

Gastos e impuestos que soporta el vendedor de una vivienda

1. Plusvalía municipal

Su cálculo depende de cada ayuntamiento, y se está exigiendo tanto si se han generado beneficios con la venta como pérdidas. Se liquida al ayuntamiento durante los 30 días hábiles posteriores a la firma de la compraventa.

2. IRPF

Los propietarios que vendan un inmueble están sujetos al **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** si residen en España. **¿Por qué hay que declararlo?** Porque la ganancia patrimonial que se obtiene por la venta de una vivienda debe tributar en la declaración de la renta.

Si la vivienda se vende por menos dinero que por el que se compró, se considera que ha existido una **pérdida patrimonial** y, por lo tanto, **no se debe tributar**. Pero igualmente se debe notificar.

La ley exime del pago al contribuyente que vende su vivienda habitual y reinvierte la ganancia obtenida o parte de ella en adquirir otra casa, siempre y cuando sea su vivienda habitual.



3. Gastos de cancelación de hipoteca (si la hay)

Si existe sobre la vivienda una hipoteca y el comprador no se subroga a la misma, el comprador tendrá que pagar los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca.

Normalmente rondan el 2% o el 3% del total del préstamo concedido.

Gastos e impuestos que soporta el vendedor de una vivienda.

4. Cancelación de cargas

La ley exige que el vendedor de la vivienda entregue la propiedad libre de cargas y gravámenes.

En la escritura pública, el notario comprobará que la vivienda se encuentra al corriente de cuotas de la comunidad, cédula de habitabilidad, certificado de eficiencia energética u otras cargas.

5. IBI

En cuanto al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la ley indica que corresponde su pago al propietario de la vivienda el 1 de enero del año en que tenga lugar la compraventa, siendo posible pactar lo contrario.

6. Honorarios de la inmobiliaria

Si el vendedor de la vivienda ha conseguido realizar la venta a través de los servicios de un agente inmobiliario, deberá pagar los costes del servicio prestado. Hay que tener en cuenta que estos



servicios que realizan las inmobiliarias van más allá de enseñar la vivienda a un posible comprador: el agente inmobiliario está siempre disponible para coordinar citas con posibles compradores, prepara la documentación y asesora al vendedor, realiza tareas de negociación, difunde y publicita la vivienda. En definitiva, hace que todo el proceso de vender una vivienda sea lo más sencillo posible adaptándose a las necesidades del vendedor.