FICHA 8

COMPRA DE VIVIENDA

ROZAS JOVEN

ENCONTRAR LA VIVIENDA ADECUADA

La compra de una vivienda es una decisión que afecta no sólo a nuestra calidad de vida en el presente, sino también a la que tendremos a medio y largo plazo. Por tanto, merece la pena dedicar tiempo y atención a la tarea, a veces compleja, de encontrar la casa que mejor se ajuste a nuestras necesidades. Hagámonos las siguientes preguntas:

¿Dónde queremos residir? Tendremos que analizar el precio medio del metro cuadrado en cada zona, la accesibilidad: medios de transporte público, infraestructuras o plazas de aparcamiento, la disponibilidad en la zona de servicios públicos o adecuación de la zona a nuestro entorno cultural.

¿Cuál es nuestro presupuesto máximo y nuestras necesidades? Es muy importante determinar cuál es nuestro presupuesto, teniendo en cuenta nuestros ahorros, los ingresos anuales y la capacidad de endeudamiento, es decir, el porcentaje de ingresos netos que podemos destinar al pago de una hipoteca. Establecido el presupuesto, lo relacionaremos con nuestras necesidades. Calcula que, aproximadamente, con los gastos de gestión e impuestos, el precio final de la compra de la vivienda puede aumentar en un 10 %.

¿Qué **tipo de vivienda** nos puede resultar más adecuado? **vivienda libre o protegida,** vivienda de obra nueva o de segunda mano.

ACTUACIONES PREVIAS ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA

Información del Registro de la Propiedad. Podemos conocer la situación jurídica de la vivienda a través de una **Nota Simple Informativa,** documento expedido por el Registro de la Propiedad con información sobre las cargas de la vivienda tales como embargos o hipotecas y propietarios. La solicitud puede formularse a través de **www.registradores.org**

Requerimiento al vendedor del pago del IBI, verificación del abono de las cuotas de la comunidad y certificado de eficiencia energética. Es importante verificar que la vivienda está al corriente de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y las cuotas de la comunidad de propietarios, ya que en caso contrario, se tendrá que hacer cargo el comprador de la vivienda. Además deberemos solicitar al vendedor el certificado de eficiencia energética de la vivienda.

Contrato privado de reserva de la vivienda. Antes de producirse la compraventa de la vivienda es muy probable que sea necesario realizar un contrato que asegure la compra mientras se gestiona el préstamo hipotecario, para ello existen diferentes tipos de contratos, siendo los más habituales la **Opción de Compra**, **Promesa de Compraventa** y el **contrato de Arras o de Señal**.

Subrogación de una hipoteca. En el caso de que exista una hipoteca sobre la vivienda que vamos a comprar se recomienda solicitar al vendedor una certificación del banco con la cantidad pendiente de pago y condiciones de la hipoteca.

Finalmente, es el **contrato de compraventa,** incluso si no se formaliza ante notario, el que pacta en firme la compraventa de la vivienda. Recuerda que en el caso de no especificarse en el contrato o si se plasma que los gastos son **"según Ley"**, el vendedor pagará la plusvalía y la mayor parte de la escritura, mientras que el comprador pagará la otra parte de la escritura (aunque esta regla varía según la Comunidad Autónoma), los gastos de inscripción registral, y los impuestos.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Una hipoteca es un contrato de préstamo de dinero cuya devolución queda garantizada por un bien inmueble. Deberemos solicitar condiciones a varias entidades financieras, pues lograr las mejores condiciones posibles puede llegar a ser económicamente importante. Las principales condiciones que deben pactarse son:

