

# Guía Hipotecaria



**Tenemos  
la hipoteca  
que necesitas**



## ÍNDICE

<b>1. Introducción</b> .....	2
<b>2. ¿Piensa comprar un vivienda? ¿Cuál es la mejor fórmula de ahorro?</b> .....	2
<b>3. ¿Qué debemos saber antes de comprar una vivienda?</b> .....	3
a. Lo primero de todo conviene <b>NO PRECIPITARSE</b> .....	3
b. Aspectos básicos que afectarán posteriormente a su calidad de vida .....	3
• <b>Localización de la vivienda</b> .....	3
• <b>Características</b> .....	3
• <b>Calidades</b> .....	3
c. ¿Cuánto me cuesta todo? .....	4
d. ¿Qué hay que hacer antes de dar el primer paso?.....	5
• <b>¿Qué tipo de información legal es conveniente verificar?</b> .....	6
<b>4. ¿Le convence la vivienda?... pues adelante</b> .....	6
a. ¿Qué pasos debo seguir para formalizar la compra? .....	6
• <b>Señal, arras</b> .....	7
• <b>Opción de compra</b> .....	7
• <b>Contrato</b> .....	7
b. La decisión de financiación .....	7
• <b>El préstamo hipotecario</b> .....	7
• <b>¿Qué son los índices de referencia?</b> .....	9
c. ¿Qué documentación tiene que aportar a su Caja Rural a la hora de solicitar un préstamo hipotecario? .....	10
d. ¿Qué seguros se deben contratar? .....	11
e. Formalización de las Escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario .....	11
<b>5. Ventajas fiscales de la compra de una vivienda</b> .....	12
a. Con carácter general .....	12
b. Especialidades territorios forales.....	13
c. Exención por reinversión en vivienda habitual .....	14
<b>ANEXOS</b>	
<b>I. Diccionario de palabras clave</b> .....	15
<b>II. Actos Jurídicos Documentados</b> .....	19
<b>III. Transmisiones Patrimoniales Onerosas</b> .....	22



## 1 Introducción

---

La decisión de compra de una vivienda es probablemente una de las decisiones de inversión más importantes, por lo que es un proceso que requiere grandes dosis de reflexión y paciencia. Se trata de una operación que, en muchos casos, se realiza una única vez en la vida, debido a dos factores principalmente: el importante esfuerzo económico y la duración de la operación.

Por ello, una de las primeras “reglas de oro” a la hora de adquirir una vivienda es la de no **“NO PRECIPITARSE”** y realizar un análisis previo sobre el producto inmobiliario que queremos y que vendrá condicionado por toda una serie de factores que deberá ir comprobando.

Para ayudarle en esta importante decisión, le ofrecemos esta guía, la cual pretende ser el primer paso para la adquisición de su vivienda.

## 2 ¿Piensa comprar una vivienda? ¿Cuál es la mejor fórmula de ahorro?

---

Desde el momento en que se empieza a pensar en la adquisición de una vivienda, es fundamental analizar cómo financiar la misma. Actualmente la mejor opción es abrir una **CUENTA VIVIENDA**.

En principio es una cuenta que tiene un funcionamiento similar al de una cuenta corriente o una libreta de ahorro; la única diferencia es que con esta cuenta podrá conseguir, además de una remuneración para sus ahorros, desgravar las cantidades aportadas a cuenta y diseñar el reparto de dicha desgravación entre varios ejercicios.

La única limitación es que los fondos sólo pueden tener un destino: primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y que la inversión debe realizarse en los plazos máximos recogidos por Ley (actualmente 4 años), ya que en el caso contrario deberá devolver las desgravaciones obtenidas.

### • ¿Qué obras considera la Ley como rehabilitación de vivienda?

Las obras en las viviendas que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

1. Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005.
2. Las obras que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación.

### • ¿Cuánto se podrá deducir en la declaración de la Renta?

El aportante podrá deducir en su declaración del IRPF el 15% de las cantidades que se depositen en la cuenta vivienda, con un **máximo de 9.015 euros** anuales (que supondría una deducción de 1.352,25 euros en cuota) siempre que dicha cuenta tenga el destino descrito anteriormente. No obstante, se perderá el derecho a la deducción en 3 supuestos:

#### a. Disposición de cantidades:

Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

#### b. Falta de cumplimiento en plazo:

Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda. (Navarra: 8 años, Vizcaya, Guipúzcoa y Álava: 6 años)

#### c. Vivienda no habitual:

Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por concepto de vivienda habitual.

