decir, 3.150 Euros.

La base imponible en las compraventas es el precio total y en las hipotecas por el importe total de la responsabilidad hipotecaria.



1.2 Impuestos y gastos sobre la propiedad

1.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles

Todo propietario de una vivienda, por el mero hecho de serlo, tiene que pagar anualmente un impuesto municipal que se calcula sobre el valor catastral de la vivienda y que recibe el nombre de Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), conocido habitualmente como “contribución urbana”.

El sujeto pasivo del pago del IBI es la persona que es titular de la vivienda a fecha 1 de enero aunque a efectos prácticos, se prorratea el pago del mismo entre el comprador y el vendedor.

Si existiesen recibos anteriores pendientes de pago, tanto con arreglo a la normativa estatal como con arreglo a la municipal, la vivienda que se compra responde del pago de la totalidad de los mismos. Ello implica que el Ayuntamiento puede embargar la vivienda adquirida para cobrar el importe de esos recibos si no los abonan los propietarios anteriores y éstos son insolventes. En consecuencia, será conveniente que se asegure del pago de tales recibos por parte del obligado a ello o que, en defecto de pago, descuenta del precio de venta el importe de los recibos de contribución urbana impagados.

El pago del IBI en el Municipio de Marbella es anual y su periodo voluntario es desde junio a septiembre aproximadamente.

1.2.2. Tasa de basura

El sujeto pasivo del pago de la tasa de basura es la persona que es titular de la vivienda a fecha 1 de enero aunque a efectos prácticos, se prorratea el pago del mismo entre el comprador y el vendedor.

El pago de la basura es semestral en el Municipio de Marbella.

1.2.3. Electricidad

A todo propietario que tenga una vivienda en propiedad se le debería dar de alta y contratarle electricidad en la vivienda. Dependiendo del tamaño de la misma y de los electrodomésticos que tenga se le contratará más o menos potencia. Lo lógico sería seguir con la misma potencia que el titular anterior y modificarla en caso de que los plomillos saltasen.

Anteriormente los recibos de electricidad se emitían mensualmente, pero en la actualidad, según el Real Decreto 1718/2012, de 28 de diciembre, por el que se determina el procedimiento para realizar la lectura y facturación de los suministros de energía en baja tensión pasan a ser mensuales.

1.2.4. Agua

El recibo del agua según la compañía que lo lleve será mensual o bimensual. También hay que tener en cuenta que algunas urbanizaciones incluyen el recibo del agua en el pago de la Comunidad de Propietarios.

1.2.5. Comunidad de propietarios

En una comunidad de propietarios coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre determinados elementos de la misma, denominados elementos privativos, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre otros elementos o servicios comunes a todos los propietarios. Dentro de los elementos comunes se encuentran: el suelo, las cubiertas, los cimientos, los elementos estructurales del edificio, las fachadas, el portal, los patios, ascensores, jardines, piscinas, etc.

1.2.6. Otros gastos

Dependiendo de la vivienda, también puede tener otros gastos, como gas, servicio de seguridad, teléfono, Internet, etc. Estos servicios dependen básicamente del tipo de vivienda y de los deseos personales de los clientes.



1.3 Impuestos que gravan la tenencia de una propiedad por un no residente

1.3.1. Impuesto sobre la renta de no residentes

Todo no residente propietario de una vivienda en España deberá pagar anualmente el Impuesto de la Renta de No Residentes. De acuerdo con la Normativa, se considera renta obtenida en territorio español los rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a los mismos.

De manera general, la base imponible estará constituida por el importe íntegro, es decir, sin ningún tipo de deducción de ningún tipo de gasto. No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea, para la determinación de la base imponible podrán deducir los gastos previstos en el Ley del IRPF, siempre que acrediten que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo económico directo e indisoluble con la actividad realizada en España (gastos de la Comunidad de Propietarios, IBI, etc). Cuando se deduzcan gastos, deberá adjuntarse a la declaración del impuesto un certificado de residencia fiscal en el Estado que corresponda expedido por las autoridades fiscales de dicho Estado.

En el caso de inmuebles arrendados se deberá computar como ingreso el importe íntegro que reciba el arrendatario (excluido el IVA). En cambio, si el inmueble no está arrendado, deberá computar como renta el 1,1% del valor catastral del inmueble (2% si el valor catastral no se hubiese modificado con posterioridad al 1 de enero de 1994).

