

# TRÁMITES A REALIZAR PARA LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

## ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	2
II. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA.....	2
2.1. Trámites Tributarios.....	2
2.1.1. Impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma:.....	3
2.1.2. Impuesto gestionado por el Ayuntamiento:.....	5
2.1.3. Impuestos gestionados por el Estado:.....	5
2.2. Trámites no tributarios.....	6
3.1. Trámites tributarios.....	13
3.2. Trámites no tributarios.....	14
IV. INFORMACIÓN ADICIONAL TRIBUTARIA:.....	16
4.1. Criterios vinculantes en materia tributaria.....	16
4.2. Beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía.....	16
V. NORMATIVA.....	16





## I. INTRODUCCIÓN.

En el proceso de compraventa de una vivienda se deben realizar una serie de gestiones en las que los interesados tendrán que tramitar diferentes documentos ante distintos organismos, con el fin de dar cumplimiento tanto a las obligaciones tributarias como no tributarias.

Mediante el presente documento se pretende facilitar esta tarea informando de las principales gestiones a realizar, con los enlaces de información general y teléfonos de contacto, para que los interesados tengan una guía básica sobre cómo realizar los trámites pertinentes.

El documento se divide en dos apartados, obligaciones del comprador y obligaciones del vendedor, ambos a su vez subdivididos en trámites tributarios y en trámites no tributarios.

## II. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

Como se ha señalado, en el proceso de compraventa de una vivienda cabe destacar una serie de trámites para el comprador, los cuales pueden dividirse a su vez en tributarios y no tributarios, los cuales se estudian a continuación:

### 2.1. Trámites Tributarios.

En este apartado se va a estudiar cómo se determina el valor de un bien inmueble a efectos fiscales, así como los impuestos implicados en la compraventa de una vivienda.

#### - Valoración del inmueble:

De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la base imponible en dicho impuesto está constituida por el **valor** del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda.



En el caso de los inmuebles urbanos su valor será el valor de referencia fijado por la Dirección General del Catastro a la fecha del devengo del impuesto.

Los valores de referencia individualizados están disponibles en la Sede Electrónica del Catastro <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECACcvr.aspx>

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, habrá de consignarse la mayor de estas magnitudes. Y si el precio, valor o contraprestación pactada es inferior al valor de referencia habrá que consignar el valor de referencia como base imponible del impuesto. Si se declara un valor inferior al valor de referencia, la Administración podrá aplicar dicho valor de referencia y exigir en una liquidación tributaria la cuota no ingresada que corresponda.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Puedes obtener más información sobre el valor de referencia en el siguiente enlace: <https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/valor-de-referencia1>

Puedes consultar las preguntas frecuentes del Portal de la Dirección General del Catastro en el siguiente enlace: [http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/faqs.asp#\\_blank](http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/faqs.asp#_blank)

Para más información sobre la determinación de los valores de determinados bienes, la Agencia Tributaria de Andalucía facilita información en el siguiente enlace: <https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/valoraciones>

#### - Impuestos a pagar por el comprador:

En este punto es necesario distinguir los impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma, por el Ayuntamiento y por el Estado.

### 2.1.1. Impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma:

Dentro de los impuestos gestionados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, es **el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITPAJD) en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante TPO)** el que se encuentra implicado en el proceso de compraventa de vivienda de segunda mano.



El hecho imponible de la modalidad TPO del impuesto consiste en la transmisión onerosa por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

#### Competencia para la gestión y recaudación.

Al tratarse de un tributo cedido, las Comunidades Autónomas tienen competencia para regular determinados aspectos de su configuración. Andalucía ha ejercido sus competencias en este sentido, las cuales se encuentran reguladas en la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Antes de determinar los aspectos relevantes de este impuesto, es preciso señalar que para que un contribuyente aplique las disposiciones reguladas por Andalucía para este impuesto es necesario que el inmueble que se va a adquirir se encuentre situado en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Para más información del Impuesto puede acudir:

- A la página web de la Agencia Tributaria de la Junta de Andalucía donde podrá encontrar información sobre la gestión y pago del impuesto a través del siguiente enlace:

<https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/impuesto-sobre-transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos-documentados1>

A través de este enlace podrá acceder a la **Guía del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** en la que se puede obtener información detallada del proceso de autoliquidación del mismo.