En el caso de que se pierda el derecho a la deducción por encontrarse en alguno de estos supuestos, se deberán devolver las cantidades indebidamente deducidas, realizando una declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora.



### 3 ¿Qué debemos saber antes de comprar una vivienda?

a. Lo primero de todo conviene **NO PRECIPITARSE**.

Si se ha planteado adquirir una vivienda, ha visto alguna que le gusta pero no está seguro de que se ajusta a sus necesidades, la primera sugerencia es **NO SE PRECIPITE**, porque la compra de una vivienda es seguramente la inversión más importante de su vida, debe elegir bien y eso requiere tomarse el tiempo necesario para buscar la casa que mejor se adapte a sus necesidades.

A la hora de escoger una vivienda hay que tener en cuenta estos aspectos básicos que sin duda afectarán posteriormente a su calidad de vida.

b. Aspectos básicos que afectarán posteriormente a su calidad de vida

- **Localización de la vivienda:**

Es el primer factor que determinará nuestra decisión final. Debemos comprobar si el inmueble se adapta a nuestras necesidades en aspectos como ruido, contaminación, comunicación, si dispone de transporte público, si existen servicios imprescindibles como colegios, centros sanitarios, comercios, mercados, lugares de ocio o aparcamiento.

- **Características:**

Tamaño, distribución, diseño, orientación, elementos comunes: debe realizar un estudio minucioso de la adecuación de la vivienda a sus necesidades actuales y futuras.

En primer lugar hay que tener presente la superficie útil a la hora de comprar, ya que el precio de una vivienda es proporcional a sus metros cuadrados, pero hay que tener en cuenta que estos pueden expresarse de distintos modos: en general se habla de **superficie construida** (que incluye los muros y zonas comunes) y no de **superficie útil** (la que realmente hay en el interior).

A modo de ayuda recuerde que:

**Superficie útil** = m<sup>2</sup> de la vivienda + balcones (\*) – paredes

**Superficie construida** = m<sup>2</sup> de la vivienda + balcones (\*) + paredes

**Superficie computable** = Superficie construida + parte proporcional zonas comunitarias en copropiedad.

(\*) La superficie de los balcones o terrazas cubiertas por tejadillos o cobertizos se incluirán cuando se encuentren limitadas lateralmente por paredes, en caso contrario, se computará tan solo el 50% de la superficie de las mismas.

En segundo lugar es recomendable analizar la distribución y diseño de la vivienda, si el número de habitaciones y baños se adaptan a sus necesidades, la disposición de puertas y ventanas en cada estancia, etc.

- **Calidades:**

Otro de los factores determinantes que influyen en el precio de una vivienda es la calidad de los materiales que se han utilizado en la construcción de la misma, de ello dependerá su seguridad, solidez y calidad. Por ello es necesario que verifique los siguientes aspectos:

- **Puntos clave de la estructura:**

Calidad de la construcción, solidez, aislamiento térmico y acústico. Es importante comprobar si hay grietas o humedades en la vivienda.



– **Circuito de agua:**

Compruebe si los grifos no pierden caudal de agua, al abrirse simultáneamente.

– **La instalación del gas:**

¿La vivienda tiene instalado gas natural, gas ciudad o butano, cumple con la normativa oficial?

– **Electricidad:**

¿Todo funciona correctamente?. Asegúrese de que tienen toma de tierra.

– **Calefacción:**

Es importante saber si dispone de calefacción, si es individual o central.

Otros aspectos a valorar: ¿Tiene garaje o plaza de aparcamiento? Si cuenta con ella, ¿tiene Escritura aparte o consta en la de la vivienda? (En la misma finca se ahorran gastos, pero puede dificultar una futura transmisión).

c. ¿Cuánto me cuesta todo?

De momento tenga presente que para hacer bien los cálculos tiene que tener en cuenta dos aspectos importantes.

Uno es que para cubrir todos los gastos se necesita en torno a un **10%** del precio de la vivienda. La mayor parte corresponde a los impuestos ligados tanto a la operación de compra-venta como al préstamo hipotecario.

En líneas generales, los gastos e impuestos de la compra-venta son:

• **Gastos de Notario:**

Se desglosan en:

- **Gastos de otorgamiento de la Escritura del préstamo hipotecario.** La base imponible es la denominada “responsabilidad hipotecaria” que es aproximadamente 1,5 veces el capital. Sobre esta base se aplica un porcentaje de tarifa, establecido legalmente.

