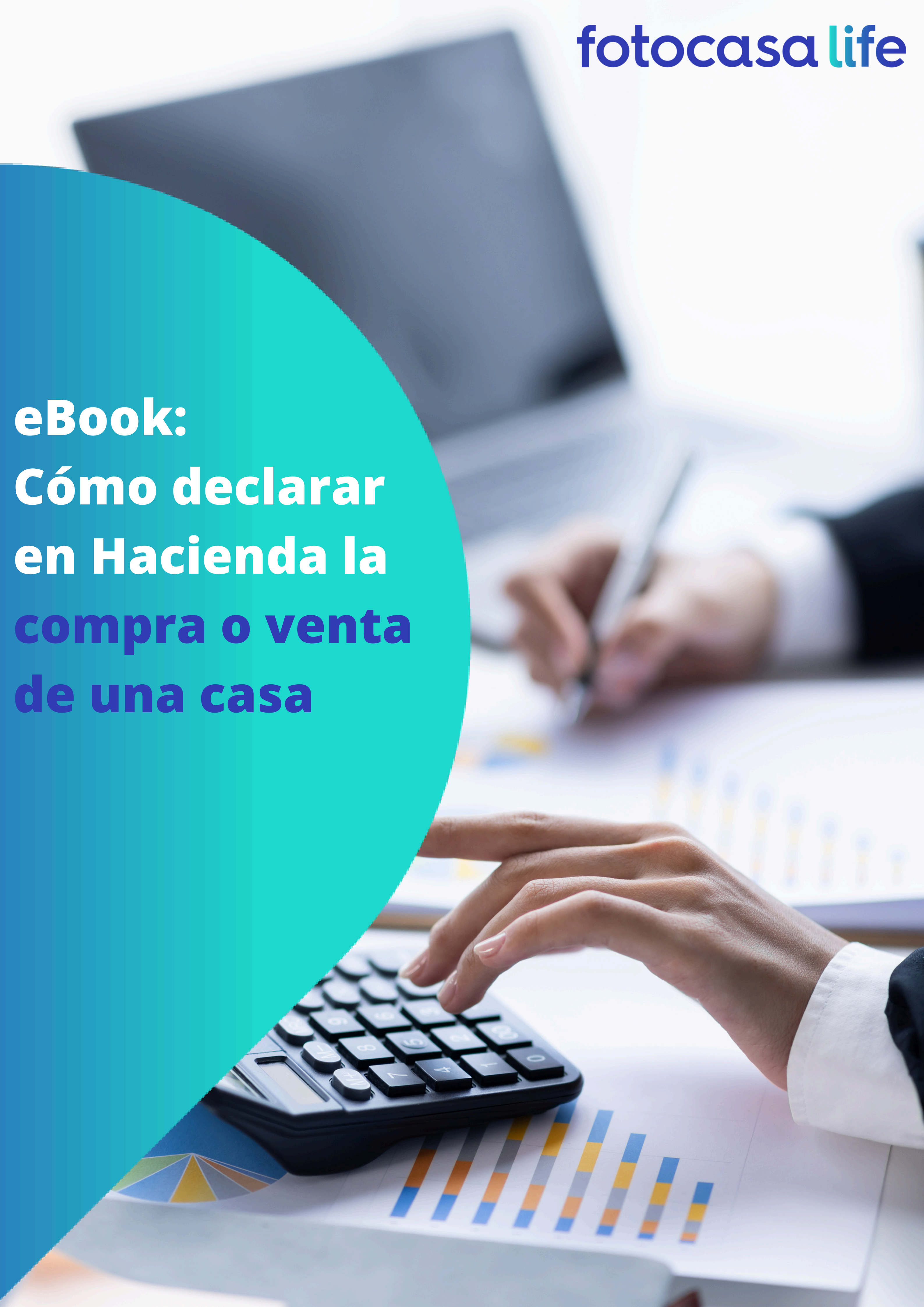


eBook:
Cómo declarar
en Hacienda la
compra o venta
de una casa



Índice

- ¿Cómo se declara en la Renta la compra de un piso?
 - Paso a paso para declarar la compra de un piso en la declaración
 - Indicar el cambio de domicilio (para vivienda habitual)
 - Agregar datos de la nueva vivienda habitual
 - Incluir una imputación de rentas inmobiliarias
- Preguntas frecuentes sobre declarar una compraventa de vivienda
 - ¿Es obligatorio hacer la declaración si he comprado una casa?
 - ¿Existen deducciones por comprar vivienda en España?
 - ¿Hay sanciones por no declarar la compra de una vivienda en la Renta?
- ¿Cómo se declara en la Renta la venta de un inmueble?
 - Paso a paso para declarar la venta de un piso en la declaración
 - Indicar que has adquirido un inmueble [1817]
 - Agregar la referencia catastral [1819-1821]
 - Indicar el tipo de operación [1822 o 1823]
 - Rellenar las fechas y valores de transmisión [1824, 1825, 1826 y 1830]
- Preguntas frecuentes sobre declarar la venta de un inmueble
 - ¿Cuándo es obligatorio declarar la venta de una vivienda?
 - ¿Qué impuestos se abonan en la Renta al vender un piso?
 - ¿Quién está exento de pagar IRPF por vender un inmueble?