[https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/documents/20182/65051/20230109\\_ITPAJD/d90b70d7-353e-4204-a83e-8ae109f74bde](https://www.juntadeandalucia.es/agenciatributariadeandalucia/documents/20182/65051/20230109_ITPAJD/d90b70d7-353e-4204-a83e-8ae109f74bde)

- Al asistente virtual tributario de la Junta de Andalucía donde podrá consultar cualquier duda referida al citado impuesto, en el siguiente enlace (lateral de la página):

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos.html>



## 2.1.2. Impuesto gestionado por el Ayuntamiento:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Este es un impuesto local, cuya normativa básica se encuentra en los artículos 60 al 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y se desarrolla en las Ordenanzas Fiscales reguladoras del impuesto aprobadas por cada Ayuntamiento, a las que se recomienda acudir para ver qué beneficios fiscales se han establecido para los ciudadanos de ese municipio.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se devenga el 1 de enero de cada año, de acuerdo con el artículo 75 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sin perjuicio de los plazos de pago establecidos por cada Ayuntamiento.

Ese mismo artículo establece que los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario, como es el caso de la compraventa de una vivienda, tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales.

## 2.1.3. Impuestos gestionados por el Estado:

- **Impuesto sobre el Valor Añadido**

Cuando se adquiera una vivienda de obra nueva o primera entrega de vivienda, siempre y cuando la venta tenga lugar por un empresario o profesional en los términos descritos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la operación tributará por el IVA. El empresario es el obligado a presentar la autoliquidación a través del modelo 303, aunque es el comprador el que soporta el impuesto a través de la figura de la repercusión.

No obstante, hay excepciones que pueden consultarse en el siguiente enlace:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/compro-vivienda-tengo-que-pagar-itp.html>

Si la operación tributa por IVA, el tipo aplicable es del 10% con carácter general, salvo en el caso de las viviendas de protección oficial de régimen especial, a las que se les aplica un 4% de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del IVA.



- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

El comprador de la vivienda tendrá que incluir en su declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas (IRPF):

- Cuál es su vivienda habitual en el apartado relativo a los datos personales, solamente a efectos informativos, ya que dicha vivienda no tributa.

- Si no es vivienda habitual: en el apartado de rendimientos de capital inmobiliario, si la tiene alquilada, y en el apartado de imputación de renta inmobiliaria, en caso contrario. Señalar que, en el año de la compra, esta vivienda tributará solo por la parte proporcional de días en los que el adquirente sea propietario de la misma.

Enlace de interés:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/irpf.html>

- **Impuesto sobre el Patrimonio**

Si el comprador de la vivienda es declarante del Impuesto sobre el Patrimonio y la misma no constituye su vivienda habitual tendrá que incluirla en la declaración del ejercicio en que se adquiriera.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, artículo 4 apartado nueve, se encuentra exenta de este impuesto la vivienda habitual del contribuyente, según se define en el artículo 41 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, hasta un importe máximo de 300.000 euros.

Enlace de interés:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/Ayuda/20Manual/714.shtml>

## 2.2. Trámites no tributarios

El proceso de compraventa de una vivienda es un proceso importante y complejo, ya que es necesario tener en cuenta muchos aspectos antes de su adquisición, tales como zona, normativa municipal, condiciones de la vivienda a adquirir, etc.



A continuación, se exponen de manera resumida y con meros efectos informativos, una serie de pasos que debe tener en cuenta el comprador para adquirir una vivienda con plenas garantías, así como para inscribir la vivienda a su nombre:

#### 1. Comprobar la situación de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de las cargas que recaen sobre los mismos.