- **Cantidad que se prestará.** Las entidades no dan siempre el 100% del valor de tasación del inmueble.
- **Tipo de interés: fijo o variable.** El porcentaje que se paga por prestar una cantidad de dinero durante un tiempo determinado. Los tipos variables son en principio más bajos que los fijos, pero, como su propio nombre indica, esta situación puede cambiar y pueden aumentar o disminuir en el futuro; el tipo fijo lo establece directamente el banco como una oferta de sus productos, da una seguridad total sobre las cantidades a pagar en el futuro, mientras que para determinar el tipo de interés variable se relacionan dos componentes:
    - **Índice de referencia:** El más conocido es el Euribor que es el tipo al que las entidades financieras se prestan entre sí en el mercado interbancario del euro. La fluctuación de esta referencia determina la evolución del **tipo de interés variable.**
    - **Diferencial:** el tanto por ciento adicional que las entidades bancarias suman al tipo de interés. **El tipo de interés variable sería el índice de referencia + el diferencial.**
- **Plazo de amortización**. Cuanto mayor sea el plazo de devolución del dinero, mayor será la cantidad de intereses que tendremos que abonar y menores las cuotas mensuales. **Debemos sumar los intereses totales que tendremos que pagar con distintos plazos de amortización y decidir en consecuencia.**
- **Posibles comisiones:** las entidades bancarias, al publicitar sus productos financieros, especifican las posibles comisiones ligadas al crédito hipotecario: de apertura y estudio, de cancelación total y parcial y/ subrogación
- **Ficha de Información Precontractual (FIPRE) y Ficha de Información Personalizada (FIPER).** Una vez que hayamos facilitado la información que se precise sobre nuestras necesidades de financiación, nos deberán proporcionar información personalizada para poder comparar los préstamos disponibles en el mercado.
- **Otras formas de financiación.** No solo los bancos pueden prestarnos el dinero para comprar una casa, también existe la posibilidad de solicitar un crédito hipotecario (e incluso personal) a una o varias personas o a entidades no bancarias. En estos casos se pactan y firman, igual que con un banco, las condiciones finan-

ESCRITURA NOTARIAL DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

Es recomendable utilizar la escritura ante notario para formalizar la compra de una vivienda. Además, es imprescindible si utilizamos financiación mediante préstamo hipotecario y para la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Si se ha firmado un contrato privado de compraventa, en el momento de la escritura notarial se entrega la totalidad del dinero pendiente de pago, por lo tanto, además del vendedor y el comprador, se personará la entidad bancaria.

El notario se encarga de dar fe a la escritura pública, proporcionando además una seguridad jurídica a la operación. Su misión es informar por igual a todas las partes intervinientes, aunque ha de prestar mayor asistencia al que más la necesite.

NUEVA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La transposición de la directiva europea sobre crédito hipotecario 2014/17/UE, aprobada el 4 de febrero de 2014, cristalizará en una nueva ley de crédito inmobiliario. El objetivo es potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía inmobiliaria.

IMPUESTOS DERIVADOS DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA Y GASTOS DE GESTIÓN

Gastos asumidos por el comprador

- **Impuestos por la compra de la vivienda**

  ⇒ **Vivienda nueva**
  Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA): se aplica normalmente el 10%
  Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD): se paga a la Comunidad Autónoma con tipos que oscilan entre 0,5% y el 1,5%, según Comunidad Autónoma, del precio escriturado.

  ⇒**Vivienda segunda mano**
  Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP): se paga a la Comunidad Autónoma. El porcentaje a satisfacer oscila entre el 6% y el 10%, según Comunidad Autónoma, del precio escriturado.

- **Gastos de Tasación**

Es obligatorio por una sociedad de tasación valorar la vivienda a adquirir antes de autorizar un préstamo hipotecario. Su coste suele estar baremado en función del valor de la vivienda tasada.

Gastos asumidos por el prestamista por la financiación con préstamo hipotecario

- El pago del **impuesto de Actos Jurídicos Documentados** por la constitución de la hipoteca lo asumirá la entidad bancaria.
- **Notaría:** las tarifas de los notarios, denominadas aranceles, son aprobadas por el Gobierno mediante Real Decreto y son las mismas para todos los notarios de España. Los asume la entidad bancaria.
- **Registro:** corresponden los costes de inscripción de la compraventa de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Están fijados legalmente, dependen del precio de la compraventa y los asume la entidad bancaria.
- **Gestoría:** las gestiones relativas al pago de impuestos e inscripción en el registro las asume la entidad bancaria.

ENTRE EL ALQUILER Y LA COMPRA: EL DERECHO DE USO

Se trata de un modelo regulado por el Código Civil donde el contrato está basado en el **derecho o cesión de uso**. Por lo tanto no estamos hablando ni de comprador ni de arrendatario, sino de **usuario de una vivienda,** un derecho que se puede heredar.