¿Cómo se declara en la Renta la compra de un piso?

Quienes hayan comprado una vivienda en el ejercicio anterior, es decir, el año pasado, están obligados a declarar la operación en la declaración de la Renta.

Paso a paso para declarar la compra de un piso en la declaración

La compra de un piso como residencia habitual no requiere del pago de impuestos en la Renta según la **Agencia Tributaria**, aunque sí es obligatoria su declaración en el IRPF.

Este es el paso a paso a seguir para quienes hayan adquirido un inmueble habitual, según la **AEAT**, o bien una segunda residencia el año anterior:



Indicar el cambio de domicilio (para vivienda habitual)

En caso de haber adquirido una **residencia habitual**, puedes modificar el domicilio fiscal a través del servicio Renta web.

En el apartado “Modificar domicilio fiscal ” se deben agregar los datos de la nueva dirección.

Si usted desea obtener, modificar o confirmar su borrador de declaración debe acceder en 'Servicios disponibles' a **Renta WEB**.
Si usted tiene cónyuge y desea comparar el resultado de su borrador en las distintas opciones de tributación, individual o conjunta, necesitará la Cl@ve PIN o el número de referencia de su cónyuge.
Puede encontrar información adicional en la [sección de vídeos de ayuda de Renta WEB](#).

Servicios Disponibles

- [Borrador/Declaración \(Renta WEB\)](#) 
- [Consultar / Modificar datos de contacto para recibir avisos de la AEAT](#)
- [Consultar datos fiscales](#)
- [Consultar / Modificar datos censales](#)
- [Modificar domicilio fiscal](#)
- [Ratificar domicilio fiscal](#)
- [Gestionar Cartera de Valores](#) 
- [Gestionar mi usuario de la aplicación móvil](#)

Fuente: Agencia Tributaria

Agregar los datos de la nueva vivienda habitual

En el apartado “Modificar domicilio fiscal”, deberás rellenar los siguientes datos del nuevo domicilio:

- Provincia.
- Municipio.
- Código Postal.
- Tipo de vía.
- Nombre de la vía.
- Bloque.
- Portal.
- Escalera.
- Planta.
- Puerta.
- Localidad.
- Referencia catastral.

Finalmente, revisa que todos los datos cumplimentados sean correctos y pulsa sobre “Confirmar Modificación”.

Incluir una imputación de renta inmobiliaria

Por otro lado, la compraventa de una segunda residencia o vivienda para destinar al alquiler sí tributa al tratarse de incremento de patrimonio, según la **Agencia Tributaria**. Así debes incluir una imputación de renta inmobiliaria en tu declaración:

1. Accede a Renta Web y haz clic sobre “Apartados declaración” en la parte superior izquierda de tu declaración.
2. Pulsa sobre “Datos Económicos” y selecciona “Bienes inmuebles”.
3. Da de alta el inmueble desde la casilla “Propiedad” e indica el uso del inmueble:
4. Arrendamiento.
5. Arrendamiento como inmueble accesorio.
6. A disposición de sus titulares.
7. Vivienda habitual.
8. Vivienda en la que residen los hijos o excónyuge en caso de separación.
9. Inmueble afecto a actividades económicas.

Preguntas frecuentes sobre declarar una compraventa de vivienda

¿Es obligatorio hacer la declaración si he comprado una casa?

Sí. Declarar la operación de compraventa será necesario tanto al comprar una vivienda de carácter habitual como una segunda residencia, de acuerdo con la Agencia Tributaria.

¿Existen deducciones por comprar vivienda en España?

Por lo general, actualmente, la compra de una vivienda no es deducible en la Renta. Tan solo pueden aplicar la antigua **deducción estatal por inversión en vivienda habitual** quienes adquirieron su vivienda antes del 1 de enero de 2013, según la **AEAT**.

No obstante, sí existen deducciones autonómicas para la compra de vivienda habitual.



Deducciones para vivienda en cada comunidad autónoma

¿Hay sanciones por no declarar la compra de una vivienda en la Renta?

Sí. No declarar una propiedad en Hacienda puede derivar en multa. La sanción por presentar la declaración de forma incompleta, inexacta o con datos falsos conlleva una sanción fija de 150 euros, de acuerdo con el **artículo 199 de la Ley General Tributaria** (Infracción tributaria por presentar incorrectamente autoliquidaciones o declaraciones sin que se produzca perjuicio económico o contestaciones a requerimientos individualizados de información).

¿Cómo se declara en la Renta la venta de un inmueble?

La declaración de la venta de un inmueble es igualmente obligatoria, y, en este caso, sí puede estar ligada al pago de impuestos (aunque existen excepciones), de acuerdo con la [Agencia Tributaria](#).

