

TRÁMITES A REALIZAR PARA LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA



ÍNDICE

I. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA.....	3
1.1 Trámites Tributarios.....	3
1.1.1 Impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma:.....	4
1.1.2 Impuesto gestionado por el Ayuntamiento:.....	10
1.1.3 Impuestos gestionados por el Estado:.....	11
1.2 Trámites no tributarios.....	12
II. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA.....	18
2.1 Trámites tributarios.....	19
2.2. Trámites no tributarios.....	20



TRÁMITES A REALIZAR PARA LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

En el proceso de compraventa de una vivienda se deben realizar una serie de gestiones en las que los interesados tendrán que tramitar diferentes documentos ante distintos organismos, con el fin de dar cumplimiento tanto a las obligaciones tributarias como no tributarias.

Mediante el presente documento se pretende facilitar esta tarea informando de las principales gestiones a realizar, con los enlaces de información general y teléfonos de contacto, para que los interesados tengan una guía básica sobre cómo realizar los trámites pertinentes.

El documento se divide en dos apartados, obligaciones del comprador y obligaciones del vendedor, ambos a su vez subdivididos en trámites tributarios y en trámites no tributarios.

I. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

En el proceso de compraventa de una vivienda cabe destacar una serie de trámites para el comprador, los cuales pueden dividirse a su vez en tributarios y no tributarios.

1.1 Trámites Tributarios

Comenzando con los trámites tributarios, a continuación se exponen los relativos a la valoración de la vivienda a efectos fiscales y los impuestos afectados por este negocio jurídico.

- Valoración del inmueble:

De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la base imponible en dicho impuesto está constituida por el **valor real** del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.

Para determinar dicho valor real, el ciudadano puede solicitar a la Agencia Tributaria que emita un **informe previo de valoración** sobre los bienes inmuebles radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2018 de 19 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos. La solicitud debe realizarse por escrito por el titular del inmueble o cualquier persona siempre que cuente con su autorización (esta última se acompañará a la solicitud).

El ciudadano también puede utilizar la herramienta existente en la web de la Agencia Tributaria de Andalucía para valorar bienes inmuebles de naturaleza urbana:

https://agenciatributariadeandalucia.chap.junta-andalucia.es/ov/marcos/consulta_valoracionUrbana.htm

Para más información sobre la valoración de bienes inmuebles se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/valoracion/valoracion.htm>

- Impuestos a pagar por el comprador:

Es necesario distinguir los impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma, por el Ayuntamiento y por el Estado.

1.1.1 Impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma:

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante TPO) y Actos Jurídicos Documentados (en adelante AJD) en dos de sus modalidades:

- **Transmisiones Patrimoniales Onerosas**

Si la compraventa se produce entre particulares el impuesto a pagar será el de TPO.

El hecho imponible consiste en la transmisión onerosa por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

I. Competencia para la gestión y recaudación

Al tratarse de un tributo cedido, las Comunidades Autónomas tienen competencia para regular determinados aspectos de su configuración. Andalucía ha ejercido sus competencias en este sentido, las cuales se encuentran reguladas en el Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio.

Antes de determinar los aspectos relevantes de este impuesto, es preciso señalar que para que un contribuyente aplique las disposiciones reguladas por Andalucía para este impuesto es necesario que el inmueble que se va a adquirir se encuentre situado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas (...).

II. Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho constituido o cedido.

III. Tipo de gravamen

Si el inmueble se encuentra situado en territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se aplica la tarifa recogida en el artículo 34 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, que distingue distintos tramos en función del valor del inmueble:

Base Liquidable	Cuota Íntegra	Resto Base Liquidable	Tipo aplicable
—	—	—	%
Hasta euros	Euros	Hasta euros	
0	0	400.000	8
400.000	32.000	300.000	9
700.000	59.000	en adelante	10

Pero el mismo precepto establece una tarifa diferente para aquellos inmuebles cuya calificación urbanística conforme a la normativa aplicable sea la de plaza de garaje, salvo en el caso de los garajes anejos a la vivienda con un máximo de dos:

Base Liquidable	Cuota Íntegra	Resto Base Liquidable	Tipo aplicable
—	—	—	%
Hasta euros	Euros	Hasta euros	
0	0	30.000	8
30.000	2.400	20.000	9
50.000	4.200	en adelante	10

No obstante, se establece en el artículo 35 dos tipos reducidos para promover la política social de vivienda, si se cumplen ciertos requisitos:

- Del 7% cuando el inmueble se destine a vivienda habitual y su valor real no sea superior a los 130.000 euros.

