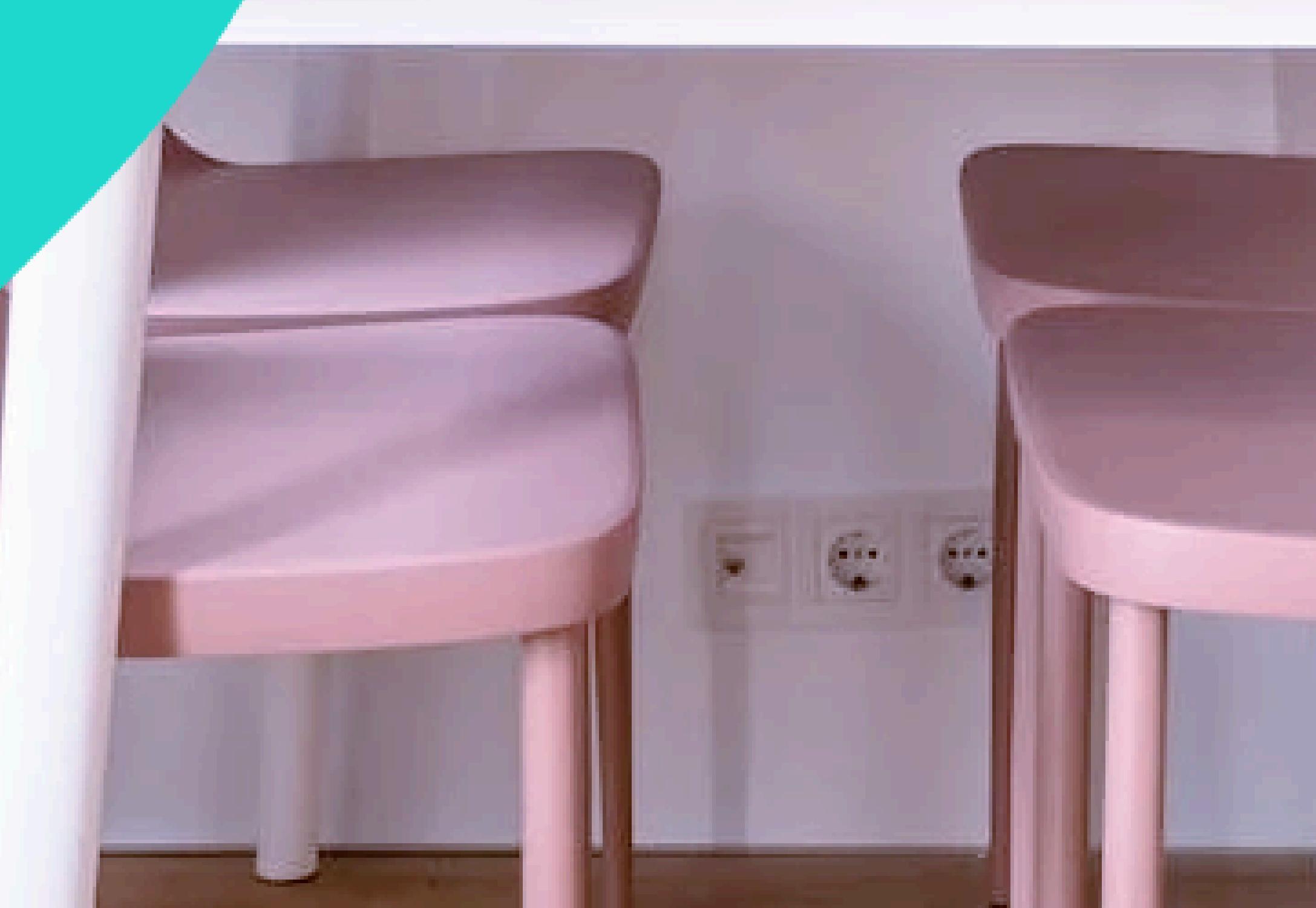


eBook: Vender un piso para comprar otro paso a paso



Vender un piso para comprar otro es un proceso que puede resultar complejo, ya que implica **pagar impuestos y tramitar documentación de dos grandes transacciones**.