Se puede acudir al Registro de la Propiedad para comprobar que la persona vendedora es la actual propietaria del inmueble y obtener toda la información jurídica sobre la vivienda: superficie, cargas asociadas (hipotecas, embargos...), régimen administrativo que pudiera afectarle, entre otros aspectos.

La obtención de dicha información se puede hacer de dos formas distintas: mediante la solicitud de una nota simple, la cual solo tiene efectos informativos; o bien a través de un certificado de dominios y cargas, que tiene validez legal, y, por tanto, efectos probatorios.

También se puede solicitar dicha información a través de internet en el siguiente enlace:

<http://www.registradores.org/como-conseguir-tu-informacion-registral/>

Para información general sobre el Registro de la Propiedad se puede acceder al siguiente:

<http://www.registradores.org/>

#### 2. Requisitos especiales si se quiere adquirir una vivienda de protección oficial.

Existen una serie de requisitos para acceder a las viviendas de protección oficial, los cuales se ofrecen en el siguiente enlace de manera detallada:

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/compra/vpo.html>

Por otro lado, si en lugar de adquirir una vivienda de protección oficial, se adquiriera un solar para la autoconstrucción de la vivienda hay que tener en cuenta lo dispuesto en la Orden de 4 de julio de 2018, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.



Para cualquier otra información adicional, se ofrece el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/programa-autoconstruccion.html>

3. Obtener la información sobre los datos catastrales acudiendo al Catastro Inmobiliario.

En el Catastro Inmobiliario pueden consultarse tanto los datos catastrales como la cartografía catastral (forma y lindes de la vivienda o finca, número de metros cuadrados según el Catastro, si bien la superficie y el número de metros cuadrados válidos a efectos de dominio son los que consten en el Registro de la Propiedad).

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

4. Obtener información del Ayuntamiento del municipio en el que radique la vivienda adquirida.

Es conveniente consultar la normativa municipal vigente, especialmente en materia urbanística y tributaria.

En cuanto a la normativa urbanística municipal, se recomienda la consulta del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio, sobre todo en cuanto a la calificación urbanística del suelo, usos permitidos, construcciones permitidas, posibles reformas de las edificaciones existentes, equipamientos, inmuebles y zonas de especial protección, como los conjuntos históricos o zonas arqueológicas, entre otros aspectos.

5. Obtener información de la legalidad de la vivienda:

De este modo, una vez vistos los trámites a seguir para asegurar la legalidad de la vivienda que se está adquiriendo, existe en nuestro sistema jurídico una serie de documentos que tienen por finalidad certificar la legalidad de la vivienda, los cuales se recomienda al comprador que los posea en el momento de la adquisición:

<https://administracion.gob.es/pagFront/tramites/miVidaEnTramites/listadoHechosVitales/previsualizacionHechoVital.htm?idHechoVital=103&origen=miVidaEnTramites>

[https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/05\\_compraseguraviv\\_es\\_6.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/05_compraseguraviv_es_6.pdf)



## 6. Certificado de eficiencia energética.

El certificado de eficiencia energética es un documento oficial redactado por un técnico competente que tiene como fin calificar un inmueble desde el punto de vista energético, calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética del mismo en condiciones normales de ocupación y funcionamiento. Para la venta de la vivienda, se exige al vendedor la obtención de dicho certificado, por tanto, se recomienda al comprador que solicite la información sobre la eficiencia energética de la vivienda.

Desde el 1 de junio de 2021 se regula por el RD 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que deroga al RD 235/2013 que regula procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Para más información sobre el contenido de la norma se ofrece el siguiente enlace a la misma:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>

## 7. Compra de vivienda hipotecada.

Si la vivienda que se va a adquirir tiene una hipoteca, lo cual se sabrá por la información obtenida del Registro de la Propiedad, se recomienda que se exija del vendedor un certificado del banco donde se indique la cantidad pendiente del pago.

## 8. Constitución de préstamo hipotecario para la financiación de la compra.

Desde el 10 de noviembre de 2018, es el banco el sujeto pasivo del pago del impuesto de AJD por el otorgamiento de préstamos, por lo tanto, ningún banco puede exigir que dicho impuesto se pague por el comprador de la vivienda. Así lo dispone el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## 9. Aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta.

La percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción se regula en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En concreto, el apartado 3 regula las garantías que el promotor debe constituir a favor del adquirente, consistentes en un seguro o aval bancario que aseguren la devolución de las cantidades entregadas por este último a cuenta del precio durante la construcción en determinados casos.



En los contratos de adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas deberá hacerse constar expresamente:

a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.

b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario otorgados por la empresa constructora, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades anticipadas.

Y, además, en el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

En el siguiente enlace se accede a la ley completa:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

#### 10. Acudir al notario para escriturar la compraventa de la vivienda.

Si el contrato de compraventa se formaliza previamente por ambas partes en un documento privado, es aconsejable elevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro con el fin de asegurar las posiciones de las partes, de esta forma el vendedor quedará liberado de las obligaciones que derivan de la propiedad sobre un bien (pago de impuestos, mantenimiento de la finca, pago de cuotas comunitarias, etc); y el comprador podrá demostrar de forma fácil e indiscutible la propiedad sobre el bien inmueble.

De este modo, la escritura pública es imprescindible para inscribir la compraventa en el Registro de la Propiedad y beneficiarse de la seguridad jurídica que éste le otorga.

#### 11. Inscripción como propietario de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

Una vez realizada la compraventa y satisfechos los impuestos correspondientes, se recomienda acudir al Registro de la Propiedad correspondiente a la ubicación de la vivienda para inscribirla.



Generalmente con el envío de la escritura que realiza el notario se produce el cambio de titularidad de manera automática, apareciendo reflejada en la Dirección General del Catastro, si bien se recomienda asegurarse de este extremo.

12. Notificación del cambio de domicilio ante los organismos públicos y ante las empresas suministradoras.

En el caso de que la compraventa de la vivienda suponga cambio del domicilio fiscal o del domicilio a efectos de notificaciones para el comprador, deberá notificar el cambio de domicilio ante los distintos organismos públicos a efectos de notificaciones: Agencia Estatal de la Administración tributaria, Agencia Tributaria de Andalucía, Ayuntamiento correspondiente, etc., y aquellos otros organismos con los que mantenga relaciones habituales o mantenga expedientes en tramitación, sobre todo en el ámbito tributario, puesto que la Ley General Tributaria señala en su artículo 48 apartados tres y cuatro, que el cambio de domicilio del obligado tributario no surtirá efectos frente a la Administración hasta que el obligado no cumpla con el deber de comunicación.

Enlace de interés:

<https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/procedimientos/G321.shtml>

13. Derechos del comprador por defectos ocultos en la vivienda.

El comprador tiene según las leyes españolas, entre las que destaca el Código Civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, derecho a exigir del vendedor la renuncia del contrato por defectos ocultos en el momento de la compraventa de la vivienda y que aparezcan con posterioridad, aun cuando éste los desconociese, de tal forma que si la vivienda no cumple con los requisitos de calidad habitables según la legislación vigente, el comprador tiene derecho a renunciar la compraventa o a solicitar una bajada del precio dentro del marco legal. También podrá pedir responsabilidades al promotor, al constructor y a la dirección técnica del edificio por los defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años; durante el plazo de tres años por los daños que afecten a la habitabilidad del edificio, y durante un año por los daños causados en defectos de acabado.

A su vez, y para dar garantía a todo este proceso, la Ley española exige que los posibles responsables cuenten con un seguro que garantice que, llegado el momento, puedan cobrar una indemnización.

14. Ayudas económicas de las Administraciones para adquirir o reformar viviendas.

Actualmente, existen algunas ayudas del estado y de la comunidad Autónoma de Andalucía destinadas a la adquisición de vivienda para determinados colectivos.