En el caso de que la vivienda hubiese estado arrendada sólo cierta parte del año, se calculará el impuesto teniendo en cuenta las dos situaciones, es decir, por el tiempo que estuvo arrendada, se tomará la base imponible como el ingreso del alquiler y por el tiempo que no lo estuvo, el 1,1% - 2% del valor catastral.

Asimismo, si la vivienda ha sido adquirida a lo largo del año, el nuevo propietario sólo deberá hacerse cargo del impuesto por el tiempo correspondiente al que ha sido titular de la misma, prorrateando el importe según los días en los que ha sido propietario.

El tipo de gravamen es el 24%.

1.3.2. Impuesto sobre el patrimonio

Con efectos desde enero de 2008, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria, el Impuesto sobre el Patrimonio se ha suprimido.

El impuesto sigue existiendo, sin embargo, mediante la introducción de una bonificación del 100% de la cuota íntegra y la derogación de la obligación de presentar la declaración del impuesto, se suprime finalmente su gravamen, tanto para los residentes fiscales en España (que tributaban por obligación personal), como para los no residentes que tienen bienes en España (que tributaban por obligación real). Por tanto no se pagará nada por este impuesto y además, no habrá que presentar declaración.

1.4 Otros gastos

1.4.1. Notaría

Cuando se compra o se vende un inmueble, la visita a un Notario es un paso obligado, para poder así registrar legalmente la operación. Esto insume costos concretos a cargo del comprador, que debemos considerar a la hora de planificar la compra o la venta.

Los honorarios que cobran los notarios y registradores (las dos figuras profesionales que actúan en este caso) están fijados mediante aranceles aprobados por el gobierno español.

Los honorarios que cobra la Notaría son por el otorgamiento de la Escritura de compraventa varían según el precio de la compraventa reflejado en la escritura y la extensión en el número de páginas de la misma. Tal y como se ha dicho, los honorarios notariales se abonarán según lo convenido por las partes, (normalmente comprador), y a falta de convenio, el vendedor pagará la matriz y el comprador la expedición de copia.

1.4.2. Registro

La inscripción en el Registro de la propiedad representa una segunda garantía ya que aporta un efecto jurídico de gran importancia práctica, que es la eficacia de la adquisición frente a terceros, la cual implica que el comprador no se verá afectado por cargas o problemas jurídicos que no estaban reflejados en el Registro de la Propiedad en el momento de inscribir la vivienda comprada a su nombre.

Los gastos de registro son los honorarios del Registrador por la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad. Al igual que los gastos de Notaría, varían según el precio de la compraventa a lo que hay que sumar los aranceles registrales devengados por el asiento de presentación y las notas marginales.



La inscripción de una escritura de compraventa es más barata que la inscripción de una hipoteca, ya que la base de cálculo en uno y otro caso varía (responsabilidad hipotecaria para el préstamo y valor de compraventa para una compra). No obstante, para el caso de una compraventa normal, el valor del Registro es aproximadamente el 80% del precio de Notaría.

2.4.3. Gastos de gestión o tramitación

Son los honorarios por la realización de los trámites posteriores a la firma de la escritura de compraventa como:

- Pagar la minuta al Notario por la firma de la escritura de compraventa.
- Recoger la escritura y proceder al pago de los impuestos.
- Presentar la escritura en el Registro de la propiedad para su inscripción.
- Tramitar la plusvalía (caso de que proceda).
- Modificar la titularidad de la finca en el catastro.
- Recoger la escritura del registro, etc.

2.4.4. Contratación de suministros

Son los honorarios por la contratación de los suministros y la domiciliación de los recibos. A dichos honorarios el cliente deberá añadir los gastos de las contrataciones en sí mismas.

La empresa eléctrica cobrará al cliente una fianza, cargándole en su cuenta bancaria dicho importe, el cual deberá ser devuelto una vez se dé de baja el suministro. En cambio, para la contratación del agua, se deberá abonar directamente a la empresa de agua el importe de la contratación.

2.4.5. Honorarios del abogado

Son los honorarios que cobra el abogado por la gestión de la compraventa. A dicha cantidad se le tiene que añadir el IVA correspondiente, que en el caso de prestación de servicios es del 21%.

2.4.6. NIE

Todo cliente no residente en España que compre una vivienda deberá tener un NIE. El coste aproximado de la tramitación del NIE (honorarios y tasas) es de 200 euros por NIE.

2.4.7. Otros gastos

Hay otros gastos que pueden ocasionarse por la compraventa de una vivienda, como por ejemplo la firma de un poder. En ocasiones el cliente no asistirá a la compraventa en Notaría, sino que firmará un poder para que se le represente el día de la compra.

