



VILAS LAWYERS

GUÍA LEGAL SOBRE EL PROCESO DE COMPRA DE PROPIEDAD EN ESPAÑA

Actualizado conforme con la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía que establece como definitivos los tipos generales señalados a los efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Acto Jurídico Documentado, por el Decreto-Ley 7/2021 (vigente desde el 28/04/21) que inicialmente se habían establecido hasta diciembre de 2021.

Esta nueva Ley tiene una importancia trascendental para quienes deseen invertir en Andalucía independientemente del precio del inmueble.

Poder de representación:

Para simplificar el proceso legal de compra, nosotros nos encargamos de todo.

En caso de no poder estar presente para firmar toda la documentación necesaria relacionada con el proceso de compra, sería recomendable que usted otorgue un poder a su representante legal. El poder contiene una enumeración de todas las facultades que puede llevar a cabo su representante legal desde el comienzo de las operaciones de compraventa. Usted puede otorgar un poder notarial ante un notario público en España o en su país de origen. Si usted necesita formalizar la escritura de poder en su país, su abogado preparará el documento en español y en inglés (según el país de origen) para ser firmado ante un notario público. Este poder debe incluir la "Apostilla de la Haya", que valida el contenido los documentos extranjeros en España. También puede tramitarlo ante el Consulado de España de su país de origen

N.I.E. Número de Identificación de Extranjeros:

Si tiene la intención de comprar una propiedad en España, primero debe obtener el NIE, que es el número de identificación de no-residentes a efectos fiscales. Es conveniente organizarlo de antemano, ya que se trata de un documento necesario para ser presentado en la Notaría y para el pago de todos los impuestos de ley. Para obtenerlo, es necesario presentar una solicitud a la Comisaría de Policía Nacional y junto con una copia de las páginas pertinentes de su pasaporte. El N.I.E. se puede solicitar personalmente o mediante de Poder de representación.

Depósito de reserva:

Una vez que haya decidido la propiedad que desea comprar, le será requerido el pago de un depósito, por lo general una cantidad de 6.000€, para reservar la propiedad y quitarla del mercado. Al mismo tiempo, se le pedirá que firme un Contrato de Reserva.

Una vez que la propiedad está reservada a su nombre, es importante obtener la mayor información posible sobre la misma.

Nuestro despacho se encarga de lo necesario para obtener la "Nota Simple" del Registro de la Propiedad pertinente, con el fin de verificar si la propiedad está libre de deudas, si realmente pertenece al vendedor, y si la descripción coincide con la información proporcionada por el propietario.

El vendedor de una vivienda de segunda ocupación debe proporcionar los recibos de los impuestos sobre el inmueble (IBI, tasas de basura), de los servicios públicos y de la comunidad, para verificar que se encuentran al corriente de pago.



VILAS LAWYERS

El Contrato Privado de Compra:

Tras comprobar la situación jurídica de la propiedad, las partes pueden firmar el Contrato Privado de Compraventa. Este contrato detalla los términos acordados para la compraventa: precio, condiciones de pago, etc.; y se requiere un pago a cuenta del precio de venta, que normalmente es el 10% del precio.

Este contrato se firma, por lo general, cuando el proceso de compra tarda más de 30 días en completarse.

Si la propiedad es de nueva construcción es usual realizar pagos parciales que deben reflejar las etapas del proceso de construcción. Y generalmente el promotor garantiza su cumplimiento mediante un aval bancario.

Escritura pública:

El proceso de venta de la propiedad finaliza cuando el comprador y el vendedor firman la escritura de compraventa ante el Notario Público; tras lo cual el comprador recibe las llaves del inmueble, y puede tomar posesión de la propiedad; en el mismo momento el vendedor recibe el pago del total del precio acordado.

Inscripción:

Tras la firma de la escritura pública, se debe proceder al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales como requisito previo para su presentación e inscripción ante Registro de la Propiedad.