El primer paso es crear una cooperativa, que será tanto la propietaria del edificio como la que solicite la hipoteca. Los socios pagan una aportación inicial que pueden recuperar con el IPC acumulado si después deciden irse a vivir a otra vivienda, además de una cuota mensual de derecho de uso, en principio más baja que el precio de mercado de un alquiler, para comprar del solar, construir el edificio y el posterior mantenimiento.

Como socio cooperativista, el usuario puede decidir y diseñar los espacios, las normas de convivencia y los servicios comunes. Como la variable para calcular la evolución del precio del suelo y de la vivienda es el IPC, al igual que el resto de los productos de consumo habituales, este modelo se desliga de las fluctuaciones del mercado.

+ INFO

- **Administración General del Estado: Ficha informativa compra de vivienda**
- **Asociación Hipotecaria Española:** www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/
- **Consejo General del Notariado:** www.notariado.org/liferay/web/notariado/compraventa-de-vivienda
- **Banco de España:** https://clientebancario.bde.es/pcb/es/
- **Comunidad de Madrid:** www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/compraventa-viviendas
- ***Cohousing* verde:** www.cohousingverde.com/2015/06/03/te-apuntas-a-entrepatios/
- **Más que un casa:** http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/cooperativa-de-cesion-de-uso

VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA

Las viviendas protegidas tienen unas condiciones pactadas por cada comunidad autónoma y el precio es inferior al de las viviendas libres. Estas viviendas han de destinarse a vivienda habitual y permanente de personas/ familias con ingresos inferiores a una cantidad determinada, teniendo regulado su uso durante todo el tiempo que dure el régimen de protección.
El precio del metro cuadrado de las viviendas de protección, varía dependiendo de la tipología y el municipio donde se sitúen. La tipología de vivienda, así como sus requisitos y características, viene determinada por la calificación que le da cada comunidad. En la Comunidad de Madrid las **viviendas de nueva construcción** se rigen por el **Decreto 74/ 2009, de 30 de julio**. Las características más destacadas del decreto son:

- **VPB: Viviendas con protección pública de precio básico**
- **VPL: Viviendas con protección pública de precio limitado**

- Estas dos tipologías de vivienda se diferencian por los ingresos personales/ familiares máximos que puedes tener para acceder a cada una de ellas. Para las VPB los ingresos máximos son 5,5 veces el IPREM y para las VPL son de 7,5 veces el IPREM (Indicador Público de Venta de Efectos Múltiples: índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. En el 2018 está a 7.519,59 euros/año).
- La superficie construida no puede ser superior a 150 m2 y la duración del régimen legal de protección es de 15 años.
- Para acceder a estas viviendas, ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo excepciones como que alguno de los miembros tenga una parte proporcional no más del 50% de una vivienda heredada.

Cuando queramos comprar una vivienda de protección pública de segunda mano, hablamos **de viviendas para segundas transmisiones**, estas se pueden regir por el **Decreto 74/2009, de 30 de julio** o por el anterior, **Decreto 11/2005, de 27 de enero**. Para obtener más información, visita la página: **www.comunidad.madrid/ servicios/vivienda/vivienda-protegida-nueva-construccion** o llama al 012 (teléfono Comunidad de Madrid).

PROGRAMA DE AYUDA A LOS JÓVENES PARA LA COMPRA DE VIVIENDA

Dentro del programa estatal de la vivienda de 2018/2021, existe un plan de ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes de hasta 10.800 euros con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 euros). Para municipios con menos de 5.000 habitantes.

Para más información llama al 012 teléfono Comunidad de Madrid o consulta las web de la Comunidad de Madrid: **bit.ly/ 2OMmoOM** y del Ministerio de vivienda: **bit.ly/ 2AmQSkv**.

ASESORÍA JURÍDICA
CONCEJALÍA JUVENTUD

Centro de la Juventud
(Avda. Ntra. Sra. del Retamar 8)
Contacta para pedir una cita:

91 757 96 00
juventud@lasrozas.es

* Información elaborada y actualizada por la Concejalía de Juventud en enero de 2019. Esta concejalía no se hace responsable de los servicios mencionados.