

INFORMACIÓN A LA HORA DE COMPRAR UNA VIVIENDA

Encontrar una vivienda

La decisión de adquirir una vivienda es muy difícil. Y es que, comprar una vivienda supone un coste económico muy importante. Y además, hay que encontrar una vivienda que nos gusta, ya que pasaremos en ella un largo período de nuestra vida. Por eso, es muy importante encontrar una casa que se adecue a nuestros gustos y necesidades.

Si estás buscando una casa y no sabes por donde empezar, ten en cuenta que puedes acudir a diversos profesionales y establecimientos para realizar esta labor. Aquí tienes algunos consejos que te ayudarán.

Consulta la prensa local y presta atención a los anuncios.

Algunos periódicos, además, publican suplementos especiales sobre viviendas.

Ponte en contacto con Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Acude a promotoras.

Recorre las zonas que pudieran interesarte y fíjate en los anuncios.

Una vez que hayas encontrado una vivienda que está en venta, tienes que ver si cumple tus necesidades y gustos. Para ello debes tener en cuenta el precio, el entorno y la distribución de la vivienda y el interior.

Precio: ten en cuenta tus posibilidades económicas al comprar una vivienda. Es decir, tus posibilidades hoy en día y también en el futuro (y es que, normalmente se necesitan muchos años para pagar la vivienda).

También tienes que ver si necesitas pedir un crédito y no olvides que el crédito no está incluido en el precio de la vivienda.

Entorno: ten en cuenta dónde está situada la vivienda. Así mismo fíjate en los servicios públicos y servicios colectivos que existen en la zona.

Distribución de la vivienda e interior: mira con qué materiales está hecha la casa, qué orientación tiene, la distribución (es decir, balcones, habitaciones, baños, etc.), qué servicios ofrece la casa y cómo es (única, adosada, piso, etc.).

Compra-venta

Cuando decidas comprar una vivienda, debes formalizar el contrato de compraventa. Este puede ser de dos tipos: con opción a compra o de compromiso de compra-venta. El tipo que se elija, se hará en función de las dos partes implicadas en el proceso. A continuación te resumimos las características de estas dos opciones.

a) Opción de compra

En esta opción, la parte vendedora se compromete a vender la vivienda a la parte compradora a un determinado precio. Eso sí, siempre que este se realice antes de una determinada fecha. Así mismo, la parte compradora debe abonar una cantidad de dinero por tener ese derecho. Este "precio de la opción" se descontará o no (según el contrato firmado) del precio final de la vivienda. Si la parte compradora decide finalmente no adquirir la casa, perdería el dinero adelantado.

La opción de compra es una modalidad muy habitual. El futuro comprador paga un precio por el derecho a comprar en el futuro a un precio determinado. De esta manera, dispone de más tiempo para pensar sobre la compra. En todo caso, debe ser muy consciente de la posible pérdida de ese dinero adelantado si finalmente decide no comprar la vivienda.

b) Compromiso de compra-venta

En esta opción, las dos partes implicadas se comprometen a vender y a comprar, respectivamente, el inmueble. Es un acuerdo previo sobre la transmisión de la propiedad de la vivienda. Así mismo, la parte compradora debe abonar una cantidad de dinero, es decir, una señal como reserva. Esa cantidad se descontará del precio final. El propio contrato sirve como justificante.

Se puede dar el caso, en cambio, de que alguna de las partes implicadas rompa el pacto. Si el que lo rompe es el comprador, perderá la señal entregada. Pero si el que lo rompe es el vendedor, lo habitual es que entregue al comprador el doble del importe de la señal (siempre y cuando esté reflejado así en el contrato).

Contrato de compra-venta

Las dos partes que están implicadas en la compra-venta de una vivienda, deben ponerse de acuerdo en la forma en que formalizarán ese contrato.

Existen dos maneras de hacerlo: mediante un documento privado o mediante un documento público otorgado ante notario.

Documento privado

Se trata de la firma de un documento privado y la entrega de las llaves.

Documento público otorgado ante notario

Se trata de una escritura que contiene la fe pública de un notario para inscribir su derecho de propiedad sobre la vivienda en el Registro de la propiedad. Ambos métodos son válidos ante la ley, pero la escritura pública es el más recomendable y por el que optan la mayoría de los compradores. Y es que, con esta inscripción la parte compradora consigue una garantía jurídica importante, como es la eficacia y la validez de la adquisición frente a terceros. De esta forma, el comprador no se verá afectado por cargas o problemas jurídicos que no estuvieran reflejados en el Registro de la Propiedad en el momento de inscribir la vivienda en su nombre.

No hay que olvidar que el notario no sólo redacta y autoriza el contrato.

También asesora técnica e imparcialmente a las partes implicadas, y les advierte sobre las disposiciones legales aplicable.

Impuestos

Una vez que se ha comprado una vivienda, llega el momento de pagar los impuestos. Éstos serán distintos dependiendo del tipo de casa que se ha adquirido. Los que hayan comprado una casa nueva tendrán que pagar el IVA y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IADJ).

En el caso de las viviendas de segunda mano, se ha de pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y en algunos casos, el Impuesto sobre Plusvalía.

a) Viviendas nuevas

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que se aplica en estos casos es del 7%, menos en el caso de las viviendas de protección oficial y de promoción pública que están sujetos a un tipo del 4%.

