

Gastos e Impuestos



En **Domsol Inmobiliaria** sabemos que comprar o vender una vivienda es una de las decisiones más importantes, y también una de las que más dudas genera, especialmente en relación con los costes asociados.

Por ello, hemos preparado esta guía clara y sencilla donde explicamos los principales impuestos y gastos que intervienen en una compraventa en España.

El objetivo es ofrecer una visión general para ayudarte a entender el proceso antes de tomar cualquier decisión.

Cada operación puede variar, por lo que siempre recomendamos un asesoramiento personalizado.

1. Gastos del comprador

Vivienda de segunda mano

- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**
 - **7% en Andalucía**
 - Es el impuesto principal al comprar una vivienda usada. Se paga una sola vez tras la firma.
- **Notaría**
 - Firma oficial de la compraventa ante notario.
- **Registro de la Propiedad**
 - Inscripción de la vivienda a nombre del comprador.
- **Gestoría**
 - Gestión de los trámites administrativos (habitual si hay hipoteca).

Vivienda nueva (obra nueva)

- **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**
 - **10%**
 - Se aplica al comprar directamente al promotor.
- **Actos Jurídicos Documentados (AJD)**
 - **1,2% en Andalucía**
 - Impuesto por formalizar la escritura ante notario.
- **Notaría, Registro y Gestoría**
 - Igual que en vivienda de segunda mano.

Si hay hipoteca

- **El comprador paga:**
 - Tasación del inmueble
 - Comisión de apertura (si existe)
- **El banco paga:**
 - Notaría, registro y gestoría del préstamo
 - Impuestos de la hipoteca

Esto significa que, actualmente, la mayor parte de los gastos de la hipoteca los asume la entidad bancaria.

Coste total orientativo

- Vivienda de segunda mano: **8% – 10% del precio**
- Vivienda nueva: **11% – 13% del precio**

2. Gastos del vendedor

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

- Se paga únicamente si existe ganancia en la venta.
- Es decir, si vendes por más de lo que compraste.

No se calcula sobre el precio total, sino sobre el beneficio obtenido.

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía municipal)

- Impuesto local del ayuntamiento.
- Depende del tiempo que has sido propietario y del valor del suelo.

Otros gastos del vendedor

- Cancelación de hipoteca (si existe)
- Certificado energético (obligatorio para vender)
- Comisión inmobiliaria (si aplica)

3. Consideraciones importantes

- Los impuestos pueden variar según:
 - Comunidad autónoma
 - Municipio
 - Situación personal del cliente
- Esta guía es orientativa y no sustituye asesoramiento profesional.

En **Domsol Inmobiliaria**, acompañamos a nuestros clientes durante todo el proceso de compra o venta, incluyendo el cálculo detallado de impuestos y gastos antes de cualquier decisión.