Desde Fotocasa, resumimos de forma simple cuál es la hoja de ruta a seguir para **vender y comprar una casa de manera simultánea**.



Índice

1. Haz un análisis del mercado actual
2. Define tu presupuesto general
3. Ten en cuenta los gastos de vender y comprar casa
4. Averigua el precio de tu casa actual
5. Define tu presupuesto de compra
6. Busca una inmobiliaria para vender tu casa
7. Comienza a buscar tu nuevo hogar [definir qué quieres en la casa, etc.]
8. Recopila la documentación para vender tu casa
9. Compara hipotecas
10. Cierra la operación de venta
11. Cancela la hipoteca registralmente
12. Reinvierte el dinero en la compra de tu futura casa

¿Qué hacer en caso de...?

- Comprar piso antes de vender: la hipoteca puente
- Vender piso antes de comprar

1- Haz un análisis del mercado actual

Antes de embarcarte en esta nueva aventura, debes tener clara cuál es la situación del mercado inmobiliario. Para ello, puedes revisar lo siguiente:

- El precio de las propiedades en venta en tu zona actual y el tipo de viviendas en venta.



También puedes utilizar el [Índice Inmobiliario de Fotocasa](#)

- El precio de las propiedades en venta en la nueva zona que te interesa (si es que buscas cambiar de barrio).
- Si prevés necesitar financiación para la compra, consulta cuáles son los tipos de interés medios de las hipotecas e investiga qué tipo de préstamo te interesa (fijo, variable o mixto).
- Los datos sobre la evolución del número de compraventas, hipotecas concedidas...

2- Define tu presupuesto general

Ahora que ya conoces cuáles son las tendencias de precios en tu zona, te habrás podido hacer una idea sobre el precio de venta y el precio de compra de tu futuro inmueble (de forma aproximada).



Encuesta: dime tu presupuesto y te diré dónde puedes comprar

3- Ten en cuenta los gastos de vender y comprar casa

Como sabrás, ambas operaciones requieren de la **gestión de documentación y pagos de gastos e impuestos**. Estos serán los costes asociados que deberás tener controlados:

- Todos los gastos e impuestos a abonar al vender casa:
 - El certificado energético.
 - La cédula de habitabilidad.
 - La cancelación de la hipoteca.
 - La nota simple.
 - La comisión de la agencia inmobiliaria.
 - Los gastos de la notaría.
 - El contrato de arras.
 - La plusvalía municipal.
 - El IRPF.



[Ebook – Impuestos y gastos que deberás pagar al vender tu casa](#)

- Todos los gastos a pagar al comprar vivienda:
 - Escritura pública en la notaría.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - Honorarios de gestoría.
 - Tasación del inmueble.
 - Impuestos de compraventa (ITP o IVA).



Ebook – Impuestos y gastos que deberás pagar al comprar una casa

CONSEJO FOTOCASA

Si contratas los servicios de una inmobiliaria, contarás con **asesoramiento para tramitar la documentación** y abonar los impuestos.

4- Averigua el precio de tu casa actual

Tienes varias formas de dar con el precio justo de una vivienda:

- **A través del simulador online de tasación de Fotocasa.** Trabajamos con la base de datos de Fotocasa para darte información actualizada del mercado.
- **Consultando el precio en una agencia inmobiliaria.** Los expertos del sector podrán darte un valor para tu casa en venta y ayudarte a encontrar tu futura vivienda en base a tus preferencias.
- **Realizando una tasación de vivienda.** No es obligatorio tasar la vivienda a través de una tasadora oficial si quieres venderla (este paso es solamente obligatorio si vamos a comprar una vivienda con una hipoteca), pero es una alternativa que tienes disponible.



[Los 3 momentos en la compraventa donde es necesario hacer una tasación](#)

5- Define tu presupuesto de compra

Ya tienes la información suficiente para **fijar un presupuesto de compra** teniendo en cuenta el precio de venta y los gastos que deberás asumir.

