

## Pasos a seguir para adquirir un inmueble

La adquisición de un inmueble, para vivienda, oficinas, talleres, es una inversión importante para cualquier persona o empresa. En ocasiones por no contar con el debido asesoramiento y no seguir los pasos adecuados, esta decisión puede convertirse en tortuosa, apareciendo gastos con los que no contábamos, inconvenientes, etc.

Este documento pretende ser una guía para que su decisión de adquirir un inmueble, sea más fácil y segura.

### Primer Paso: Chequeo previo de la situación jurídica del inmueble

- 1) Confirmar que el inmueble está inscrito en el **Registro de la Propiedad**, a nombre de la persona o personas que van a vender, que su descripción y superficie coincide con lo que le han ofertado y que está libre de cargas y gravámenes.

Para ello puede solicitar una nota simple informativa al Registro Propiedad o una certificación registral que tiene mayor validez jurídica.

- 2) Confirmar la **situación urbanística** del inmueble: condiciones de edificabilidad si es un terreno, que no tienen ninguna sanción urbanística, que no tiene declaración de ruina.

Para ello puede solicitar al Ayuntamiento una cédula urbanística y un certificado de condiciones de edificabilidad

- 3) Confirmar la **situación catastral** del inmueble : que el mismo está dado de alta en el catastro y a nombre de la persona o personas que van a vender, que su descripción y superficie coincide con la que le han ofertado y que está al corriente de los pagos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. (IBI)

Para ello puede pedir al vendedor que le entregue una Certificación catastral gráfica y descriptiva y un certificado de estar al corriente del pago IBI.

Piense que si el inmueble no está dado de alta en el catastro, usted como adquirente va a tener obligación de darlo de alta y esto en algunos casos es bastante complejo y costoso ( vivienda unifamiliar resultado de una parcelación inmobiliaria). Además si la obligación de darlo de alta es de hace 2 años pongamos, cuando usted proceda al alta le van a exigir el pago del IBI de esos 2 años.

Recuerde que el pago del IBI le corresponde al titular catastral, pero que en caso de impago por este, la Administración puede embargar el inmueble cualquiera que sea su dueño.

- 4) Confirmar que el inmueble tiene la Cédula de Habitabilidad si está destinado a vivienda o la Licencia de Uso y Funcionamiento o de Apertura si está destinado a una actividad comercial.
- 5) Confirmar que el inmueble está al corriente de pagos de luz, agua, gas y otros suministros, así como de las cuotas de la comunidad de propietarios.

Para ello basta con que solicite al vendedor copia de las últimas facturas con su justificante de pago, o puede dirigirse usted mismo/a a las respectivas compañías suministradores para comprobarlo.

En cuanto a los suministros lo mejor es llegar a un acuerdo de cambio de titularidad para abaratar costes, dado que si el vendedor los da de baja y usted los tiene que dar de alta de nuevo, los importes de las altas son bastante más elevados que los de cambio de titularidad.

En cuanto a las cuotas de la comunidad de propietarios, puede solicitar un certificado al Administrador de la Comunidad.

Aconsejamos pedir también un certificado de la última o 2 últimas actas de la Comunidad de Propietarios, para comprobar que no estén aprobados gastos o inversiones que puedan afectarle como nuevo propietario. Imagine que 1 mes antes de adquirir usted el inmueble se acordó reformar todo el tejado, y que el % de participación que le corresponde a su inmueble son 1200,00 euros. Probablemente si las obras se ejecutan siendo usted ya el nuevo propietario tendrá que asumir este coste, con lo que el inmueble le ha resultado 1200,00 euros más de lo previsto.

No estaría de más conocer las reglas de funcionamiento, elementos comunes y uso establecidas por la Comunidad de Propietarios, para lo cual debe solicitar una copia de las mismas al Administrador de la Comunidad o al Registro Propiedad.

- 6) En el caso de ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA ( el comprador/a va a ser el primer ocupante) el promotor debe entregar al comprador la siguiente documentación :

- 1)Entrega de llaves
- 2)Entrega del Libro del Edificio
- 3)Entrega Certificado final de obra
- 4)Entrega Póliza de Seguro Decenal
- 5)Entrega Cédula de habitabilidad o Licencia de Ocupación.
- 6)Entrega Proyecto Definitivo ( Memoria y Planos)
- 7)Entrega Boletines de instalador autorizado para los suministros en que sea obligatorio( agua, luz, gas,etc)
- 8)Entrega manual de uso y mantenimiento de las instalaciones de la vivienda.

- 9) Entrega de las garantías e instrucciones de los aparatos de uso doméstico instalados por el constructor y que forman parte de la vivienda como elementos accesorios a la misma.
- 7) Comprobar si se trata de la adquisición de una vivienda en construcción o terminada y para su primer uso que posee el SEGURO DECENAL

## Segundo Paso: Calcular los costes de la adquisición

### 1) Impuestos para el comprador

- a) Si la **vivienda es nueva** el impuesto a pagar es el 7% del Impuesto sobre el Valor Añadido sobre el valor de compra.  
Si se trata de un **inmueble no destinado a vivienda** el Iva es el 16%.  
Además deberá pagar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que oscila entre el 0,5% y el 1%, según la Comunidad Autónoma, sobre el valor del bien.
- b) Si el inmueble es usado y la adquisición es entre particulares se paga el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales sobre el valor de la venta. Este impuesto oscila entre el 6% y el 7% según las Comunidades Autónomas.  
Si el inmueble es usado y la venta la realiza una empresa, se aplica el IVA en el caso de inmuebles no destinados a vivienda al 16%

### 2) Impuestos para el vendedor

El vendedor está obligado a pagar el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ( Plusvalía Municipal) , si bien en muchos casos, se pacta en la escritura de compraventa que se haga cargo de él el comprador.  
Debe poner especial atención en saber si en la escritura se pacta su pago por el vendedor o por el comprador.

En cualquier caso para saber el importe de la plusvalía municipal puede consultar al Ayuntamiento.

### 3) Gastos de Notaria y Registro

Consulte a la Notaria donde se va a realizar la compra el importe de los honorarios, le estimaran los mismos en función del precio de compra. Lo mismo ocurre con el Registro Propiedad.

- 4) Si la adquisición del inmueble se hace mediante Hipoteca los gastos serán:
- Tasación del inmueble
  - Impuesto de Actos Jurídicos Documentados ( IAJD) : 0,5%-1% sobre el importe total garantizado con la hipoteca.
  - Honorarios de notaria y registro por la formalización del préstamo.

- Comisiones bancarias de apertura ( entre el 0,5% y el 1% sobre importe préstamo)

\* Si hay posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario de la parte vendedora, los gastos se reducen considerablemente: No hay AJD, las comisiones bancarias de subrogación suelen ser del 0,25%, se evita el pago de dos escrituras, pues la subrogación se hace en la de compraventa.