A continuación, se ofrecen los enlaces a las ayudas estatales y andaluzas:

<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda>

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion.html>

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo.html>

<https://juntadeandalucia.es/temas/vivienda-consumo/compra/medida.html>

#### 15. Servicio de consumo disponible para los adquirentes de viviendas habituales.

Dado el papel de consumidor que tiene el comprador de una vivienda, se procede a indicar la existencia de un servicio de consumo gratuito de la Junta de Andalucía que ofrece información, ayuda, formación y participación para las personas consumidoras, empresas, asociaciones de consumidores y entidades locales de toda Andalucía. Se trata de un servicio multicanal, que se ofrece a través de internet y por teléfono, todas las horas del día, todos los días del año.

Se podrá solicitar información a través de los siguientes medios:

-Solicitud de información vía telefónica a Consumo Responde a través del teléfono gratuito 900 215 080.

-Solicitud de manera electrónica: también se puede obtener información detallada sobre los derechos de la ciudadanía y cómo actuar en el caso de que éstos sean vulnerados a través del correo electrónico y la web de Consumo Responde:

- [consumoresponde@juntadeandalucia.es](mailto:consumoresponde@juntadeandalucia.es),

- <https://www.consumoresponde.es/con%C3%B3cenos/contacta>

-Solicitud de manera presencial:

Además, puedes consultar el listado de direcciones y contactos de los distintos servicios provinciales en Andalucía:

[https://www.consumoresponde.es/conocenos/localizanos?field\\_tipo\\_entidad\\_tid%255B%255D=12731](https://www.consumoresponde.es/conocenos/localizanos?field_tipo_entidad_tid%255B%255D=12731)



#### 16. Otros trámites no administrativos:

Junto a estas gestiones más formales, antes de comprar la vivienda también se recomienda comprobar, entre otros extremos, si el propietario está al corriente de las cuotas de la comunidad de propietarios, así como del pago de las cuotas procedentes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (si dicho impuesto no hubiere sido satisfecho por el vendedor, el comprador tendrá que hacerlo, ya que los bienes inmuebles quedarán afectos al pago del mismo), consultar los Estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que, en su caso, se integre la vivienda, así como dirigirse a las empresas suministradoras de electricidad, agua, gas y teléfono para efectuar el cambio de titularidad en los correspondientes contratos, de manera que queden a nombre del nuevo propietario de la vivienda, etc.

### III. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: TRÁMITES TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA DE UNA VIVIENDA

En el proceso de compraventa el vendedor está sujeto, según los casos, al cumplimiento de determinados trámites tributarios y no tributarios.

#### 3.1. Trámites tributarios

- **Impuesto sobre el Valor Añadido:**

Cuando se adquiera una vivienda de obra nueva o primera entrega de vivienda, si la venta tiene lugar por un empresario o profesional en los términos descritos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, como ya se ha expuesto, la operación tributará por IVA y por consiguiente es el empresario el encargado de presentar la autoliquidación correspondiente, se realizará a través del modelo 303, en los términos y condiciones que se han señalado para el comprador, aunque el encargado de soportar la carga económica es el comprador, en virtud de la repercusión. No obstante, hay excepciones que pueden consultarse en el siguiente enlace:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/iva/iva-operaciones-inmobiliarias/compro-vivienda-tengo-que-pagar-itp.html>

Si la operación tributa por IVA, el tipo aplicable es del 10% con carácter general, salvo en el caso de las viviendas de protección oficial, a las que se les aplica un 4%, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del IVA.

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**



La venta de una vivienda puede dar lugar a una ganancia patrimonial que será hecho imponible en IRPF tal y como establece la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Enlace de interés:

<https://www3.agenciatributaria.gob.es/Sede/manuales-practicos.html>

No obstante, la Ley del Impuesto establece una serie de exenciones, entre otras:

- Cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter (artículo 38).
- Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de sesenta y cinco años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia (artículo 33).

- **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**

Junto a los tres impuestos claves de todo proceso de compraventa, cabe destacar también el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el cual grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos, siempre que se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

El sujeto pasivo será la persona o entidad que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. Y, además, es sustituto del contribuyente la persona o entidad que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

Es un tributo de titularidad municipal, de carácter real, directo y de devengo instantáneo. Se regula en los artículos 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las ordenanzas fiscales de cada municipio.