Por ejemplo:

Tu vivienda se encuentra a la venta por un valor de 200.000 euros y los inmuebles de tu radar de búsqueda rondan los 300.000 euros. Para definir tu presupuesto, deberás tener en cuenta:

- Los impuestos a abonar tras la venta:
 - **La plusvalía municipal.** Pagarás si la venta te genera ganancias patrimoniales.



[Calculadora de plusvalía municipal](#)

- **El IRPF.** Si la vivienda que vendes es tu vivienda habitual, no tendrás que abonar el impuesto si reinviertes las ganancias en otra propiedad en un plazo de dos años.

- Los impuestos a abonar al comprar la nueva vivienda:
 - **El ITP o el IVA.** El impuesto a abonar depende de si la nueva propiedad es de segunda mano o de obra nueva.



[Simulador de gastos de comprar casa](#)

6- Busca una inmobiliaria para vender tu casa

Como vendedor y comprador, es muy importante que controles los trámites habituales de las operaciones de compraventa, sin embargo, **puedes ahorrarte tiempo y dolores de cabeza** contratando los servicios de un profesional inmobiliario.

Contarás con un servicio personalizado y completo que te brindará ayuda y asesoramiento en todos los pasos del proceso:

- Saber cuánto vale tu inmueble.
- Comercializar tu piso.
- Realizar visitas en el inmueble.
- Negociar el precio con los potenciales compradores.
- Asesorarte y resolver dudas fiscales.
- Ayudarte a encontrar tu futura vivienda.
- Tramitar la documentación y contratos.



[Encuentra las agencias inmobiliarias en tu zona](#)

7- Comienza a buscar tu nuevo hogar

¿Qué tipo de viviendas estás buscando? Crea una lista de prioridades basada en lo siguiente:

- Presupuesto.
- Ubicación. (descubre qué barrio se adapta más a tus necesidades gracias a la [Guía de Barrios de Fotocasa](#))
- Metros cuadrados y número de habitaciones.
- Estado de la propiedad (obra nueva, a reformar, reformada).
- Zonas al aire libre (terraza, balcón, jardín...).
- Zonas comunes (piscina, jardín comunitarios).

CONSEJO FOTOCASA

Para encontrar tu vivienda fácilmente, puedes configurar alertas en tu [app de Fotocasa](#) para recibir notificaciones con las nuevas casas en venta que se ajusten a tus necesidades

8- Recopila la documentación para vender tu casa

Mientras encuentras comprador para tu actual vivienda, encárgate de **preparar toda la documentación para vender tu inmueble** y tenerlo todo listo en el momento de la compraventa:

- Título de la propiedad.
- Certificado de Eficiencia Energética.
- Cédula de habitabilidad.
- Certificado de Inspección del Edificio.
- Certificado de Comunidad de Propietarios.
- Certificado de deuda pendiente y cancelación registral.



[Ebook – Documentos e información que debes tener para poner tu piso en venta](#)

9- Compara hipotecas

Llegado a este punto, deberás **empezar a comparar hipotecas y firmar el contrato de arras de tu nueva casa.**

Puedes acudir a tu sucursal bancaria a **pedir información sobre las condiciones de la hipoteca y el proceso** en caso de encontrar tu nuevo hogar antes de haber vendido o tener comprador antes de haber encontrado una vivienda nueva.

Lo más recomendable es **consultar en varios bancos** para comparar las condiciones que te ofrecen y tomar la mejor decisión para tu economía personal.



[Calculadora de hipotecas de Fotocasa](#)

10- Cierra la operación de venta

¡Enhорabuena! Has logrado finalizar la primera operación del proceso. Ahora, si tienes una hipoteca pendiente, podrás **cancelarla con el dinero de la venta**.

Lo habitual es que, en el momento de la firma del contrato de compraventa, el **comprador emita dos cheques**, uno para tu banco con el dinero pendiente de la hipoteca y otro para ti, con el dinero restante.

Como has saldado tu deuda, tu entidad bancaria te entregará gratuitamente el **certificado de deuda cero**.