El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados se aplica en la primera escritura de compraventa y el tipo es del 0,5%. Las viviendas de protección oficial y de promoción pública están exentas de este impuesto.

b) Viviendas de segunda mano

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es distinto en cada uno de los territorios históricos de Euskadi. En Bizkaia es del 6%, al igual que en Gipuzkoa. Sin embargo, en este territorio puede **reducirse al 3%** en el caso de que el comprador tenga una edad **inferior a 35 años** y cumpla varios requisitos. En Álava el impuesto es del 4% y se puede **reducir al 2,5%**.

Todos los impuestos que hemos explicado hasta ahora corren a cargo de la parte compradora. Pero el Impuesto sobre Plusvalía puede ser abonado por la parte vendedora o por la compradora. Es un impuesto que cobran algunos ayuntamientos.

IRPF

En todo caso, recuerda que la adquisición de una vivienda habitual conlleva también una deducción en el IRPF. Se deduce, por una parte, un 15% en la cantidad invertida a la hora de comprar la vivienda, incluidos los gastos por la tramitación de la compra (gastos de notaría por ejemplo). Por otra parte, se aplica una deducción del 20% en los intereses por los préstamos que se han pedido.

Asimismo, las llamadas "Cuenta Vivienda" suponen una deducción en la declaración anual. Estas cuentas son una fórmula de ahorro que facilita la compra de una vivienda en un plazo máximo de cinco años. Eso sí, los fondos de esta cuenta, que se puede abrir en cualquier entidad bancaria, están destinados a la compra, construcción, ampliación y o rehabilitación de la vivienda habitual.

Registro de la propiedad

Después de firmar la escritura pública de la vivienda y pagar los impuestos correspondientes, se puede presentar la escritura de la casa en el Registro de la Propiedad e inscribirlo. Realizar este paso no es obligatorio, pero es una práctica muy generalizada ya que, goza del beneficio de la fe pública registral. Así mismo, también da una seguridad jurídica.

Las tasas que se cobran al registrar la vivienda, las aprueba el Gobierno y se publican en el Boletín Oficial del Estado. Esta tarifa depende, fundamentalmente, del precio de la venta de la vivienda que figura en la escritura. Estos gastos suelen ir en la mayoría de los casos por cuenta de la parte compradora.

Cabe destacar, que a diferencia de lo que ocurre con los notarios, no es posible elegir un determinado Registro de la Propiedad. El obligatorio acudir al que le corresponde a la vivienda. Así mismo, tampoco se puede beneficiar de descuento alguno.

Préstamos

Después de comprar una vivienda es muy frecuente que el comprador no disponga de todo el dinero para pagarlo al contado. Por ello, se suele solicitar un préstamo a una entidad de crédito, banco o caja de ahorros.

Existen dos tipos de préstamos.

Préstamos hipotecarios: el o la solicitante presenta como garantía para la obtención del préstamo la hipoteca del inmueble. El préstamo se utiliza habitualmente para la adquisición de esa misma casa. Este proceso se refleja en la escritura pública y por lo tanto ha de intervenir el notario. Así mismo, la vivienda se registra en el Registro de la Propiedad.

Préstamos personales: si el solicitante no desea hipotecar la casa, puede pedir un crédito personal. En este caso, el coste, es decir, el tipo de interés, es más elevado que en el hipotecario. Este proceso se hace mediante una póliza de préstamo o crédito.

En la mayoría de los casos la gente decide utilizar el primer método. Pero cabe destacar, que también existe la posibilidad de hacer un préstamo entre particulares.

En este caso, el comprador en vez de solicitar el dinero a un banco o entidad financiera, lo obtiene de un amigo o familiar. Las condiciones de este préstamo se pactan entre las dos partes implicadas.

No hay que olvidar que un préstamo es una carga para muchos años. Se trata de una cantidad de dinero muy elevada y el pago de la misma se prolonga en el tiempo. A la hora de pedir un préstamo, se deben tener en cuenta el dinero y las condiciones actuales, pero también se debe considerar el futuro y ver cuál es el límite máximo de endeudamiento que se puede permitir. Por ello, es aconsejable acudir a distintos centros financieros, y para elegir el préstamo que mejor se adecúa a las necesidades de cada persona.

Préstamo hipotecario

El préstamo hipotecario, es un préstamo en el que el comprador o compradora y a la vez solicitante de la hipoteca, ofrece al prestamista común garantía la vivienda.

La hipoteca es la mayor garantía que el banco puede conseguir, ya que, en caso de impago, se cubre el valor con la vivienda o inmueble que está hipotecado. Se trata de una mayor cobertura del riesgo bancario, y por ello, en este tipo de hipotecas, los tipos de interés que se aplican son inferiores.

Cuando se lleva a cabo una hipoteca se deben seguir los siguientes pasos.

Para realizar una hipoteca es obligatorio que ésta se redacte mediante escritura pública ante notario. Así mismo, la vivienda adquirida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cuando se solicita una hipoteca, el banco suele pedir al solicitante la última declaración del IRPF y las últimas nóminas. También se suele solicitar el contrato de compra-venta del inmueble. El Banco suele encargarse de una tasación para valorar la garantía que se ha aportado. Este gasto, al igual que otros, suele abonarlo la persona solicitante de la hipoteca.

Hoy en día existen distintos tipos de hipoteca. Por ello, es muy importante informarse adecuadamente para que se pueda elegir el préstamo hipotecario que mejor se adecua a nuestras necesidades y sobre todo posibilidades.