

GUIA PARA LA AQUISICIÓN DE UN INMUEBLE EN ESPAÑA

Comprar y vender una vivienda en España difiere de cómo se hace en otros países como Dinamarca. El comprador de una propiedad debe conocer el proceso de compra que le facilite seguir los pasos adecuados para obtener un trato satisfactorio y una inversión exitosa.

Costes de la compra de una propiedad en España

Serán distintos si el objetivo de la compra es una propiedad nueva o de segunda mano.

➤ Compra de una casa ya construida.

Si el inmueble se adquiere de un propietario particular los gastos totales devengados ascienden a un total de entre **el 12% y el 17 %** del precio de compraventa.

El desglose de los gastos será:

- ❖ Impuestos: El impuesto aplicable es el de Transmisiones patrimoniales. En España se aplica una escala progresiva

Valor total inmueble desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0	0	400.000	8
400.000,01	32.000	200.000	9
600.000,01	50.000	400.000	10
1.000.000,01	90.000	2.000.000	12
2.000.000,01	210.000	En adelante	13

- ❖ Gastos de Registro y Notario: En España las escrituras de Compra venta se deben firmar ante un Notario y posteriormente deben inscribirse en el Registro de la propiedad correspondiente a la situación del inmueble. Estos gastos representan entre un **2 y 3%** del precio de compra.

- ❖ Gastos de abogados: es la persona que le asesorará durante el proceso de compra y le revisará el estado legal de la propiedad, redactando los contratos y asistiendo a la firma de las escrituras. También le gestionará todos los tramites hasta la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de la propiedad. El importe es del **1%** del precio de compra mas el IVA.

- Compra de una casa de obra nueva, o recién construida.
Si el objeto de compra es una propiedad con una edificación de obra nueva (recién construida) en la que Ud. será el primer propietario ocupante, los gastos totales devengados ascienden a un total de entre el 14% y el 16 % del precio de compraventa, según el siguiente desglose:
 - ❖ Impuestos:
 - **10 %** IVA.
 - **1.5%** Impuesto de Actos jurídicos Documentados.
 - ❖ Notario y Registro de la propiedad: Entre un **2% y un 3%** del precio de compra.
 - ❖ Abogados: Alrededor del **1%** del precio de compra.

Proceso de Compra de una propiedad en España.

Comprar una propiedad en España están seguro como hacerlo en cualquier otro país occidental. Para ello es necesario hacerlo de la manera correcta, y es aconsejable dejarse asesorar por los profesionales adecuados, lo cuales le asesoraran para llevar a cabo la compra de una forma exitosa.

El proceso de compra en España difiere en muchos aspectos al de otros países de nuestro entorno. Las propiedades que están a la venta se anuncian mediante una Agencia inmobiliaria y se ofrecen a la venta por un precio fijo. Es a través de la Agencia inmobiliaria cuando se accede al inmueble mediante visitas particulares concertadas al efecto. El precio final de la propiedad podrá cambiar siempre y cuando se haga llegar una oferta personalizada al vendedor y éste la acepte.

Requisitos del comprador previos para adquirir la propiedad:

- 🚧 Obtención del Número de Identidad Nacional español (número NIE).
- 🚧 Apertura de una cuenta bancaria a su nombre en cualquier banco español.
Estos dos requisitos son esenciales.
- 🚧 El tercer requisito no es esencial pero si aconsejable al objeto de evitar sorpresas desagradables durante y después de la compra: Contar con el asesoramiento legal de

un ABOGADO que le represente durante todo el proceso de compra junto con tu agente inmobiliario.

ETAPAS DURANTE EL PROCESO DE COMPRA:

❖ LA RESERVA DEL INMUEBLE: (Opcional)

Una vez acordado por el vendedor y comprador el precio de compra venta, es conveniente redactar un acuerdo de reserva del inmueble durante un periodo corto de tiempo al objeto de retirarlo del mercado inmobiliario. Se paga una señal a cuenta del precio final, importe que se perderá en caso de no llevarse a cabo la compra.

Es conveniente haber contratado los servicios de un asesor legal (Abogado) que le represente.

❖ CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA o DE ARRAS.

Es un contrato privado entre las partes previo al otorgamiento de la escritura pública de compra venta. Se redacta por los abogados del comprador y vendedor. Se acuerda por un periodo de tiempo de entre 1 y 2 meses, aunque en ocasiones se puede alargar. En el contrato se incluirán todas los términos y condiciones acordados por las partes para la compra venta, (como precio, forma de pago, fecha de acceso, lista de inventario de muebles, etc).

Durante ese periodo de tiempo el abogado efectúa los controles sobre la propiedad al objeto de conocer su situación legal y técnica (pudiendo también asesorarse de un arquitecto técnico).

También se contemplan las consecuencias en los casos de incumplimiento de cualquiera de las partes. Si el vendedor desiste del trato por cualquier motivo, debe -según la ley española- indemnizar al comprador con una cantidad equivalente al doble del pago inicial, es decir, devolver el 10 por ciento pagado más la misma cantidad. Esto se debe considerar como una compensación para el comprador.

A la firma de este contrato el comprador deposita un 10% en la cuenta de depósitos de un notario o del abogado del vendedor.

❖ FIRMA DE LAS ESCRITURA DE COMPRA VENTA:

Es importante destacar que en el contrato privado se acuerda el periodo de tiempo máximo dentro del cual el comprador puede fijar la fecha del otorgamiento de la escritura de compra venta.

La escritura de compra venta se debe firmar ante un notario y es el único documento que tiene acceso al registro de la propiedad. Importante: Los contratos privados no tienen acceso al registro. El notario normalmente es seleccionado por el abogado del comprador, pero se puede hacer en cualquier notaria. La tarea principal del notario es confirmar el contrato concertado y que se han dado cumplimiento a los requisitos establecidos para el contrato que se firma.

Ante el notario se procederá al pago del precio y la entrega de las llaves y documentación de la propiedad exigida en la normativa aplicable.