En el caso de las operaciones de Hipoteca Inversa se aplicarán los costes recogidos en el apartado de Documentos sin Cuantía, previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, al igual que en las Escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de los préstamos o créditos hipotecarios.

- **Gastos de otorgamiento de la Escritura de compraventa.**
- **Coste de los folios utilizados y de las copias expedidas.**

• **Gastos del Registro de la Propiedad:**

Se generan cuando se inscribe la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

En el caso de la constitución de una Hipoteca Inversa y en las Escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de los préstamos o créditos hipotecarios se aplican los gastos registrales tomando como base el principal pendiente de amortizar con una reducción del 90%, es decir, se abonarán sobre el 10% del principal.

• **Gastos de gestión y de tramitación:**

Son los gastos que se generan cuando se tramita la Escritura del préstamo ante Hacienda para la liquidación de impuestos y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

• **Gastos de Tasación:**

Importe que hay que abonar a la empresa de tasación, que realiza el dictamen sobre el valor certificado del inmueble.



- **Impuestos:**

- **Impuesto sobre el valor añadido (IVA):**

7% aplicable a viviendas nuevas (primeras entregas de viviendas por parte del promotor) que se calcula sobre el precio de la vivienda (importe que consta en la Escritura).

4% en los casos de viviendas calificadas administrativamente de protección oficial de régimen especial o de promoción pública que también se efectúen por el promotor.

- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (TPO):**

6% con carácter general, en el caso de segundas y posteriores transmisiones de viviendas realizadas por un particular; las comunidades autónomas podrán determinar un tipo impositivo diferente. (Para más información Ver Anexo II)

- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados**

- **Compraventa:**

- Si la entrega está sujeta a IVA, por el hecho de formalizar la Escritura Pública de compraventa, debe pagarse el **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados** (AJD). La base imponible esta constituida por el precio que consta en la Escritura.

- Si la entrega está sujeta a TPO, no está sujeta a AJD.

- **Préstamo hipotecario:**

En el caso de formalización de una Escritura Pública de préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda, estará sujeta a AJD, calculándose el impuesto sobre la responsabilidad hipotecaria que es del orden de 1,5 veces el capital del préstamo.

Actualmente, el tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma; a falta de regulación específica, se aplicará el 0,5%. (Para más información ver Anexo III).

COMPRAVENTA	ITP	NO AJD
COMPRAVENTA	IVA	SÍ AJD
PRÉSTAMO	-----	SÍ AJD (1,5 veces capital prestado)

En el caso de las operaciones de Hipoteca Inversa en vivienda habitual, este impuesto estará exento.

- **Seguro de daños de la vivienda:**

La ley reguladora del mercado hipotecario, obliga al titular de un Préstamo Hipotecario a contratar un Seguro de Incendios (o de daños) sobre la vivienda a hipotecar. También es recomendable, aunque no obligatorio, contratar un Seguro de Amortización del Préstamo, que cubra, en caso de fallecimiento de su titular/es, el capital pendiente de pago.

d. ¿Qué hay que hacer antes de dar el primer paso?

Es necesario informarse de todos los aspectos legales de la operación acudiendo a los organismos e institucionales que pueden prestarla, tales como la Cámara de la Propiedad Urbana y, especialmente, el Registro de la Propiedad y la Notaría.





• **¿Qué tipo de información legal es conveniente verificar?**

Antes de comprar una vivienda **debe asegurarse de que está al corriente del pago de los impuestos** y, por supuesto, **libre de cualquier tipo de tasa o gravamen** como hipotecas, censos, embargos judiciales, etc. Esta información se la facilitarán en el Registro de la Propiedad. Si la vivienda que se desea adquirir está gravada con una hipoteca en la cual no se desea subrogarse o con cualquier otra carga, el vendedor deberá cancelarla económica y registralmente antes de firmar las Escrituras o en el momento de la firma (si no fuesen anuladas, el comprador se hace cargo de los gastos). También es conveniente solicitar al administrador o a la comunidad de propietarios el certificado que acredita que está al corriente de los pagos a la comunidad, puesto que en caso negativo, los gastos del último año y los del año en curso revertirán sobre el comprador.

También es recomendable que se informe sobre si el inmueble está afectado por algún plan urbanístico o ha sido declarado en ruina. Para obtener esta información deberá acudir al Ayuntamiento, en el que le expedirán un certificado, en el que consta la situación urbanística del inmueble.

