



Guia para el Comprador

Información sobre la documentación necesaria a la hora de comprar una vivienda ante Notario.

Para la parte compradora, es imprescindible que presente los siguientes documentos:

- * D.N.I, original (fijándose que no esté caducado) para todos los casos
- * Si estuviese casado/a con régimen ganancial, deben firmar ambas partes, y por lo tanto llevar también sus DNI.
- * Si fuese en régimen de separación de bienes, el documento que lo confirme.
- * Si la persona que compra está separada deberá aportar la sentencia de divorcio original debidamente registrada.

Además de la documentación a aportar también hay que tener en cuenta lo siguiente:

La Propiedad deberá estar libre de cargas, gravámenes, inquilinos y derechos de terceros. Esto se podrá comprobar por una Nota Simple reciente (de no más de 10 días de antigüedad).

La Propiedad deberá estar al corriente con:

- Pagos de electricidad, agua, teléfono, recogida de basura



- En caso de existir: Cuotas de Comunidad o gastos de urbanización
- Impuestos sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento (Contribución Urbana IBI)

Esto deberá ser probado por el vendedor por medio de los correspondientes recibos.

El comprador No-Residente, necesitará un número de identificación fiscal, es decir un N.I.E.

En caso de comprar el inmueble de un ciudadano español, de una empresa registrada en España o de un extranjero residente en España, se requerirá el comprobante de la transferencia de capital por la cantidad de la compra.

Sí el vendedor es un extranjero No-Residente (que no tiene su 1ª residencia en España), deberá tener en cuenta que el 3 % del valor de compra escriturado será retenido por la parte compradora e ingresado en la Hacienda Española como pago a cuenta del impuesto del No-Residente. Esta retención se realiza siempre y cuando el inmueble no haya sido adquirido por el vendedor antes del día 01.01.1987.

Si la propiedad que se vende, es una herencia de varias personas, la finca debe disponer de su correspondiente escritura a nombre de los herederos, registrada y lo dicho anteriormente, al corriente de todo tipo de deudas y arrendatarios.

COSTES DE UNA COMPRA:

Para el comprador,

- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales 4 % del valor mínimo atribuible (VMA). Baja hasta el 2,5%, en el caso de viviendas cuya superficie construida sea inferior a 120 metros y que se destine a vivienda habitual. También se aplicará el tipo de 2,5% en la compra de viviendas unifamiliares de menos de 120 metros de superficie construida y menos de 300 metros cuadrados de parcela. Si el adquirente de la vivienda es titular de familia numerosa también tributará al 2,5% sin tener que cumplir las limitaciones de superficie construida señaladas. Ésta reducción en el tipo será aplicable una sola vez. Si ya se ha beneficiado de ésta ayuda previamente no tendrá derecho a volver a solicitarla.
- Notaría y Registro, aprox. 1 % sobre el valor escriturado
- Y gastos correspondientes a la nueva hipoteca o subrogación si la hubiese
- Tasas para cambios de titularidad como Agua, Luz, Basura, Teléfono e Impuestos. Que serán realizados por la empresa intermediadora si la hubiera.



