



GASTOS DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

Inmobiliaria/Agente inmobiliario: No existe un porcentaje, forma, o precio estipulado.

**En el caso de Inmobiliaria Marcos, los honorarios por la venta del inmueble los paga la parte vendedora.*

Existen 3 modalidades:

- *Encargo de venta: 3% + IVA del precio final de venta*
- *Exclusividad: 2% +IVA del precio final de venta.*
- *Importe fijo pactado.*

Tasación: Si se solicita una hipoteca, el banco exigirá tasar nuestra vivienda **previamente**. El banco concederá más o menos financiación en función de dicha tasación. Las entidades bancarias no suelen aceptar tasaciones que no sean realizadas exclusivamente por las empresas de tasación/tasadores con los que trabajan.

Notaría: las operaciones de compraventa deben ser firmada en una notaría, la cual otorgará la **escritura pública de compraventa**. Los costes, suelen ser fijos y marcados según la normativa, (la mayoría de notarías cobran lo mismo), aunque puede existir una descuento en la factura, por ejemplo en las viviendas protegidas. En el caso de solicitar una hipoteca, también deberá pagarse la **escritura del préstamo hipotecario**.

Registro de la Propiedad: tras escriturar, siempre **se debe registrar la vivienda y en caso de hipoteca registrar el préstamo bancario**. Este trámite se realiza una vez la notaría nos proporciona las escrituras finales.

El importe a pagar lo determina la administración y dependiendo del importe del inmueble.

Gestoría: en el caso de solicitar hipoteca, la entidad bancaria nos remitirá a su gestoría, cobrándonos sus gestiones posteriormente. En este caso la gestoría se encargará de inscribir en el registro de la propiedad y de la hipoteca.

También se pueden derivar los trámites a una gestoría y no tener que encargarnos personalmente del papeleo. Hay que consultar las tarifas.

IMPUESTOS: obra nueva / segunda mano.

- **Plusvalía Municipal / Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor sobre los Terrenos de Naturaleza Urbana:** Como bien indica su nombre es un impuesto que cobra el Ayuntamiento. Es un gasto que debe abonar la parte vendedora. Para calcular su importe se tiene en cuenta el valor catastral y los años en propiedad.

Se paga tanto en compraventa de viviendas de obra nueva como de segunda mano.

- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD):** la firma en notaría y la inscripción en el registro generan este impuesto, que en Navarra supone el 0,5% del valor de responsabilidad hipotecaria.

Se paga tanto en compraventa de viviendas de obra nueva como de segunda mano. La primera transmisión de una vivienda en régimen de VPO (no así VPT) está exenta de pago.

- **Incremento de Patrimonio:** Solo se tributa si hay incremento de patrimonio aunque se deba declarar siempre, (si se vende la vivienda por un precio superior al que se compró). Lo debe abonar la parte vendedora, tributando la base en la declaración de la renta correspondiente. En Navarra dependiendo de los años que hayan pasado de la adquisición de la vivienda, se aplican diferentes reducciones que puedes consultar.

Se paga tanto en compraventa de viviendas de obra nueva como de segunda mano.

INMUEBLES de Obra Nueva

- **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):**

Compra de vivienda de obra nueva, se debe abonar el IVA.

- Viviendas de Protección Oficial* de Régimen especial o Promoción Pública: **4%**
- Viviendas libres, garajes y anexos de carácter general: **10%**
- Edificios en construcción Locales, terrenos: **21%**

**Consultar en el Gobierno de Navarra, el porcentaje de IVA dependiendo del VPO especial, VPO general, GI, VS, VPT, VPP, etc. antes de la compra del inmueble.*

- *No siempre se paga IVA por un piso nuevo. En el caso de los bancos, estos acumulan en sus carteras un montón de pisos de obra nueva que se ha adjudicado principalmente de promotores. A efectos fiscales estos inmuebles se consideran de segunda mano por lo que están sujetos al ITP que fijan y cobran las CC.AA.*

INMUEBLES de Segunda Mano

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):**

En Navarra corresponde al 6% del importe de compraventa de la vivienda.

Hay ciertos casos en los que sólo supone el 5%

- Familia con 2 o más hijos.
- Que la vivienda se destine a residencia habitual de la familia.
- Que ningún miembro de la unidad familiar tenga otra vivienda en propiedad en el mismo municipio.
- Que la base imponible no sea mayor de 180.304€

El 4% si se trata de la transmisión de bienes muebles, así como la constitución y cesión de los derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

El 1%, si se trata de constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o de préstamos incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.