En definitiva estos son los documentos que se deben revisar antes de formalizar la compra de su vivienda:

**Viviendas nuevas o adquiridas directamente al promotor**

**ANTES DE FORMALIZAR LA ESCRITURA**

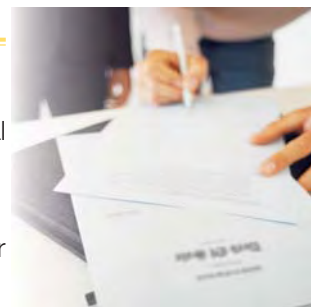
- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Planos de la situación del inmueble y de la vivienda.
- Descripción de la vivienda (superficie útil del edificio, servicios y suministros, zonas comunes, medidas de seguridad...).
- Memoria de calidades.
- Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.
- Contrato (con las condiciones generales y especiales).
- Justificante del promotor de que posee un aval bancario por el importe de las cantidades que se van a depositar durante el periodo de construcción de la vivienda.

**EN EL MOMENTO DE ESCRITURAR LA COMPRAVENTA**

- Licencia primera ocupación que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo a las condiciones exigidas en la licencia de obra o de edificación
- Cédula de habitabilidad que acredita la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda por cumplir los requisitos de seguridad para suministro y servicios.
- Datos de la subrogación de la hipoteca (si procede).
- Estatutos y normas de la Comunidad, así como sus contratos de servicios y suministros (si procede).
- Información sobre la vigencia del seguro decenal de daños a la edificación.

**Viviendas de segunda mano**

- Títulos de propiedad del transmitente (Escritura, etc.).
- Último recibo anual del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, también conocido como “contribución urbana”).
- Certificado de la comunidad de propietarios que acredite que el vendedor está al corriente del pago de los gastos de la comunidad.
- Titularidad y estado de cargas de la vivienda.



## 4 ¿Le convence la vivienda? ... pues adelante.

### a. ¿Qué pasos debo seguir para formalizar la compra?

Una vez hechas las comprobaciones oportunas, usted está en condiciones de dar una señal como garantía de su compromiso.

- **Señal o arras:**

Es una cantidad de dinero que no llega al precio total y que usted entrega al vendedor como garantía de que comprará la vivienda en un plazo determinado.

Se trata de un compromiso, aunque no definitivo, ya que tanto el comprador como el vendedor pueden echarse atrás en un momento dado. En el caso de que sea el vendedor el que desista de la operación, éste deberá devolver el doble de la señal. Si el que decide paralizar la operación es el comprador, lo normal es que éste pierda la señal anticipada. Si el comprador decide continuar con la compra, las arras se consideran como un adelanto o pago a cuenta del precio total.

- **La opción de compra**

El mecanismo es similar al de la señal. Conviene pactar de antemano si el dinero entregado por el comprador en concepto de opción de compra se incorporará o no al precio final en caso de que la operación de compra-venta se lleve a cabo.

Si después del plazo fijado usted no compra la vivienda, el vendedor puede retener la cantidad entregada si lo acordaron previamente de este modo. El derecho u opción de compra sobre la vivienda es una ventaja para el comprador (permite disponer de un margen de tiempo para decidirse o buscar otra mejor, para conseguir el dinero que necesita, para vender bienes personales que le ayuden a financiarla, etc.)

La aceptación de las condiciones de compraventa se realiza a través de los contratos de adhesión y las cláusulas generales, que redacta previamente una de las partes.

- **Contrato**

Es un trámite usual en la compraventa de vivienda, tanto en el caso de viviendas de segunda mano como de viviendas nuevas. Normalmente, en el caso de estas últimas, la empresa inmobiliaria o urbanizadora presenta a sus clientes un modelo de contrato estandarizado, homogéneo y redactado por sus asesores jurídicos.

Antes de estampar su firma en el contrato lea con detenimiento todas las cláusulas y, en especial, las que especifican quién se hará cargo de cualquier gasto o impuesto que acarree la operación. Si tiene dudas, solicite el asesoramiento de un abogado o profesional experto en transacciones inmobiliarias.

Tenga en cuenta que la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios protege sus derechos y establece, con carácter general, qué requisitos deben cumplir las cláusulas y condiciones generales en este tipo de contratos.

- **Firma de la Escritura Pública**

Es el momento culminante de la compra de una vivienda. Después de firmar la Escritura Pública, el comprador ya es propietario y así consta legalmente para cualquier persona, al quedar inscrita la compra en el Registro de la Propiedad.

### b. La decisión de financiación.

Una vez tomada la decisión sobre el inmueble que deseamos adquirir, que hemos tomado las debidas cautelas para tener total seguridad jurídica en la inversión que vamos a efectuar y que conocemos la cifra de referencia del coste de la vivienda comienza una nueva etapa en el proceso de la compra: **la obtención de la financiación necesaria** en el caso de que se precise.