- Del 3,5% en los siguientes casos:

- Cuando el adquirente de la vivienda sea joven menor de 35 años, que el inmueble lo destine a su vivienda habitual y que el valor real de la misma no sea superior a 130.000 euros.
- Cuando el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor real de la misma no sea superior a 180.000 euros.
- Cuando el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa de acuerdo con lo previsto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o norma que la sustituya, que el inmueble se destine a vivienda habitual de su familia y el valor real de la misma no sea superior a 180.000 euros.

Indicar que si el inmueble es adquirido por varias personas, el tipo de gravamen reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición del adquirente que cumpla alguno de los requisitos anteriores. No obstante, si el inmueble se adquiere por matrimonio o pareja de hecho, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja de hecho inscrita en el Registro previsto en el artículo 6 de la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho, es decir, el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

IV. Liquidación del Impuesto

-Modelo 600:

La liquidación de este impuesto se realizará mediante la autoliquidación a través del modelo 600, que podrá confeccionarse por medios electrónicos directamente a través del siguiente enlace:

<https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/modelos/confeccion/600.htm>

-Asistencia de la Administración tributaria en la confección del modelo:

La Agencia Tributaria de Andalucía presta el servicio de asistencia a la confección de autoliquidaciones mediante cita previa, que puede obtenerse:

- Llamando al Centro de Atención e Información Tributaria (954544350);
- A través de la siguiente dirección de correo electrónico: ciyat@juntadeandalucia.es;
- A través de la página web de la Agencia Tributaria de Andalucía:
<https://www.juntadeandalucia.es/haciendayadministracionpublica/citaprevia/>
- A través de la aplicación móvil disponible para Android y IOS “Carpeta Ciudadana”.

-Pago de la autoliquidación:

El pago de la autoliquidación podrá realizarse a través de los siguientes medios:

1. Plataforma de Pago y Presentación de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.
 - Con certificado digital pagando mediante tarjeta de crédito VISA o MasterCard, o mediante cargo en cuenta abierta en alguna de las entidades colaboradoras para la gestión recaudadora de la Junta de Andalucía.
 - De forma asistida en las sedes de las Gerencias Provinciales mediante tarjeta de crédito o cargo en cuenta abierta en alguna de las entidades colaboradoras para la gestión recaudadora de la Junta de Andalucía. (Es necesario obtener cita previa para acceder a este servicio).
2. En las sucursales de las entidades colaboradoras para la gestión recaudadora de la Junta de Andalucía: mediante dinero de curso legal o o mediante los medios de pago que cada una de las entidades ofrezca a los clientes que tengan cuenta abierta en ellas.
3. Pago a través de las Oficinas Virtuales de las distintas Entidades Bancarias.

Los requisitos para disponer de este servicio son los siguientes:

 - Ser usuario de banca electrónica de alguna de las siguientes entidades: BBVA, CAIXABANK, CAJAMAR, CAJA RURAL DE GRANADA y UNICAJA.
 - Disponer del correspondiente modelo sobre el que se quiere efectuar el ingreso.

Para más información se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/pagos/pagos.htm>

-Plazo de presentación:

El plazo de presentación será de 30 días hábiles a contar desde el día en que se realice el acto o contrato.

-Lugar de presentación:

Los documentos y autoliquidaciones relativas a este Impuesto pueden presentarse en cualquiera de las Gerencias Provinciales y Unidad Tributaria de Jerez de la Frontera de la Agencia Tributaria de Andalucía o en las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario.

Enlaces de interés:

- Gerencias Provinciales:

https://agenciatributariadeandalucia.chap.junta-andalucia.es/info_institucional/coord_territ.htm

- Oficinas liquidadoras:

<https://www.ceh.junta-andalucia.es/economiayhacienda/apl/surweb/consultas/oficinasLiquidadoras/index.jsp>

-Documentación a aportar:

- > Primera copia y copia simple de la escritura pública o documento en que conste el contrato que se pretende liquidar. Si el contrato no consta en escritura pública sino en documento privado: deberá aportarse original y copia de dicho documento, así como la referencia catastral del inmueble de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- > Copia del NIF/CIF.
- > Caso de tratarse de una transmisión de inmuebles, copia del último recibo del IBI o, en su defecto, certificado del valor catastral.

