

eBook:
**Impuestos y
gastos que
deberás pagar
al vender tu
casa**



Vender un piso conlleva gastos adicionales. No consiste únicamente en poner la casa a la venta y recibir el dinero íntegro, también debes tener en cuenta los gastos que debes afrontar antes, durante y después de la venta.

Índice

- Gastos al poner la vivienda en venta
- Gastos e impuestos durante la compraventa
- Gastos e impuestos después de vender

Para que puedas organizarte y optimizar al máximo tus ganancias, desglosamos detalladamente la lista de impuestos y gastos que deberás abonar si estás pensando en vender tu inmueble:

1 Gastos e impuestos al vender una vivienda

1.1- Al ponerla en venta

Certificado de eficiencia energética

Este documento obligatorio en España muestra cuál es el consumo medio de energía en la vivienda (calificación energética).

entre
60 y 130€

Cédula de habitabilidad

Es obligatoria en comunidades como Cantabria, Asturias, Baleares, Cataluña, Extremadura, La Rioja, Murcia, Navarra y Valencia, y sirve para certificar que el inmueble cumple con los mínimos para ser habitado (ventilación, dimensiones...).

según los metros del piso, entre
55 y 90€

Más información

Ebook – Documentos e información que debes tener para poner tu piso en venta



Cancelación de la hipoteca

Si la vivienda está pagada y no se ha cancelado la hipoteca, es necesario inscribir la cancelación del préstamo en el Registro para verificar que se encuentra libre de cargas de cara a la venta

Unos **400€** si la cancelas en una gestoría o hasta los **1.000€** si la tramitas con el banco

Nota simple

Este documento indica que la vivienda se encuentra libre de cargas y certifica que eres el titular de la misma.

- **9€** (puedes descargarla online desde la web del [Colegio de Registradores de la Propiedad](#)). En ocasiones, este trámite está incluido el servicio de la agencia inmobiliaria.

1.2- Durante el proceso de compraventa

Gastos de la notaría

Incluyen los honorarios del notario y la primera copia de la escritura pública de la vivienda. Las posteriores irán a cargo del comprador, salvo que se pacte lo contrario.

- Varía en función del inmueble, pudiendo oscilar entre los **600** y los **875€**

Contrato de arras

Es el contrato privado entre la parte vendedora y compradora en el que ambos pactan la reserva de la vivienda.

- Si has contratado a una inmobiliaria para vender tu piso, este trámite irá incluido en el precio, mientras que si lo redacta un abogado, puede costarte unos **100€**

Honorarios de la agencia inmobiliaria

Si vendes la vivienda a través de una agencia inmobiliaria, en el momento de la venta deberás abonar el coste del servicio, que dependerá del tipo de agencia.

- Una agencia tradicional te cobra entre un 3% y un 7% del precio de final de venta (entre **4.500** y **10.500€** si vendes tu piso por **150.000€**), mientras que una inmobiliaria online te cobra un coste fijo de entre **1.000** y **8.000€**

1.3- Después de la venta

Plusvalía municipal

Es el impuesto que hay que pagar por el incremento del valor del inmueble desde que lo compraste.

- Solo pagarás si obtienes ganancias con la venta respecto al precio de compra por el cual adquiriste la vivienda y si no reinviertes el dinero en comprar una nueva vivienda en un plazo de dos años.



IRPF

Deberás añadir la venta del inmueble en la declaración de la renta del año siguiente para abonar el impuesto en caso de vender la vivienda por un precio más alto que cuando lo compraste.

- Depende de los beneficios que obtuviste con la venta.

Beneficio	IRPF
Hasta 6.000€	19%
Entre 6.000 y 50.000€	21%
Entre 50.000 y 200.000€	23%
Más de 200.000€	26%



i POR EJEMPLO

Si vendes una vivienda por 150.000 euros, cuando te costó 110.000 euros, pagarás el 21% de IRPF de los 40.000 euros de beneficio, es decir, 8.400 euros.

Estarás **exento** de pagar IRPF en estos casos:

- Reinviertes el dinero en la compra de una nueva vivienda en un plazo de dos años.
- Mayores de 65 años que vendan su vivienda habitual.
- Entregas el piso en dación en pago para hacer frente a la hipoteca.

Más información



Pago de impuestos en la compraventa de una vivienda

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Se trata del impuesto que pagan anualmente los titulares de viviendas. Se paga a comienzo del año, por lo que lo pagaría siempre el vendedor. Deberás pedirle al comprador que abone el coste del IBI proporcional en función de cuando compre la vivienda.



- El precio del IBI dependerá de la localidad en la que se encuentre tu vivienda y de su valor catastral. Entre el 0,4 y el 1,3 sobre el valor catastral de tu vivienda.



POR EJEMPLO

Si en tu localidad aplican un porcentaje del 0,6% sobre el valor catastral de tu vivienda (100.000 euros), pagarás 600 euros. En caso de vender la vivienda a mitad de año, pagarías la mitad.



Calcula cuánto
se paga de IBI
por tu casa



2 Resumen de gastos de venta de una vivienda

A continuación, detallamos el coste de los trámites e impuestos necesarios para vender una vivienda y damos un resultado en el supuesto de vender una vivienda de 150.000 euros, haciendo un cálculo al alza, por lo que es probable que puedas pagar menos en función de lo siguiente:

- Los servicios que contrates: la agencia inmobiliaria, la notaría...
- Si tienes que cancelar hipoteca o no
- Si debes tramitar el certificado energético o la cédula de habitabilidad
- Las ganancias obtenidas con la venta del inmueble
- La localidad en la que se encuentra la vivienda para el cálculo de la plusvalía

Gasto	Cantidad	Gasto para vivienda de 150.000€
Certificado energético	Entre 60€ y 130€	130€
Cédula de habitabilidad	Entre 55€ y 90€	90€
Nota simple	0€ - 9€	9€
Cancelación hipoteca	Entre 400€ y 1.000€	1.000€
Comisión inmobiliaria	Entre un 3% y un 7% del precio del inmueble	10.500€ ¹
Gastos de notaría	Entre 600€ y 875€	875€
Contrato de arras	0€ - 100€	100€
Plusvalía municipal	(Solo se paga si hay ganancias)	3.000€ ²
IRPF	Entre un 19% y un 26% sobre las ganancias	8.400€ ³
Resultado		24.104€

¹ Se ha realizado el cálculo teniendo en cuenta que la agencia inmobiliaria aplica una comisión el 7% sobre una vivienda vendida por 150.000 euros

² El gasto de plusvalía dependerá de si has obtenido ganancias con la venta y del mecanismo usado para hacer el cálculo (objetivo o real).

³ Si piensas vender para comprar otra vivienda, estarás exento de pagar IRPF por la venta del inmueble, entre otros supuestos. Ejemplo para unas ganancias de 40.000 euros aplicando un gravamen del 21%.

eBook:
Impuestos y
gastos que
deberás pagar
al vender tu
casa



TAX