- **El préstamo hipotecario.**

Es el que le concede Caja Rural y el que le permite hacer suya la vivienda deseada.





Su principal característica es que además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía para el pago del préstamo. Pero, precisamente este hecho es lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan tipos de interés más baratos que otras modalidades de préstamos con menor garantía. La importancia de la inversión también hace que el plazo sea más largo para la mayor facilidad del pago.

Para conocer exactamente el importe del préstamo que podrá solicitar, tendrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:

– **El valor de tasación de la vivienda:** podrá conocer cuál es el valor del inmueble que va a adquirir realizando una tasación del mismo, tasación que realizará una sociedad independiente reconocida o los tasadores de la entidad que le concederá el préstamo. Esta valoración le permitirá saber con mayor seguridad si el inmueble que adquiere se ajusta a los valores del mercado. Las entidades financieras conceden, con carácter habitual, como importe máximo del préstamo hipotecario el 80% del valor de la tasación.

Es importante que recuerde que los gastos de tasación correrán a su cargo, con independencia de que la operación llegue a formalizarse.

Además, es importante indicar que las entidades de crédito están obligadas a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado por el Banco de España y no esté caducada.

Sin necesidad de que el solicitante de la tasación sea la entidad prestataria.

La entidad por su parte, podrá realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación.

– Otro de los factores que lógicamente condiciona el importe del préstamo que usted podrá solicitar son sus ingresos. Como regla general, le recomendamos que, como máximo, se destine un 30% ó 35% de sus ingresos mensuales a hacer frente a la cuota del préstamo.

• **Tipos de préstamos hipotecarios:**

La oferta de préstamos hipotecarios es muy amplia y variada, para mayor información sobre la modalidad de préstamo que su Caja Rural le puede ofrecer, acérquese a su oficina más cercana.

No obstante, pese a la multitud de nombres comerciales diferentes, se pueden distinguir cuatro tipos básicos de préstamos existentes en el mercado:

– **Préstamo Hipotecario a interés fijo:**

El tipo de interés permanece inalterable durante toda la vida del préstamo, es decir, la cuota a pagar se mantiene constante.

Esto da cierta seguridad, si los tipos de interés suben, no se verá afectado, pero también tiene un inconveniente, si los tipos de interés bajan no podrá beneficiarse.

Otra característica de este tipo de préstamos es que suelen tener un plazo más ajustado (de 12 a 15 años generalmente) y la comisión por cancelación anticipada es mayor. Es importante recordar este hecho si tiene pensado destinar parte de los ahorros futuros a reducir el importe del préstamo o el plazo.

– **Préstamo Hipotecario a interés variable:**

Es un préstamo en el que para el primer año (o para el primer periodo) se acuerda un tipo de interés. Para los años restantes, se va modificando según el índice de referencia acordado en el contrato, añadiéndole un diferencial que varía en función de las condiciones del mismo.

Su principal ventaja es que permite beneficiarse de las rebajas de los tipos aunque, lógicamente, también recogen las subidas.

Este tipo de préstamo se caracteriza porque su plazo de amortización es mayor, puede llegar a 25 ó 30 años, y la comisión por amortización anticipada suele ser menor que en caso de interés fijo.

**- Préstamo Hipotecario a interés mixto:**

Son aquellos en los que se combina un período en el que el interés permanece fijo, dos, tres o más años, y otro en el que éste es variable y se va ajustando al mercado. Combinan las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acortar dos periodos diferentes los riesgos quedan más diluidos. El plazo de amortización y las comisiones por cancelación anticipada suelen ser parecidos a las variables.

**- Préstamo Hipotecario de cuota fija:**

Son préstamos a interés variable pero se asemejan a los préstamos a tipo fijo en la medida en que el cliente paga siempre la misma cuota al margen de la evolución de los tipos de interés. La diferencia es que si los tipos suben, en lugar de pagar más cuota, se alarga el plazo de amortización; y si bajan, se acorta.

Su principal inconveniente es la incertidumbre, ya que se desconoce el plazo de duración del préstamo, siendo su principal ventaja la seguridad de que la cuota no va a variar durante la vida de la operación.