Paso a paso para declarar la venta de un piso en la declaración

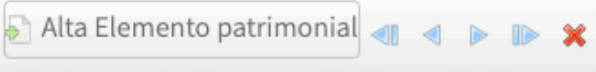
Estos son los pasos a seguir para declarar la venta de una propiedad en la Renta que especifican desde la Agencia Tributaria:

Indicar que has adquirido un inmueble [1817]

En la página 15 del modelo de la Renta, debes indicar el Tipo de elemento patrimonial. Clave (I: Inmueble en propiedad O= otros derechos reales sobre bienes inmuebles).
Aquí, debes señalar que se trata de una vivienda.

F2. Ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales (a integrar en la base imponible del ahorro) (continuación)

Ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles y derechos reales sobre bienes inmuebles


Elemento patrimonial 1 de 1 

Titularidad y datos del elemento patrimonial transmitido:

Contribuyente titular del elemento patrimonial transmitido..... **1815**

Imputación temporal: marque una "X" cuando opte por el criterio de operaciones a plazos o con precio aplazado (Cumplimente el anexo C.1)..... **1816** ☐

[Más info](#)

Tipo de elemento patrimonial. Clave (I: Inmueble en propiedad O= otros derechos reales sobre bienes inmuebles)..... **1817** 

Identificación del inmueble: Situación. Clave..... **1818**

Referencia catastral 1..... **1819**

Referencia catastral 2..... **1820**

Referencia catastral 3..... **1821**

Tipo de operación (marque la que corresponda):

Transmisión intervivos onerosa (venta, permuta, etc.)..... **1822** ☐

Transmisión intervivos gratuita (donación, liberalidad, etc.)..... **1823** ☐

Fuente: Agencia Tributaria

Agregar la referencia catastral [1819-1821]

En las casillas 1819 a la 1821 podrás asignar la referencia catastral del inmueble que has vendido.

Indicar el tipo de operación [1822 o 1823]

En las siguientes casillas, marca el tipo de operación: intervivos onerosa (venta, permuta, etc.) o intervivos gratuita (donación, liberalidad, etc.)

Rellenar las fechas y valores de transmisión [1824, 1825, 1826 y 1830]

Finalmente, en las casillas 1824 y 1825 introduce las fechas de transmisión y adquisición. En las casillas 1826 y 1830, indica el valor de transmisión y el de adquisición.

Fechas y valores de transmisión y de adquisición:

Fecha de transmisión (día, mes y año).....

1824

Fecha de adquisición (día, mes y año).....

1825

Valor de transmisión ([1911] - [1912]).....

1826

Importe real de la transmisión.....

1911

Gastos y tributos inherentes a la transmisión satisfechos por el transmitente.....

1912

Valor de transmisión destinado a constituir una renta vitalicia.....

1827

Valor de transmisión de la vivienda habitual susceptible de reinversión a efectos de la exención por reinversión en vivienda habitual.....

1828

Valor de transmisión susceptible de reducción (D.T. 9.ª).....

1829

Valor de adquisición ([1913] + [1914] - [1915]).....

1830

Importe real de la adquisición.....

1913

Gastos y tributos inherentes a la adquisición satisfechos por el adquirente.....

1914

Amortizaciones.....

1915

Preguntas frecuentes sobre declarar la venta de un inmueble

¿Cuándo es obligatorio declarar la venta de una vivienda?

En la mayor parte de los casos se debe declarar la venta de una vivienda. Según la **Agencia Tributaria**, si se ha obtenido un beneficio de más de 1.000 euros con la venta o haber perdido una ganancia patrimonial de 500 euros, es necesario presentar la declaración de la Renta.

¿Qué impuestos se abonan en la Renta al vender un piso?

En la Renta se abona el IRPF por la venta, siempre y cuando haya habido beneficio. A la ganancia patrimonial se le aplica el tipo impositivo correspondiente según los **tramos establecidos por Hacienda**:

- Beneficios hasta 6.000€: 19%.
- Beneficios entre 6.000€ y 50.000€: 21%.
- Beneficios entre 50.000€ y 200.000€: 23%.
- Beneficios entre 200.000 y 300.000€: 27%.
- Beneficios de más de 300.000€: 28%.



Impuestos por la venta de una vivienda

¿Quién está exento de pagar IRPF por vender un inmueble?

Para que la ganancia esté exenta del pago de IRPF, la ganancia patrimonial obtenida en la venta de una vivienda habitual debe invertirse en la adquisición de una nueva vivienda habitual, según la **Agencia Tributaria**.

Por otro lado, también es posible esquivar el pago del impuesto en el caso de que el vendedor de la vivienda habitual sea mayor de 65 años o si se entrega la vivienda en dación en pago en caso de no poder hacer frente al préstamo hipotecario, según la **AEAT**.



Requisitos para considerar una vivienda como habitual

Este Ebook es meramente informativo de acuerdo con la información disponible en la página web de la Agencia Tributaria. La Declaración de la Renta podrá variar de acuerdo con nuestra situación personal, por lo que se recomienda **consultar con un experto** para obtener información precisa y personalizada.

Otros Ebooks de Fotocasa



[Cómo inscribir una vivienda en el Registro de la Propiedad](#)



[Impuestos y gastos que deberás pagar al comprar una casa](#)



[Vender un piso para comprar otro paso a paso](#)



Últimas noticias sobre
VIVIENDA

eBook:
Cómo declarar
en Hacienda la
compra o venta
de una casa