11- Cancela la hipoteca registralmente

El certificado de deuda cero lo necesitarás para cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad, un paso fundamental para vender el inmueble libre de cargas. Para hacerlo, tienes varias vías:

- Cancelar la hipoteca con el banco (la opción más cómoda y cara).
- Cancelar la hipoteca en una gestoría.
- Cancelar la hipoteca por tu cuenta.



[¿Cómo cancelar una hipoteca? Costes, plazos y documentos](#)

12- Reinvierte el dinero en la compra de tu futura casa

Durante el proceso de venta, aprovecha para lanzar ofertas de compra a las viviendas que más te encajen con tus preferencias.

Una vez vendas tu vivienda, si has dado con la casa de tus sueños, tendrás todo listo para **firmar el contrato de arras e iniciar la compraventa de la propiedad**. Deberás acudir nuevamente al notario para la compra de tu nueva casa y seguir los pasos habituales, esta vez en calidad de comprador.

Tu banco deberá emitir los cheques bancarios a entregar a los beneficiarios, que suelen ser el vendedor, el banco del vendedor si tiene hipoteca en vigor o la inmobiliaria.



[Ebook – La checklist definitiva para organizar tu mudanza](#)

CONSEJO FOTOCASA

Si vendes tu **vivienda habitual y reinviertes las ganancias en otra**, estarás exento de pagar IRPF por la venta si compras en los siguientes dos años tras firmar la venta

¿Qué hacer en caso de...?

En ocasiones, es habitual encontrar **oportunidades que no puedes dejar escapar** antes de haber vendido tu vivienda o, al revés, **no poder rechazar una oferta de venta** sin todavía haber encontrado la futura propiedad.

¿Cuáles son los pasos a seguir en ambos procesos?

Comprar piso antes de vender: la hipoteca puente

Es la vivienda ideal. Se ajusta a tu presupuesto, tiene los metros cuadrados que buscas y la ubicación es perfecta. Sin embargo, aún no has puesto en venta tu piso.

En este caso, se suele contratar una hipoteca puente, un producto financiero que facilita la compra de una vivienda cuando todavía no se ha vendido la primera. Funciona así:

- El banco concede una hipoteca sobre los dos inmuebles.
- Pagas una cuota baja durante el inicio de la hipoteca.
- Una vez vendida la vivienda actual, líquidas esa parte de la deuda con el dinero de la venta.

A partir de ahí, pagarás tu cuota de hipoteca normal.



[Comprar una casa antes de vender la actual ¿cómo puedo financiarlo?](#)

Vender piso antes de comprar

También puede ocurrir lo contrario: que tengas una buena oferta de compra encima de la mesa y **no hayas encontrado aún tu futura casa.**

En una situación como esta, lo habitual es **asegurar la transacción con un contrato de arras.** A la hora de firmar las arras para vender tu piso, aseguras la venta y juegas con un margen para encontrar tu próxima casa.

En caso de que no tuvieras suerte con la búsqueda, puedes **solicitar una prórroga** con el comprador o negociar una fecha de venta más larga.

CONSEJO FOTOCASA

Si contratas los **servicios de una agencia inmobiliaria**, contarás con su apoyo a lo largo de todo el proceso, te guiará en cada uno de los trámites y te ayudará a analizar cuáles son tus opciones de financiación.



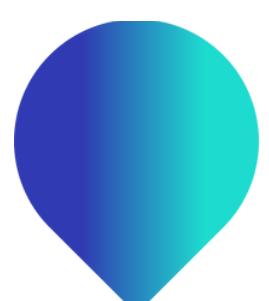
10 cosas que deben saber las inmobiliarias para darte un buen servicio

Más Ebooks para la vivienda

Descarga otros Ebooks gratuitos sobre alquiler, compraventa de viviendas, hipotecas, reformas y ayudas:



[100 cosas que debes hacer después de comprar tu casa](#)



[Cómo pedir una hipoteca paso a paso](#)



[Cómo vender un piso paso a paso](#)



Últimas noticias sobre

VIVIENDA



eBook:
**Vender un
piso para
comprar otro
paso a paso**