TIPO DE CRÉDITO	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS	INCONVENIENTES
<b>FIJO</b>	El interés permanece constante	Si los tipos suben, no se altera la cuota	No puede beneficiarse de los descensos de los tipos
<b>VARIABLE</b>	El interés varía periódicamente	Permite beneficiarse de la bajada de tipos	Lo mismo que recoge las bajadas, recoge las subidas
<b>MIXTO</b>	Combina un periodo de tipo fijo con otro variable	Tiene un periodo más estable al principio	Riesgo de que, en el periodo de interés fijo, los tipos bajen en el mercado y usted no pueda beneficiarse en ese momento
<b>CUOTA FIJA</b>	Siempre paga lo mismo. Si los tipos suben o bajan lo que varía es el plazo	La cuota no variará nunca, ni un Euro	Incertidumbre sobre el plazo de amortización

**• ¿Qué son los índices de referencia?**

Los índices de referencia son un elemento muy importante y requieren más atención de la que normalmente se les prestan.

Son tipos que se emplean como referencia a la hora de revisar los préstamos a tipo variable, a la hora de actualizar el tipo de interés.

Declarados como oficiales por el Banco de España, existen los siguientes tipos de referencia:

**- Índice de Bancos:**

Es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que los Bancos han concedido durante ese mes para la adquisición de vivienda libre y está expresado en Tasa Anual Equivalente (TAE). Es, por tanto, una media de los contratos de préstamos hipotecarios que en ese momento se han formalizado en el mercado y que el Banco de España ha calculado con los datos que le remiten las entidades.

**- Índice de Cajas:**

Es exactamente lo mismo que el anterior aunque, en este caso, recoge los tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las Cajas de Ahorro. También está expresado en TAE.

**- Tipo medio del conjunto de las entidades de crédito:**

Este índice engloba los dos anteriores y, por eso, recoge una media mucho más amplia.





– **Indicador de la CECA de los tipos de activo:**

Este índice es una media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados por las Cajas de Ahorro tanto a los préstamos hipotecarios como a los préstamos personales.

– **Tipo interbancario a un año (EURIBOR):**

Promedio del precio o tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan dinero en el mercado monetario europeo. No se trata del tipo de un día concreto sino de la media de todas las operaciones del mes ponderadas por los volúmenes de la operación. Es decir, que los altibajos de un día u otro quedan diluidos en la media mensual que elabora el Banco de España.

– **Rentabilidad interna de la deuda pública:**

Es un índice muy poco utilizado. Se calcula sobre la rentabilidad media a la que se negocian los bonos del Tesoro entre dos y seis años de plazo.

- c. ¿Qué documentación tiene que aportar a su Caja Rural a la hora de solicitar un préstamo hipotecario?

Su Caja Rural, con carácter general, le pedirá una serie de documentos de carácter personal y ligados a la inversión que vamos a realizar para formalizar el préstamo hipotecario, no obstante, esta documentación puede variar según las circunstancias personales del solicitante, por ello, para mayor información no dude en acudir a su oficina de Caja Rural.

• **Información personal:**

**Personas físicas:**

- Fotocopia del DNI/NIF o Tarjeta de Residencia, y si está casado, se deberá informar sobre el régimen económico matrimonial.

**Personas jurídicas:**

- Fotocopia de la Código de Identificación Fiscal.
- Primeras copias o fotocopias compulsadas de las Escrituras de Constitución de la Sociedad, Estatutos y Poderes.

• **Información económica (justificación de ingresos):**

- Trabajador por cuenta ajena:
  - Fotocopia de las tres últimas nóminas
  - Fotocopia de las hojas resumen de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre el Patrimonio (en el caso de que se haya presentado Declaración de Patrimonio).
- Trabajador por cuenta propia:
  - Justificación de ingresos y últimos pagos fraccionados de IRPF e IVA
  - Fotocopia de las hojas resumen de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre el Patrimonio (en el caso de que se haya presentado Declaración de Patrimonio).

• **Información sobre el bien a hipotecar:**

- Compra de particular a particular: fotocopia de la Escritura de compraventa y copia del contrato privado de compraventa.
- Compra a un promotor: fotocopia de la Escritura del contrato de compraventa.
- Si lo que quiere es construir su propia vivienda: Escritura de la propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra.

Caja Rural con la documentación aportada realizará un estudio con las condiciones financieras de su Préstamo Hipotecario.

d. ¿Qué seguros se deben contratar?

En el mismo acto de firma de nuestra Escritura de compraventa y de firma del correspondiente préstamo hipotecario, es obligatorio por Ley la contratación de un seguro de incendios (daños) que cubra el valor del inmueble. No obstante, le recomendamos la contratación de seguros adicionales que, además de asegurar el continente o la estructura de la vivienda le cubran de otras contingencias.