En todo caso hay que atender a lo dispuesto en la normativa de cada Ayuntamiento, que determinará el tipo de gravamen, y cualquier otro elemento particular.

### **3.2.Trámites no tributarios**

A diferencia de lo que ocurre con el comprador, el vendedor no cuenta con tantas obligaciones en lo que se refiere a aspectos no tributarios derivados del proceso de compraventa.



Sí deben mencionarse las obligaciones que tienen los promotores de asegurar las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente de una vivienda durante su construcción, mediante seguro o aval bancario, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, lo cual se ha detallado anteriormente, dentro del apartado de los trámites no tributarios que debe llevar a cabo el comprador.

Además, el vendedor está obligado a obtener el certificado de eficiencia energética de la vivienda de conformidad con lo dispuesto en el RD 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que deroga al RD 235/2013 que regula procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El certificado de eficiencia energética tiene como fin calificar un inmueble desde el punto de vista energético, calculando el consumo anual de energía necesario para satisfacer la demanda energética del mismo en condiciones normales de ocupación y funcionamiento.

Para más información sobre el contenido de la norma se ofrece el siguiente enlace a la misma:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>

Por otra parte, se pueden señalar a efectos meramente informativos las siguientes cuestiones:

- El vendedor deberá estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la comunidad de propietarios si procede.
- Y deberá facilitar al comprador toda la información que le solicite, actuando de buena fe.

Por último, se incluyen algunos enlaces de interés a otras páginas webs y guías para la compra de viviendas elaboradas por otras entidades y organismos:

- FACUA:

<https://www.facua.org/es/guias/guia39.pdf>

- Colegio de Registradores de España:

<https://www.registradores.org/documentacion-y-descargas/guias-rapidas>



## IV. INFORMACIÓN ADICIONAL TRIBUTARIA:

### 4.1. Criterios vinculantes en materia tributaria

En el siguiente enlace se puede acceder a las consultas más recientes planteadas ante la Dirección General competente en materia de tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre el ITPAJD, la mayoría de las cuales se refieren a la aplicación de los tipos reducidos por la compra de una vivienda:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos/paginas/criterios-vinculantes-indice-transmisiones.html>

Para formular consultas tributarias se puede acceder al siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos/paginas/criterios-vinculantes-consultas.html>

### 4.2. Beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía

Si quiere conocer los beneficios fiscales en vigor aprobados por la Comunidad Autónoma de Andalucía puede acceder al siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos/areas/tributos-juego/tributos/paginas/medidas-fiscales.html>

## V. NORMATIVA

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.



- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.
- Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, para las situaciones producidas entre el 10 de septiembre de 2009 y el 28 de junio de 2018.
- Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos (con entrada en vigor el 28 de junio de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2021).
- Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, sobre reducción del gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para el impulso y la reactivación de la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía ante la situación de crisis generada por la pandemia del coronavirus (COVID19).
- Ley 5/2021, de 20 de octubre de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Resolución de 26 de octubre de 2021, de la Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales y Juego, por la que se clarifican las definiciones de determinados colectivos y se publican los municipios andaluces con problemas de despoblación en el año 2021, a los efectos de la aplicación de los tipos reducidos para promover una política social de vivienda del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



- Resolución de 23 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales y Juego, por la que se publican los municipios andaluces con problemas de despoblación en el año 2023, a los efectos de la aplicación de la deducción por nacimiento, adopción de hijos o acogimiento familiar de menores en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de los tipos reducidos para promover una política social de vivienda del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas,
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.
- Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

*NOTA LEGAL IMPORTANTE: Esta Guía, actualizada a 14 de junio de 2023, se realiza con carácter meramente informativo, como ayuda a la ciudadanía. La única información vinculante a estos efectos es la emitida por la distinta normativa aprobada por las Administraciones dentro de su ámbito competencial correspondiente.*