

Proceso de la compra de una vivienda

domingo, 13 de mayo de 2007

La compraventa de una vivienda supone la firma de un contrato por el que se procede a la transmisión entre partes de una vivienda. Esta operación se realiza, de un lado, a través de la entrega de la vivienda y, de otro, mediante el pago del precio de la vivienda por el comprador o por el banco que financie la operación a través de un préstamo hipotecario.

El proceso de compraventa de una vivienda, desde su búsqueda hasta el momento en que se entra a vivir en ella, conlleva unos gastos, así como una serie de trámites y documentos que han de tener en cuenta, tanto el comprador como el vendedor. Incluso, antes de adquirir la vivienda, es posible que sea necesario desembolsar algún importe para asegurar la compra o para conocer la situación legal en que se encuentra. Una vez finalizada la búsqueda y elegida la vivienda a adquirir, ya sea ésta una vivienda nueva o una vivienda usada, es necesario seguir una serie de pasos:

Antes de la compra conviene conocer la situación de la vivienda a través de una Nota Simple Informativa o asegurarse la vivienda por medio de una Opción de Compra. Los trámites a seguir serían los siguientes:

- Solicitar una Nota Simple Informativa: La Nota Simple informa sobre el estado de la vivienda, es decir, si está libre de cargas, si realmente pertenece al vendedor y en qué modo la adquirió. Además, proporciona información sobre linderos, tamaño y usos de zonas comunes, entre otros.

- Opción de compra y Arras o señal: Es muy probable que antes de producirse la compraventa de la vivienda sea necesario realizar un contrato que asegure la compra. Para ello existen diferentes tipos de contratos:

- La Opción de Compra, que consiste en el pago del comprador al vendedor de una cantidad determinada para que éste no ofrezca la vivienda a otros posibles compradores durante un periodo de tiempo pactado; este importe no forma parte del precio de la vivienda.

- Las Arras o Señal es una cantidad que se entrega al vendedor como señal de la compraventa y que sí forma parte del precio final de la vivienda.

- Si se trata además de la compra de una vivienda nueva, se suelen abonar cantidades anticipadas al promotor inmobiliario antes de comenzar la construcción o durante la misma. En la compra propiamente dicha lo más importante es la contratación de la Hipoteca .

Otros gastos destacados son la firma de la Escritura Pública ante notario, la Inscripción en el Registro de la Propiedad de la Vivienda o los gastos derivados de Gestión.

- Escritura Pública ante Notario: El Código Civil establece que los gastos de notaría se distribuyen entre los contratantes de forma que el vendedor debe hacerse cargo del coste de la matriz de la escritura, es decir de la original y el comprador está obligado al pago del coste de la primera y sucesivas copias de la misma.

- Impuestos: En el momento de hacer frente a los pagos de los Impuestos correspondientes, hay que distinguir si la vivienda adquirida es nueva o se trata de una vivienda usada ya que éstos serán diferentes.

- En viviendas nuevas:

- Impuesto sobre el Valor añadido (IVA).

- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que grava las primeras copias de Escrituras de compraventa de viviendas nuevas.

- En viviendas usadas:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), que grava las transmisiones patrimoniales onerosas, como por ejemplo la venta de bienes muebles o inmuebles.

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal, que se paga cada vez que hay una transmisión de la vivienda (venta), cuyo importe es la diferencia de valor desde la anterior venta hasta el momento actual.

- Inscripción en el Registro de la Propiedad: Es el pago de los honorarios por la intervención del Registrador que comprueba la legalidad del documento y lo inscribe en el Registro de la Propiedad.

- Gastos de Gestión: Es el pago por las gestiones de liquidaciones de gastos e impuestos realizados en los plazos por un gestor administrativo que nos asegura que se llevan a cabo correctamente. Finalmente, después de la compra, hay otros gastos a tener en cuenta. En una vivienda nueva hay que contratar el alta de los suministros básicos como son el gas, la luz, el agua, etc., así como los gastos propios de la Comunidad de Propietarios. Por su parte, en una vivienda usada puede ser que necesitemos dar de alta alguno de los suministros básicos o bien realizar los trámites necesarios para el cambio de titularidad.