Básicamente estos seguros son:

- **Seguro del Hogar RuralCompacto:** Seguro de tipo Multirriesgo, mediante el cual, a través de un sistema de multigarantías, se le garantizará la estabilidad y la seguridad económica de usted como titular del seguro y de su familia, así como su patrimonio personal, creando bienestar económico ante posibles problemas causados por contingencias imprevistas que afecten negativamente a sus bienes y/o su vivienda.
- **Seguro de Vida RuralProtección:** Seguro de Vida-Riesgo destinado a compensar el perjuicio económico que pudiera causar el fallecimiento o la invalidez por cualquier causa.
- **Seguro Temporal de Amortización del Préstamos RuralTap:** Seguro que tiene como fin compensar el quebranto económico que pudiese causar a sus herederos, en caso de producirse el fallecimiento y/o invalidez del Asegurado durante la vigencia del préstamo, mediante el pago de la deuda pendiente.
- **Seguro del Título de Propiedad:**

Este seguro actúa cuando el asegurado sufre un perjuicio económico por estos motivos:

1. Por desconocimiento de que su Título de Propiedad y/o el derecho de propiedad sobre su bien inmueble no se otorgó y/o adquirió libre de derechos de terceros y/o libre de defectos de la Escritura de Propiedad o del derecho de propiedad del bien inmueble. Por ejemplo, cuando un cónyuge vende su vivienda sin el consentimiento del otro. En este caso el comprador tendrá perjudicado el derecho de uso y disfrute de su vivienda. Cuando se adquiere un vivienda estando el vendedor incapacitado legalmente (minoría de edad, incapacidad mental, vejez, etc.) o judicialmente.
2. Y/o porque se haya producido, contra su Título de Propiedad, y/o contra su derecho de propiedad alguna demanda o reclamación. Por ejemplo, la terraza que formaba parte de la vivienda, es en realidad de la comunidad, habiéndose pagado por algo que ahora, resulta ser de la comunidad de vecinos,...

Deberá informarse de las ventajas y garantías que incorpora cada una de las modalidades de seguro, del coste del mismo (ya que las primas varían en función de las contingencias que quiera asegurar, del valor de los bienes, la edad del asegurado, el plazo, etc.)

e. Formalización de las Escrituras de compraventa y del préstamo hipotecario

Una vez llegado a este punto llega el momento de la formalización de las Escrituras. Después de firmar la Escritura Pública usted será **PROPIETARIO**. Debe firmarse ante un Notario, que de fe de la operación, y es inscribible en el Registro de la Propiedad.

Para poder dar este paso es necesario aportar una documentación complementaria:

- título de propiedad del vendedor,
- último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y condiciones de la compraventa, que lo habitual es que sean las mismas del contrato privado si lo hubiere.

Normalmente, en un solo acto y ante la presencia del Notario, se formalizará tanto la Escritura de compraventa de la vivienda como la del préstamo hipotecario. Compruebe que ésta última recoge todos y cada uno de los aspectos a los que usted dio el visto bueno en la oferta vinculante.





## 5 Ventajas Fiscales de la compra de un Vivienda

### a. Con carácter general:

Tanto la compra de su vivienda como el préstamo hipotecario pueden incorporar una serie de beneficios fiscales que hay que tener en cuenta, ya que le permitirán reducir la cantidad a pagar a Hacienda por el Impuesto de la Renta, y en algunos casos, incluso convertirán su declaración positiva en negativa con derecho a devolución. En todo caso hay una condición: **la vivienda debe ser su residencia habitual.**

Cuando se hubiera adquirido una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto que las cantidades invertidas en la nueva no superen las invertidas en las anteriores, en la medida que hubiesen sido objeto de deducción. (Esto mismo sucede en el supuesto de las aportaciones realizadas a las cuentas ahorro vivienda).

Se podrá deducir un porcentaje de las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. Este porcentaje está formado por un tramo estatal y un tramo autonómico, que se distribuyen de la siguiente forma:

TRAMO ESTATAL	TRAMO AUTONÓMICO	TOTAL
10,05%	4,95%	15%

La cantidad sobre la que se aplica el porcentaje de deducción está constituida por las cantidades satisfechas para la construcción, adquisición, ampliación o rehabilitación de la vivienda (incluidos los gastos que hayan corrido a su cargo: Notario, Registro, Gestoría, gastos financieros...). Esta base de deducción tiene un límite máximo de 9.015 euros.