Para más información se ofrece el siguiente enlace:

https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/info_contribuyente/presentacion/presentacion.htm

V. Caso especial: Autoconstrucción de viviendas de protección oficial

La Consejería de Fomento aprobó la Orden de 4 de julio de 2018, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.

Para este caso especial también existen beneficios fiscales estatales regulados en el artículo 45.I.B.12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Para obtener más información, se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/programa-autoconstruccion.html>

Para consultar la normativa aplicable y las consultas vinculantes dictadas por la Dirección General competente en materia tributaria de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/haciendaindustriayenergia/areas/tributos-juego/tributos.html>

- **Actos Jurídicos Documentados**

En caso de compraventa de una vivienda de nueva construcción a un empresario o profesional, en lugar de pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, el adquirente tributará en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA en adelante) por la compra y en el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por el otorgamiento de la primera copia de escritura que documente la transmisión del inmueble.

I. Competencia para la gestión y recaudación:

La competencia para la gestión y recaudación de la autoliquidación del impuesto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre corresponde a la comunidad autónoma en cuya circunscripción se encuentre el Registro en el que debería procederse a la inscripción de los bienes.

II. Base Imponible:

En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

III. Tipo de gravamen:

El tipo de gravamen con carácter general es del 1,5%, no obstante, el artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, para promover la política social de vivienda, establece tipos reducidos, aplicables en los siguientes casos:

- Se aplicará el tipo del 1,2% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y el valor real no supere los 130.000 euros.
- Se aplicará un tipo reducido del 0,3% cuando el adquirente sea menor de 35 años, destine el inmueble a su vivienda habitual, y el valor real de la misma no supere los 130.000 euros.
- Se aplicará un tipo reducido del 0,1% cuando el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad, el inmueble se destine a la vivienda habitual, y el valor real de la misma no sea superior a 180.000 euros.
- Se aplicará un tipo reducido del 0,1% cuando el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa de acuerdo con lo previsto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o norma que la sustituya, que el inmueble se destine a vivienda habitual de su familia y el valor real de la misma no sea superior a 180.000 euros.

IV. Liquidación del impuesto:

-Modelo 600:

La liquidación de este impuesto se realizará mediante autoliquidación a través del modelo 600, que podrá confeccionarse por medios electrónicos a través del siguiente enlace:

<http://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/ov/modelos/confeccion/600.htm>

En lo referente a la asistencia para la confección del modelo se remite este documento a lo expuesto para el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

-Lugar y plazo de presentación:

En relación a los requisitos procedimentales de lugar y plazo de presentación, este documento se remite a lo expuesto en el apartado dedicado al Impuesto de Transmisiones.

-Documentación a aportar:

Primera copia y copia simple de la escritura pública en que conste la compraventa que se pretende liquidar (solo en el supuesto de escritura pública quedará sujeta la operación a la modalidad AJD del impuesto).

Para más información se ofrece el siguiente enlace:

https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/info_contribuyente/presentacion/presentacion.htm

Para consultar la normativa aplicable y las consultas vinculantes dictadas por la Dirección General competente en materia tributaria de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía se ofrece el siguiente enlace de interés:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/haciendaindustriayenergia/areas/tributos-juego/tributos.html>

1.1.2 Impuesto gestionado por el Ayuntamiento:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Este es un impuesto local, cuya normativa básica se encuentra en los artículos 60 al 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y se desarrolla en las Ordenanzas Fiscales reguladoras del impuesto aprobadas

por cada Ayuntamiento, a las que se recomienda acudir para ver qué beneficios fiscales se han establecido para los ciudadanos de ese municipio.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se devenga el 1 de enero de cada año, de acuerdo con el artículo 75 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sin perjuicio de los plazos de pago establecidos por cada Ayuntamiento.

Ese mismo artículo establece que los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario, como es el caso de la compraventa de una vivienda, tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales.

