



# **GUIA DE GASTOS EN UNA COMPRA - VENTA:**

**FRANCISCO ARRIBAS MARCO**  
AGENTE INMOBILIARIO AICAT 12.675

**REAL ESTATE GAVÀ**

La compraventa de una vivienda en España conlleva una serie de costes adicionales que van más allá del precio de venta pactado. Para el comprador, estos gastos representan un incremento de entre el 10% y el 15% sobre el valor del inmueble, variando significativamente según la Comunidad Autónoma y si la vivienda es de obra nueva o de segunda mano. Por su parte, el vendedor debe afrontar gastos en dos etapas: antes de la venta (certificaciones, documentación) y después de la transacción (impuestos sobre el beneficio y la propiedad). Una planificación financiera precisa es fundamental para ambas partes, dado que los costes totales pueden ascender a decenas de miles de euros dependiendo de factores como la ganancia patrimonial y los servicios contratados.

## 1. Análisis de Gastos e Impuestos para el Comprador

Independientemente de la ubicación o el tipo de inmueble, existen costes fijos y variables que el comprador debe calcular antes de la adquisición.

### 1.1. Gastos Comunes a todas las Compraventas

Estos gastos se aplican de manera uniforme en todo el territorio español para viviendas nuevas y usadas:

- Escritura pública en la notaría: Certifica el cambio de titularidad. Su coste oscila entre el 0,2% y el 0,5% del precio de la vivienda. Se abona en el momento de la firma.
- Honorarios de Notaría: Coste: 600 € - 875 €.
- Honorarios de la gestoría: Servicios profesionales para tramitar el papeleo e inscripción. El coste ronda los 300 euros, aunque es un gasto evitable si el comprador gestiona los trámites por su cuenta.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad: Trámite para legalizar la titularidad en el registro. Se paga hasta 15 días después de la compraventa. El coste se basa en el Real Decreto 1427/1989, con un mínimo de 24,04 € y un máximo de 2.181,67 €.

Precio de la vivienda	Coste del Registro (Estimado)
Menos de 6.010,12 €	24,04 €
6.010,12 € - 30.050,62 €	+ 1,75 € por cada 1.000 € adicionales
30.050,62 € - 60.101,21 €	+ 1,25 € por cada 1.000 € adicionales
60.101,22 € - 150.253,03 €	+ 0,75 € por cada 1.000 € adicionales
150.253,04 € - 601.012,10 €	+ 0,30 € por cada 1.000 € adicionales

### 1.2. Impuestos según el Tipo de Vivienda

La carga fiscal principal difiere sustancialmente según la antigüedad del inmueble:

- Vivienda de Segunda Mano (ITP): Se paga el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales. Es un pago único que depende de la Comunidad Autónoma, variando entre el 4% y el 10% del precio de la vivienda.

### **Resumen de Tipos Generales ITP (Vivienda Segunda Mano 2026)**

Los tipos varían según la comunidad y el valor de la vivienda:

- Andalucía: 7% general (6% para VPO o vivienda habitual < 150.000€, 3,5% jóvenes/especial).
  - Madrid: 6% general.
  - Cataluña: Tipo progresivo: 10% (<600k€), 11% (600k-900k€), 12% (900k-1.5M€), 13% (>1.5M€).
  - Comunidad Valenciana: Generalmente elevado, con tramos progresivos.
  - Canarias: 6,5% general (5% vivienda habitual < 200.000€).
  - Aragón: 8% hasta 400.000€, aumentando hasta el 10%.
  - Murcia: 8% general (5% jóvenes, 4% VPO)
- Vivienda de Obra Nueva (IVA e IAJD):
    - IVA: Generalmente del 10% (reducido al 4% en Canarias). Se paga al firmar la escritura.
    - IAJD (Actos Jurídicos Documentados): Varía entre el 0,4% y el 1,5%. Se debe liquidar en Hacienda hasta 30 días después de la compraventa.

## **2. Análisis de Gastos e Impuestos para el Vendedor**

El vendedor debe prever desembolsos financieros desde la fase preparatoria hasta la liquidación de impuestos posterior a la venta.

### **2.1. Gastos Previos y durante la Venta**

- Certificado de eficiencia energética: Obligatorio para mostrar el consumo energético. Coste: 60 € - 130 €.
- Cédula de habitabilidad: Obligatoria en Cantabria, Asturias, Baleares, Cataluña, Extremadura, La Rioja, Murcia, Navarra y Valencia. Coste: 55 € - 90 €.
- Nota Simple: Certifica que la casa está libre de cargas. Coste: 9 € (online).
- Cancelación de hipoteca: Si el inmueble tiene una carga registral, debe cancelarse. Coste: 400 € (gestoría) hasta 1.000 € (banco).

- Contrato de Arras: Reserva de la vivienda. Coste: 100 € (si lo redacta un abogado) o incluido en el servicio de inmobiliaria.

## 2.2. Obligaciones Fiscales Post-Venta

1. Plusvalía Municipal: Impuesto sobre el incremento del valor del terreno. Solo se paga si ha habido beneficio real.
2. IRPF (Impuesto sobre la Renta): Se tributa por la ganancia patrimonial en la declaración del año siguiente.

***Ganancia patrimonial = Precio de venta - (precio de compra + gastos + mejoras)***

- Hasta 6.000 € de beneficio: 19%
- Entre 6.000 € y 50.000 €: 21%
- Entre 50.000 € y 200.000 €: 23%
- Más de 200.000 €: 26%
- Exenciones: Mayores de 65 años (vivienda habitual), reinversión en nueva vivienda habitual (plazo de 2 años) o dación en pago.

### Gastos Deducibles:

- Servicios inmobiliarios o agentes inmobiliarios.
  - Notaría y registro
  - Reformas (mejoras, no mantenimiento)
3. Impuestos asociados a la compra/BI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles): Impuesto anual. Corresponde al titular a principios de año, aunque se recomienda pactar con el comprador el pago proporcional al tiempo de disfrute. El tipo varía entre el 0,4% y el 1,3% sobre el valor catastral.

Francisco Arribas