Esta es una de las etapas más importante del proceso de compraventa, ya que es de suma importancia que la propiedad sea inscrita a nombre del nuevo propietario en el plazo legal para la protección de sus intereses y tenga efectos frente a terceros.

Suministros:

Una vez firmada la escritura su abogado debe continuar con los trámites de postventa y organizar lo necesario para asegurar que todos los contratos de suministros de la propiedad (agua, electricidad, teléfono, recogida de basuras, etc.) se pongan a nombre del nuevo propietario, y se organice también, el pago mediante el debito directo a su cuenta bancaria.



VILAS LAWYERS

PAGO DE IMPUESTOS

Los impuestos que derivan del proceso de compraventa (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Acto Jurídico Documentado, IVA, etc.) deben ser pagados dentro del plazo legal para evitar recargos:

Impuesto Sobre transmisiones Patrimoniales (ITP):

Es el impuesto que grava la compraventa de viviendas de segunda mano o sucesivas.

El tipo aplicable es del **7%** (en lugar del 8%, 9% y 10% vigente con anterioridad dependiendo del precio de la propiedad a adquirir)

Impuesto Sobre el Valor Añadido (I.V.A.):

El IVA grava la primera transmisión de bienes inmuebles; es decir que, únicamente se aplica este impuesto en el caso de viviendas de obra nueva y primera transmisión. El tipo aplicable vigente es del 10% sobre el precio de compra.

VILAS LAWYERS



Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.):

A.J. D. es el gravamen sobre el documento notarial originado normalmente en actos tales como la compra de una propiedad de primera ocupación; el gravamen es del 1,2% (en lugar del 1,5% vigente con anterioridad a la nueva normativa)

Plusvalía Municipal:

Se trata de un impuesto local basado en valor fiscal de la propiedad y el tiempo transcurrido desde su adquisición. Debe ser pagado por el vendedor dentro de los 30 días de haberse formalizado la compraventa en el Ayuntamiento que corresponda con una copia de la escritura pública. Se puede solicitar una estimación previa del valor del impuesto al Ayuntamiento, pero, en cualquier caso, el importe estimado generalmente es retenido por el abogado del comprador del precio de compra, para asegurar su pago en tiempo y forma.

Por favor, tenga en cuenta que el Gobierno ha emitido recientemente el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que adapta el texto refundido de la Ley Reguladora Tributaria Local y establece la opción de demostrar que no hubo incremento a través de los títulos de compra y de venta.

Cada Ayuntamiento dispone de un plazo de 6 meses para adecuar la normativa local de conformidad con el nuevo Decreto-Ley.



VILAS LAWYERS

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.):

Todos los propietarios de viviendas en España (residentes y no residentes) están obligados al pago del Impuesto de Bienes Inmuebles ante el Ayuntamiento correspondiente.

El recibo lo emite el Ayuntamiento en base a un baremo que se aplica sobre el valor catastral asignado a la propiedad.

El recibo del IBI refleja el número de referencia catastral, mediante el cual se puede verificar en la oficina del Catastro, entre otras cosas, su valor fiscal, ubicación, extensión y antigüedad.

Comunidad:

Si usted ha comprado un apartamento o villa, que forma parte de un conjunto residencial con zonas comunes, tenga en cuenta que la propiedad estará sujeta al régimen legal de Propiedad Horizontal, en virtud del cual todos los vecinos están obligados por ley a contribuir en el mantenimiento de los elementos comunes participando de los gastos de la comunidad.

Las cuotas son aprobadas en la Junta de Propietarios y cobradas por la Administración de la Comunidad designada al efecto.

Sara Lia Vilas Faggiotto

Abogada (Reg. No 6539)

[*saralia@vilaslawyers.com*](mailto:saralia@vilaslawyers.com)

[*www.vilaslawyers.com*](http://www.vilaslawyers.com)

Esta guía es sólo un resumen del proceso de compra de una propiedad en España. Tenga en cuenta que cada caso individual puede variar, por lo tanto, le aconsejamos contactar a un profesional cualificado que responda a sus intereses con las mayores garantías de éxito.