1.1.3 Impuestos gestionados por el Estado:

- **Impuesto sobre el Valor Añadido**

Cuando se adquiera una vivienda de obra nueva o primera entrega de vivienda, siempre y cuando la venta tenga lugar por un empresario o profesional en los términos descritos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la operación tributará por el IVA. El empresario es el obligado a presentar la autoliquidación a través del modelo 303, aunque es el comprador el que soporta el impuesto a través de la figura de la repercusión.

No obstante, hay excepciones que pueden consultarse en el siguiente enlace:

[https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion de la compra de la vivienda/IVA o Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la compra de vivienda.shtml](https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion%20de%20la%20compra%20de%20la%20vivienda/IVA%20o%20Transmisiones%20Patrimoniales%20Onerosas%20en%20la%20compra%20de%20vivienda.shtml)

Si la operación tributa por IVA, el tipo aplicable es del 10% con carácter general, salvo en el caso de las viviendas de protección oficial, a las que se les aplica un 4% de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del IVA.

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

El comprador de la vivienda tendrá que incluir en su declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF en adelante):

- Cuál es su vivienda habitual en el apartado relativo a los datos personales, solamente a efectos informativos, ya que dicha vivienda no tributa.

- Si no es vivienda habitual: en el apartado de rendimientos de capital inmobiliario, si la tiene alquilada, y en el apartado de imputación de renta inmobiliaria, en caso contrario. Señalar que, en el año de la compra, esta vivienda tributará solo por la parte proporcional de días en los que el adquirente sea propietario de la misma.

Enlace de interés:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientoini/G229.shtml>

- **Impuesto sobre el Patrimonio**

Si el comprador de la vivienda es declarante del Impuesto sobre el Patrimonio y la misma no constituye su vivienda habitual tendrá que incluirla en la declaración del ejercicio en que se adquiera.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, artículo 4 apartado nueve, se encuentra exenta de este impuesto la vivienda habitual del contribuyente, según se define en el artículo 41 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, hasta un importe máximo de 300.000 euros.

Enlace de interés:

<https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Ayuda/18Presentacion/714.shtml>

1.2 Trámites no tributarios

El proceso de compraventa de una vivienda es un proceso importante y complejo, ya que es necesario tener en cuenta muchos aspectos antes de su adquisición, tales como zona, normativa municipal, condiciones de la vivienda a adquirir, etc.

A continuación se expone de manera resumida y con meros efectos informativos, una serie de pasos que debe tener en cuenta el comprador para adquirir una vivienda con plenas garantías, así como para inscribir la vivienda a su nombre:

1. Comprobar la situación de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos.

Se puede acudir al Registro de la Propiedad para comprobar que la persona vendedora es la actual propietaria del inmueble y obtener toda la información jurídica sobre la vivienda: superficie, cargas asociadas (hipotecas, embargos...), régimen administrativo que pudiera afectarle, entre otros aspectos. La obtención de dicha información se puede hacer de dos formas distintas: mediante la solicitud de una nota simple, la cual solo tiene efectos informativos; o bien a través de un certificado de dominios y cargas, que tiene validez legal, y por tanto, efectos probatorios.

También se puede solicitar dicha información a través de internet en el siguiente enlace:

<http://www.registradores.org/como-conseguir-tu-informacion-registral/>

Enlace de interés:

<https://www.registradores.org/>

2. Requisitos especiales si se quiere adquirir una vivienda de protección oficial.

Existen una serie de requisitos para acceder a las viviendas de protección oficial, los cuales se ofrecen en el siguiente enlace de manera detallada:

<https://www.juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/compra/vpo.html>

3. Obtener la información sobre los datos catastrales acudiendo al Catastro Inmobiliario.

En el Catastro Inmobiliario pueden consultarse tanto los datos catastrales como la cartografía catastral (forma y lindes de la vivienda o finca, número de metros cuadrados según el Catastro, si bien la superficie y el número de metros cuadrados válidos a efectos de dominio son los que consten en el Registro de la Propiedad).

Enlace de interés:

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

4. Obtener información del Ayuntamiento del municipio en el que radique la vivienda adquirida.

Es conveniente consultar la normativa municipal vigente, especialmente en materia urbanística y tributaria.

