

Guía de compra de un inmueble



Lo más importante ante la adquisición de un bien inmueble es encontrar el que realmente se ajuste a las posibilidades, necesidades y gustos del comprador.

Una vez encontrada la propiedad ideal, desde el equipo especializado de Bufete Megías, nos encargaremos de todos los trámites necesarios para llevar a buen fin los deseos del cliente; desde el momento de la reserva hasta la firma de la escritura de compraventa, e incluso podremos darle soporte durante la formalización de los contratos de servicios (agua, electricidad, seguros, etc.). También le ayudaremos en la tramitación de impuestos y gestión de la contabilidad, así como para solicitar su permiso de residencia, o cualquier trámite que necesite realizar en relación a la propiedad, para usted o su familia.

En las siguientes páginas le mostramos el proceso de compra de un bien inmueble en España.

Reserva de la propiedad



Comprende:

- **Contrato de reserva:** Se realiza mediante la firma de un documento por parte del vendedor (agencia inmobiliaria o el mismo propietario) y por parte del comprador, de manera que la propiedad deja de estar a la venta. Normalmente se paga una cantidad de 6.000 € al firmar el documento.
- **Cuenta Bancaria y NIE:** El cliente debe disponer de una cuenta bancaria en España y solicitar el número NIE (número de identificación fiscal para extranjeros). Es absolutamente necesario disponer de este documento para comprar una propiedad. Evidentemente, en Bufete Megías Abogados nos encargaremos igualmente de esos trámites.
- **Contrato privado de compra:** es el contrato que cubre todos los términos, condiciones y obligaciones de compra, tales como: las características de la propiedad que se va adquirir y sus anexos, el precio, las condiciones y obligaciones de cada parte, los términos y forma de pago, etc. Es habitual que se firme unas semanas después de la reserva. En el momento de su firma, el comprador deberá pagar entre el 10% y el 30% del precio de compra como reserva de la propiedad.

Escrituras de compra

Es necesario disponer de todos los documentos antes de la redacción de la Escritura de Compra, así como del préstamo hipotecario, si fuera necesario.

- **Firma de escrituras:** la firma de la escritura se realiza ante Notario Público. En este acto, se paga el precio de compra restante, se entregan las llaves y todos los documentos relacionados con la propiedad. En el caso de que exista hipoteca, se firmará en el mismo acto notarial. En este momento se recibe la posesión de la vivienda.
- **Registro de escrituras:** el registro de la Escritura de Compra se realiza en el Registro de la Propiedad. Además, es a partir de este momento cuando deben hacerse todos los cambios de titular en los contratos de suministro de agua y electricidad, tarifas locales, recogida de basuras, etc.



Préstamo hipotecario

En el caso de que el comprador de la vivienda sea **no residente en España** y necesite financiación para la compra de la propiedad, los bancos españoles pueden otorgar un préstamo hipotecario. Hoy en día, los bancos españoles conceden a los no residentes préstamos hipotecarios de hasta el 80% del precio de compra. Este porcentaje puede variar entre un banco y otro.

En el momento de la solicitud del préstamo, **el banco pedirá documentos al comprador** con el objeto de hacer un estudio detallado y valorar la solvencia del cliente antes de decidir la concesión del préstamo y sus condiciones.



Impuestos y gastos de compra

Existen varios gastos e impuestos que deben pagarse al comprar la propiedad, que guardan relación con el precio de compra acordado:

- **Impuesto de Valor Añadido (IVA):** al comprar una propiedad de nueva construcción, el comprador debe pagar el Impuesto de Valor Añadido (IVA), que equivale al 10% del precio de compra. Igualmente, si la operación es con IVA, se devengará el Impuesto de AJD (Actos Jurídicos Documentados) que ahora en Andalucía es del 1,5% del precio de compra.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):** En el caso de viviendas de segunda mano, en Andalucía por ejemplo, se paga entre un 8% de ITP para hasta compraventas de 400.000 €, el 9% para 700.000€ y el 10% a partir de esa suma.
- **Honorarios de Notaría:** varía según precio de compra.

En el caso de que el comprador desee financiar la compra con un préstamo hipotecario, habría que añadir algunos gastos adicionales tales como:

- **Seguro de hogar:** Depende del valor de la vivienda.
- **Comisión por apertura del préstamo hipotecario:** entre el 1% y el 2% del principal del préstamo.
- **Honorarios de Notaría:** varía según precio de compra.
- **Honorarios del Registro de la Propiedad:** varía según precio de compra.
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD):** al 1.5% del valor del total de la responsabilidad hipotecaria.



Impuestos y gastos anuales

Principalmente son:

- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):** se trata de un impuesto local que deben pagar tanto residentes como no residentes.
- **Tasa de Basura.**
- **Impuesto sobre la Renta y Patrimonio de no residentes.**



Gastos de mantenimiento de la propiedad

Los habituales son los siguientes:

- **Servicios públicos:** agua, electricidad, gas, etc. El importe depende del consumo. Las facturas de los suministros se cargan directamente en su cuenta bancaria.
- **Comunidad de propietarios:** se trata de un importe que cada propietario paga en su urbanización para el mantenimiento de las áreas comunes del inmueble (jardín, piscina, ...). Si la propiedad no se encuentra en una urbanización o bloque de viviendas, puede que no existan estos gastos, pero sí otros como los correspondientes a jardinería o recogida de basuras, que podrían ser obligatorios.