Otro gasto que puede ocasionarse con motivo de la compraventa es el gasto de la solicitud de una nota simple para estudiar la situación de la vivienda y las cargas que tiene.

1.5 Hipoteca

1.5.1. Hipoteca

Es un crédito bancario para financiar la compraventa de un inmueble. La entidad bancaria suele conceder a un no residente el 70% del valor de la vivienda.

1.5.2. Novación y subrogación

Al comprar una vivienda, puede que esta se encuentre hipotecada y el cliente podrá optar o bien por comprar con dicha hipoteca y continuar con ella con las mismas condiciones (subrogación) o renegociar dichas condiciones (novación) o bien, comprar libre de cargas o con una nueva hipoteca cancelando previamente la hipoteca existente.

La hipoteca devenga el pago de IAJD sobre la responsabilidad hipotecaria, mientras que la subrogación y novación están exentas del pago de IAJD aunque sí que deberá hacer frente al pago de los gastos de las comisiones bancarias y los gastos de Notaría y Registro de dicha Escritura Pública.

2. COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

Cuando se adquiere una vivienda de segunda transmisión, es decir, una vivienda que no es nueva, lo que la distingue de las viviendas de primera transmisión es que los impuestos que pagan son distintos. Mientras que en una primera transmisión se paga IVA y AJD en una segunda transmisión se paga únicamente ITP. A efectos de documentación y procedimiento también son compraventas distintas.



2.1. Impuestos que gravan la compraventa

2.1.1. Impuesto de transmisiones patrimoniales

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se encuentra regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) y desarrollado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio). Dentro del objeto de este tributo se encuentran las transmisiones patrimoniales onerosas (compraventa de bienes muebles o inmuebles, constitución de derechos reales, arrendamientos, etc.)

La cuota tributaria (en la transmisión de inmuebles) se obtendrá aplicando a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

- 8%, con carácter general, cuando se trate de transmisión de bienes inmuebles o de la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos.
- 9%, la transmisión de bienes inmuebles tributará al 9% por la parte que exceda de 400.000 €.
- 10%, la transmisión de garajes tributará al 10% por la parte que exceda de 30.000 €.

Base liquidable hasta euros	Cuota íntegra euros	Resto Base Liquidable euros	Tipo aplicable
0,00	0,00	400.000,00	8,00%
400.000,01	32.000,00	300.000,00	9,00%
700.000,01	59.000,00	en adelante	10,0%

En el caso plazas de garaje (salvo en el caso de garajes anejos y la vivienda y en un máximo de dos) la cuota tributaria será la siguiente:

Base liquidable hasta euros	Cuota íntegra euros	Resto Base Liquidable euros	Tipo aplicable
0,00	0,00	30.000,00	8,00%
30.000,01	2.400,00	20.000,00	9,00%
50.000,01	4.200,00	en adelante	10,0%

4.2 Impuestos y gastos sobre la propiedad

4.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles. Impuesto municipal que se calcula sobre el valor catastral de la vivienda.

4.2.2. Tasa de basura. Tasa por la prestación de servicios para la recogida de basura.

4.2.3. Electricidad.

4.2.4. Agua.

4.2.5. Comunidad de Propietarios.

4.2.6. Otros gastos: gas, servicio de seguridad, Internet, teléfono, etc.

4.3 Impuestos que gravan la tenencia de una propiedad por un no-residente

4.3.1. Impuesto sobre la renta. Se calculará el impuesto tomando como renta el 1,1% o 2% del valor catastral y el tipo de gravamen es el 24%.

4.4 Otros gastos

4.4.1. Notaria. Por el otorgamiento de la escritura de compraventa.

4.4.2. Registro. Por el registro de la escritura.

4.4.3. Tramitación. Por la realización de los trámites posteriores a la firma de la escritura de compraventa.

4.4.4. Contratación de suministros.

4.4.5. Honorarios del abogado. Salvo que el socio diga lo contrario, se le cobrará el 1% del precio de la compraventa.

4.4.6. Nie.

4.4.7. Otros gastos: solicitud de nota simple, poder, etc.

Dr. Iuris Katja Blackmer
Balms Abogados

NOTA

La información que aquí se publica no debe considerarse en ningún caso como asesoramiento legal. El contenido de esta guía es de carácter general y no constituye de ninguna manera la prestación de un servicio de carácter legal.