En cuanto a la normativa urbanística municipal, se recomienda la consulta del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio, sobre todo en cuanto a la calificación urbanística del suelo, usos permitidos, construcciones permitidas, posibles reformas de las edificaciones existentes, equipamientos, inmuebles y zonas de especial protección, como los conjuntos históricos o zonas arqueológicas, entre otros aspectos.

5. Obtener información de la legalidad de la vivienda:

De este modo, una vez vistos los trámites a seguir para asegurar la legalidad de la vivienda que se está adquiriendo, existe en nuestro sistema jurídico una serie de documentos que tienen por finalidad certificar la legalidad de la vivienda, los cuales se recomienda al comprador que los posea en el momento de la adquisición:

https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/05_compraseguraviv_es_6.pdf

6. Inspección Técnica del Edificio.

De acuerdo con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se exige esta Inspección Técnica del Edificio para aquellas edificaciones de más de 50 años. De tal manera que, en el caso de que se vaya a comprar una vivienda con esta antigüedad, es necesario que se acredite o se informe al comprador de si el edificio ha pasado o no esta inspección, ya que, si no fuere así, la Administración puede aplicar sanciones a sus propietarios, circunstancia que advertirá el notario.

7. Certificado de eficiencia energética.

El certificado de eficiencia energética es un documento oficial redactado por un técnico competente que tiene como fin calificar un inmueble desde el punto de vista energético, calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética del mismo en condiciones normales de ocupación y funcionamiento. Para la venta de la vivienda, se exige al vendedor la obtención de dicho certificado, por tanto, se recomienda al comprador que solicite la información sobre la eficiencia energética de la vivienda.

Preguntas frecuentes sobre el certificado energético:

https://juntadeandalucia.es/export/drupaljda/20180703_preguntas_frecuentes.pdf

Puede obtenerse más información en el siguiente enlace:

<https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/DocumentosReconocidos/Paginas/documentosreconocidos.aspx>

Así como en los enlaces de la Junta de Andalucía (incluido el Registro de Certificados Energéticos Andaluces) y de la Agencia Andaluza de la Energía para más información:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/haciendaindustriayenergia/areas/energia/ahorro.html>

<https://www.agenciaandaluzadelaenergia.es/es/ahorrarenergia/ahorra-en-el-hogar/nueva-edificacion>

8. Compra de vivienda hipotecada.

Si la vivienda que se va a adquirir tiene una hipoteca, lo cual se sabrá por la información obtenida del Registro de la Propiedad, se recomienda que se exija del vendedor un certificado del banco donde se indique la cantidad pendiente del pago.

9. Constitución de préstamo hipotecario para la financiación de la compra.

Desde el 10 de noviembre de 2018, es el banco el sujeto pasivo del pago del impuesto de AJD por el otorgamiento de préstamos, por lo tanto ningún banco puede exigir que dicho impuesto se pague por el comprador de la vivienda. Así lo dispone el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

10. Aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta.

La percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción se regula en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En concreto, el apartado 3 regula las garantías que el promotor debe constituir a favor del adquirente, consistentes en un seguro o aval bancario que aseguren la devolución de las cantidades entregadas por este último a cuenta del precio durante la construcción en determinados casos.

En los contratos de adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas deberá hacerse constar expresamente:

a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.

- b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario otorgados por la empresa constructora, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.
- c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades anticipadas.

Y además, en el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

En el siguiente enlace se accede a la ley completa:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

11. Acudir al notario para escriturar la compraventa de la vivienda.

El contrato de compraventa puede haber sido formalizado previamente por ambas partes en un documento privado, pero no tendrá todas las garantías legales si no se eleva a escritura pública ante notario.

La escritura pública es imprescindible para inscribir la compraventa en el Registro de la Propiedad y beneficiarse de la seguridad jurídica que éste le otorga.

12. Inscripción como propietario de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

Una vez realizada la compraventa y satisfechos los impuestos correspondientes, se recomienda acudir al Registro de la Propiedad correspondiente a la ubicación de la vivienda para inscribirla.

Generalmente el Registro de la Propiedad dará traslado de la compraventa a la Dirección General del Catastro, si bien se recomienda asegurarse de este extremo.

