

¿Qué gastos debes tener en cuenta con la venta de tu vivienda?

Con la venta de la vivienda hay gastos asociados al traspaso de la misma. Estos gastos pueden producirse al confirmar el traspaso, tras la venta de la vivienda o antes de la venta.

Los documentos como el certificado energético, la cédula de habitabilidad, nota simple donde detallan las cargas de la vivienda y los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca (si esta hipotecada la vivienda)

Al confirmar el traspaso de la vivienda, deberás tener en cuenta los siguientes gastos: los gastos de la **notaría**, contrato de arras (**no es obligatorio**), **comisión de la inmobiliaria** (**Que si Vendes DIRECTAMENTE te ahorras esta Importante Comisión entre un 3% - 5% del Precio de Venta**).

Aunque el contrato de arras NO es obligatorio, sería recomendable para más garantía del vendedor en caso de que el comprador renuncie a última hora. Su importe varía mucho pero suele rondar cifras cercanas a los 1000€.

En relación a los gastos de notaría, su importe variará según el notario y también el precio final de la vivienda, es importante preguntar en varias notarías cercanas antes de tomar esta decisión.

En cuanto a la **comisión de la inmobiliaria**, hay diferentes tipos de inmobiliarias e independientemente del importe de esa comisión, deberás tener en cuenta los servicios cuando tengas que elegir. La comisión inmobiliaria tiene una cuota que puede variar entre el **3% y el 5% del importe total de la vivienda**, aunque las nuevas inmobiliarias con servicio online suelen cobrar un importe fijo.

Tras vender la vivienda, necesitarás hacerte cargo de los gastos derivados e impuestos que tienes que pagar: el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**, el **IRPF a los que** podrás añadir (**los gastos de reformas, obras del inmueble y también**

gastos de la compraventa) y la plusvalía municipal, en cualquier caso la Notaría elegida le informará con más detalles.

¿Quién asume el pago de la plusvalía? En la compraventa, el **vendedor**

¿Cómo se calcula la plusvalía?

Se calcula teniendo en cuenta algunos elementos básicos como son:

- Fecha de adquisición de la propiedad y fecha de venta de la propiedad.
- El Valor catastral del suelo, puedes encontrarlo en el **recibo del IBI** que es un

Documento que tienes que aportar para la Compraventa.

¿Cuánto es la plusvalía que tendrías que pagar? El cálculo de este impuesto sobre el incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo municipal que cobra el ayuntamiento cuando se produce la transmisión de la propiedad.

Normalmente, cada ayuntamiento tiene su propia calculadora y simulador para calcular la plusvalía, puedes acceder telemáticamente introduciendo los datos (Provincia - Municipio - Fecha de Adquisición - Fecha de Transmisión - Valor catastral suelo) y tendrás un dato más preciso sobre lo que te corresponde Pagar de Plusvalía.

¿Cuándo se tramita la plusvalía municipal?

En el caso de la compraventa son **30 días hábiles para presentar la copia simple** del cambio de titularidad en el ayuntamiento correspondiente.

Nota: Si eres **Vendedor de una propiedad** puedes apreciar que **la mayor parte de los documentos los tienes disponibles y el resto se pueden gestionar muy fácilmente lo que le permitirá ahorrar miles de Euros de comisión por dicha gestión**, simplemente es organizar los documentos que tienes, ver los que te faltan y dedicarle un **CORTO tiempo** a gestionar el Resto, varias gestiones son **Online**, pero indiscutiblemente vale la pena **ahorrarte entre un 3% - 5% de comisión del precio de Tu vivienda**, dependiendo la inmobiliaria que te lo gestione y que **podrás dedicarlo a otras prioridades o necesidades, ya tienes que asumir Impuestos que si o si tienes que pagar**, pero si deseas **disponer de más DINERO tras la venta de tu propiedad** tienes que **dedicarle un Tiempo a esta Gestión**, Piensa que **como Mínimo te ahorraras entre 4.000€ - 5.000€, o mucho más**, dependiendo del Valor de la vivienda y comisión inmobiliaria. **Para mi Vale la Pena!!!!.**

Otro gasto Importante a tener en cuenta cuando vendes tu casa es lo que tienes que **pagar a Hacienda:**

Pagaras en función del beneficio obtenido:

- De los primeros 6000€ de beneficio pagarás el 19%
- De los 6000€ al tramo de los 50.000€ de beneficio pagarás el 21%
- De los 50.000€ al tramo de los 200.000€ de beneficio pagarás el 23%
- Y si tu beneficio supera los 200.000€ pagarás el 26%

Si tienes pérdidas evidentemente no pagarás nada.

También si vendes tu vivienda y ese **beneficio lo reinviertes en una nueva vivienda en un periodo de 2 años, que sea para tu vivienda habitual, en ese caso tampoco pagarás nada.**

Si fuese el caso que es una **persona mayor de 65 años estarán exentos de pagar impuestos.**

Esperamos que esta información le sirva de gran ayuda.

Atte. sininmobiliaria.net