

Duplo

A B O G A D O S

Los Gastos Jurídicos en la Compraventa de Viviendas: Una Exploración Detallada.

La compraventa de una vivienda conlleva una serie de gastos jurídicos y fiscales que son fundamentales para la validez y seguridad de la transacción. Este artículo proporciona una visión práctica y detallada de estos gastos los cuales deben ser observados con vital importancia por el comprador y vendedor.

1. Gastos Notariales

Los gastos notariales son esenciales para la formalización legal de la compraventa. Según el Arancel de los Notarios, establecido en el Real Decreto 1426/1989, estos costes varían según el valor de la propiedad y el tipo de acto jurídico documentado. La función del notario es verificar la legalidad de la transacción, asegurando que todas las partes estén debidamente informadas de sus derechos y obligaciones.

2. Gastos de Registro

La inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad es un requisito indispensable para la seguridad jurídica del trato. Los gastos de registro, regulados por el Real Decreto 1427/1989, dependen del precio de la vivienda y de la complejidad del registro. Este paso es crucial para garantizar la transparencia y prevenir disputas futuras sobre la propiedad.

3. Impuestos Asociados a la Compraventa

Los impuestos representan una parte significativa de los gastos en la compraventa:

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP):** Aplicable a viviendas de segunda mano, el ITP está regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1993. Este impuesto es progresivo, variando según la comunidad autónoma y el valor de la vivienda.
- **IVA y Actos Jurídicos Documentados (AJD):** Para viviendas nuevas, el IVA se aplica al 10% del valor de la vivienda, mientras que el AJD varía según la comunidad autónoma. Hay que tener en cuenta que solo se pagará uno de ellos -en función del transmitente-; si debe soportarse el IVA no se soportará el AJD.

4. Valor de Referencia de Catastro

El valor de referencia de Catastro, establecido en la Ley 11/2021, afecta al cálculo del ITP y del AJD. Este valor busca equiparar el valor fiscal al de mercado, siendo fundamental para determinar la base imponible de estos impuestos.

5. Gastos de Gestoría

Los gastos de gestoría, aunque no obligatorios, son comunes en las transacciones inmobiliarias. La gestoría facilita el proceso administrativo, asegurando el cumplimiento de todos los trámites fiscales, registrales y notariales, añadiendo un costo adicional pero esencial para una transacción fluida. Aconsejamos siempre mantener el contacto e interés por el trámite con la gestoría encargada de los trámites.

6. Gastos Adicionales a Considerar

Además de los gastos mencionados, existen otros costes asociados a la compraventa:

- **Gastos de Tasación:** Necesarios para la obtención de un préstamo hipotecario, la tasación determina el valor de mercado de la propiedad.
- **Honorarios de Asesoramiento Legal:** Un abogado especializado en derecho inmobiliario puede ofrecer un asesoramiento invaluable durante el proceso de compraventa, asegurando que se respeten todos los aspectos legales. Existen operaciones que, por su complejidad, requieren de un adecuado asesoramiento especializado (Herencias complicadas, embargos, condominios, etc.)

7. Responsabilidad de los Gastos

La distribución de los gastos entre comprador y vendedor puede variar, y es un aspecto clave que debe ser negociado en cada operación. A menudo existe la creencia de que todos los gastos deben ser asumidos por el comprador, pero la legalidad establece con claridad que esto no es necesariamente así. Por ejemplo, según el artículo 1455 del Código Civil, los gastos notariales, en su mayoría, deben ser soportados por el vendedor, a menos que se pacte lo contrario. Por lo tanto, es fundamental negociar cada gasto en la compraventa del inmueble, no solo el precio. Actualmente, es común pactar "gastos según ley", lo que ofrece mayor seguridad jurídica a las partes y asegura una distribución equitativa de los costes asociados a la transacción.

8. Cambios Legislativos y su Impacto

Es importante estar al tanto de los cambios legislativos, ya que pueden tener un impacto significativo en los gastos de la compraventa. Por ejemplo, las reformas fiscales recientes y las decisiones judiciales en materia de gastos hipotecarios han redefinido algunas responsabilidades financieras en la compraventa de viviendas.

Conclusión

La compraventa de viviendas implica una serie de gastos jurídicos y fiscales que deben ser cuidadosamente considerados por todas las partes involucradas. El conocimiento detallado de

estos gastos, así como el asesoramiento legal competente.

Si necesitas ayuda en tu operación de compraventa, estamos seguros de poder ayudarte.

#DerechoInmobiliario #Compravivienda #Gastoscompraventa



Iñigo López Fdez. de Mesa