13. Notificación del cambio de domicilio ante los organismos públicos y ante las empresas suministradoras.

En el caso de que la compraventa de la vivienda suponga cambio del domicilio fiscal o del domicilio a efectos de notificaciones para el comprador, deberá notificar el cambio de domicilio ante los distintos organismos públicos a efectos de notificaciones: Agencia Estatal de la Administración tributaria, Agencia Tributaria de Andalucía, Ayuntamiento correspondiente, etc., y aquellos otros organismos con los que mantenga relaciones habituales o mantenga expedientes en tramitación, sobre todo en el ámbito tributario, puesto que la Ley General Tributaria señala en su artículo 48 apartados tres y cuatro, que el cambio de domicilio del obligado tributario no surtirá efectos frente a la Administración hasta que el obligado no cumpla con el deber de comunicación.

Enlace de interés:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientos/G321.shtml>

14. Derechos del comprador por defectos ocultos en la vivienda.

El comprador tiene según las leyes españolas, entre las que destaca el Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, derecho a exigir del vendedor la renuncia del contrato por defectos ocultos en el momento de la compraventa de la vivienda y que aparezcan con posterioridad, aun cuando éste los desconociese, de tal forma que si la vivienda no cumple con los requisitos de calidad habitables según la legislación vigente, el comprador tiene derecho a renunciar la compraventa o a solicitar una bajada del precio dentro del marco legal. También podrá pedir responsabilidades al promotor, al constructor y a la dirección técnica del edificio por los defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años; durante el plazo de tres años por los daños que afecten a la habitabilidad del edificio, y durante un año por los daños causados en defectos de acabado. A su vez, y para dar garantía a todo este proceso, la Ley española exige que los posibles responsables cuenten con un seguro que garantice que llegado el momento, puedan cobrar una indemnización.

15. Ayudas económicas de las Administraciones para adquirir o reformar viviendas.

Actualmente, existen algunas ayudas del estado y de la comunidad Autónoma de Andalucía destinadas a la adquisición de vivienda para determinados colectivos.

A continuación se ofrecen los enlaces a las ayudas estatales y andaluzas:

<https://www.fomento.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-apoyo-a-la-implantacion-del-informe-de-evaluacion-de-los-edificios>

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas.html>

16. Servicio de consumo disponible para los adquirentes de viviendas habituales.

Dado el papel de consumidor que tiene el comprador de una vivienda, se procede a indicar la existencia de un servicio de **consumo** gratuito de la Junta de Andalucía que ofrece información, ayuda, formación y participación para las personas consumidoras, empresas, asociaciones de consumidores y entidades locales de toda Andalucía. Se trata de un servicio multicanal, que se ofrece a través de internet y por teléfono, todas las horas del día, todos los días del año.

Se podrá solicitar información a través de los siguientes medios:

-Solicitud de información vía telefónica a Consumo Responde a través del teléfono gratuito 900 215 080.

-Solicitud de manera electrónica:

También se puede obtener información detallada sobre los derechos de la ciudadanía y cómo actuar en el caso de que éstos sean vulnerados a través del correo electrónico y la web de Consumo Responde:

- consumoresponde@juntadeandalucia.es,

- <https://www.consumoresponde.es/con%C3%B3cenos/contacta>

-Solicitud de manera presencial:

Además, puedes consultar el listado de direcciones y contactos de los distintos servicios provinciales en Andalucía:

https://www.consumoresponde.es/conocenos/localizanos?field_tipo_entidad_tid%255B%255D=12731

17. Otros trámites no administrativos:

Junto a estas gestiones más formales, antes de comprar la vivienda también se recomienda comprobar, entre otros extremos, si el propietario está al corriente de las cuotas de la comunidad de propietarios, así como del pago de las cuotas procedentes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (si dicho impuesto no hubiere sido satisfecho por el vendedor, el comprador tendrá que hacerlo, ya que los bienes inmuebles quedarán afectos al pago del mismo), consultar los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que, en su caso, se integre la vivienda, así como dirigirse a las empresas suministradoras de electricidad, agua, gas y teléfono para efectuar el cambio de titularidad en los correspondientes contratos, de manera que queden a nombre del nuevo propietario de la vivienda, etc.

II. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

En el proceso de compraventa el vendedor está sujeto, según los casos, al cumplimiento de determinados trámites tributarios y no tributarios.

2.1 Trámites tributarios

En relación a los trámites tributarios hay que señalar que el vendedor estará sujeto al cumplimiento de los siguientes trámites:

- **Impuesto sobre el Valor Añadido:**

Cuando se adquiera una vivienda de obra nueva o primera entrega de vivienda, si la venta tiene lugar por un empresario o profesional en los términos descritos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, como ya se ha expuesto, la operación tributará por el IVA y por consiguiente es el empresario el encargado de presentar la autoliquidación correspondiente, se realizará a través del modelo 303, en los términos y condiciones que se han señalado para el comprador, aunque el encargado de soportar la carga económica es el comprador, en virtud de la repercusión. No obstante, hay excepciones que pueden consultarse en el siguiente enlace:

https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion_de_la_compra_de_la_vivienda/IVA_o_Transmisiones_Patrimoniales_Onerosas_en_la_compra_de_vivienda.shtml

Si la operación tributa por IVA, el tipo aplicable es del 10% con carácter general, salvo en el caso de las viviendas de protección oficial, a las que se les aplica un 4%, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del IVA.

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**

La venta de una vivienda puede dar lugar a una ganancia patrimonial que será hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Enlace de interés:

https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/Ayuda/Manuales_Folletos_y_Videos/Manuales_de_ayuda_a_la_presentacion/Ejercicio_2018/_Ayuda_Modelo_100/8_Cumplimentacion_IRPF_II_/8_2_Ganancias_y_perdidas_patrimoniales/8_2_Ganancias_y_perdidas_patrimoniales.html

No obstante, la Ley del Impuesto establece una serie de exenciones, entre otras:

- Cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter (art.38).
- Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de sesenta y cinco años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia (art.33).

- **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**

Junto a los tres impuestos claves de todo proceso de compraventa, cabe destacar también el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el cual grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos, siempre que se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

El sujeto pasivo será la persona o entidad que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. Y, además, es sustituto del contribuyente la persona o entidad que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Es un tributo de titularidad municipal, de carácter real, directo y de devengo instantáneo. Se regula en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las ordenanzas fiscales de cada municipio.

En todo caso hay que atender a lo dispuesto en la normativa de cada Ayuntamiento, que determinará el tipo de gravamen, y cualquier otro elemento particular.

2.2. Trámites no tributarios

A diferencia de lo que ocurre con el comprador, el vendedor no cuenta con tantas obligaciones en lo que se refiere a aspectos no tributarios derivados del proceso de compraventa.

Sí deben mencionarse las obligaciones que tienen los promotores de asegurar las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente de una vivienda durante su construcción, mediante seguro o aval bancario, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, lo cual se ha detallado anteriormente, dentro del apartado de los trámites no tributarios que debe llevar a cabo el comprador.

Además, el vendedor está obligado a obtener el certificado de eficiencia energética de la vivienda como requisito para proceder a su venta, salvo en caso de las excepciones previstas en el artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El certificado de eficiencia energética tiene como fin calificar un inmueble desde el punto de vista energético, calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética del mismo en condiciones normales de ocupación y funcionamiento.

El enlace a la norma se ofrece a continuación:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-3904>

También se recomienda consultar el siguiente documento con preguntas frecuentes sobre el certificado energético:

https://juntadeandalucia.es/export/drupaljda/20180703_preguntas_frecuentes.pdf

Así como los enlaces de la Junta de Andalucía (incluido el Registro de Certificados Energéticos Andaluces) y de la Agencia Andaluza de la Energía para más información:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/haciendaindustriayenergia/areas/energia/ahorro.html>

<https://www.agenciaandaluzadelaenergia.es/es/ahorrarenergia/ahorra-en-el-hogar/nueva-edificacion>

Por otra parte, se pueden señalar a efectos meramente informativos otras cuestiones:

- El vendedor deberá estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la comunidad de propietarios si procede.
- Y deberá facilitar al comprador toda la información que le solicite, actuando de buena fe.

Por último, se incluyen algunos enlaces de interés a otras páginas webs y guías para la compra de viviendas elaboradas por otras entidades y organismos:

- FACUA:

<https://www.facua.org/es/guias/guia39.pdf>

- Colegio de Registradores de España:

<http://www.registradores.org/guias-rapidas/>