Tras la reforma legal para el ejercicio 2007, hay que tener en cuenta que **si la hipoteca fue constituida antes del 20 de enero de 2006**, tendrá derecho a una compensación fiscal, que se determinarán anualmente por la Ley de Presupuestos.

- **Si se utilizó financiación ajena para adquirir o rehabilitar la vivienda habitual:**

El porcentaje de deducción se incrementará si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50% de dicho valor.
- Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen en conjunto el 40% del importe total que se ha solicitado.

En este caso, el porcentaje es el siguiente:

- Durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación:

BASE DE DEDUCCIÓN	TRAMO ESTATAL	TRAMO AUTONÓMICO	TOTAL
Hasta 4.507,59	16.75%	8.25%	25%
De 4.507,59 a 9.015,18	10,05%	4,95%	15%

- **A partir de los dos primeros años:**

BASE DE DEDUCCIÓN	TRAMO ESTATAL	TRAMO AUTONÓMICO	TOTAL
Hasta 4.507,59	13.40%	6.60%	20%
De 4.507,59 a 9.015,18	10,05%	4,95%	15%

Determinadas comunidades autónomas (Andalucía, Asturias, Cataluña, Extremadura, Islas Baleares, La Rioja, Murcia y Valencia) han hecho uso de su capacidad normativa en dos sentidos:

- Modificando (aumentando o disminuyendo) los porcentajes del tramo autonómico de la deducción por adquisición de vivienda habitual.
- Estableciendo deducciones propias adicionales por la adquisición de vivienda habitual sobre la parte autonómica de la cuota íntegra.



b. Especialidades territorios forales:

– **Comunidad Foral Navarra:**

• **Tipos de deducción:**

– **General:**

- 15 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual en territorio español del sujeto pasivo.

– **Especiales:**

- Unidades familiares en las que estén integrados dos o más hijos: 18 %
- Familias numerosas a 31 de diciembre: 30%

– **Base deducción:**

- Cantidad máxima anual: 9.015,18 euros anuales. En el supuesto de tributación conjunta la base será de 21.035 euros.
- Constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente, y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.
- Cantidad máxima para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo 90.150 euros. En el supuesto de tributación conjunta la base será de 210.350 euros. Este límite no se aplica en el territorio común.

– **Comunidad Autónoma País Vasco: Vizcaya, Guipúzcoa y Álava:**

• **Tipos de deducción:**

• **En concepto de inversión:**

– **General:**

- 15 % a las cantidades invertidas en el ejercicio, incluidos los gastos originados que hayan corrido a su cargo.

– **Especiales:**

- 25%, cuando el contribuyente tenga una edad inferior a 35 años y además su base imponible, reducida por pensiones compensatorias y anualidades por alimentos, no supere la cantidad 27.045,54 euros en Vizcaya o 30.000 euros en Álava y Guipúzcoa, o cuando el contribuyente tenga familia numerosa.
- Cuando se adquiera una vivienda habitual, habiendo disfrutado de deducción en concepto de inversión por otra u otras viviendas habituales será necesario invertir en ésta más de la cantidad que resulte de dividir entre 0,15, o en su caso entre 0,25, las cantidades deducidas por otra u otras viviendas habituales.

• **En concepto de financiación:**

– **General:**

- 20 % a los intereses satisfechos en el ejercicio por la utilización de capitales ajenos utilizados para la inversión en la vivienda habitual, que se correspondan.

– **Especiales:**

- 30%, cuando el contribuyente tenga una edad inferior a 35 años y además su base imponible, reducida por pensiones compensatorias y anualidades por alimentos, no supere la cantidad 27.045,54 euros en Vizcaya o 30.000 euros en Álava o Guipúzcoa o cuando el contribuyente tenga familia numerosa.





#### – Base deducción:

- 60% base imponible, reducida por pensiones compensatorias, anualidades por alimentos, aportaciones a mutualidades, planes de pensiones y planes de previsión asegurados; en primer lugar se aplicará a las cantidades en concepto de inversión y posteriormente a las cantidades en concepto de financiación. A estos efectos se aplica en primer lugar la deducción correspondiente al concepto inversión (15%).

#### – Cantidades deducibles:

- Cantidad máxima anual: Tipo aplicable por base deducción.
- Cantidad máxima para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo: 30.000 euros en concepto de inversión.

#### c. Exención por reinversión en vivienda habitual

Se establece en la ley del IRPF la exención para el supuesto de transmisión de la vivienda habitual que genere una ganancia patrimonial por diferencia entre el precio de adquisición y el precio de venta, siempre que el importe total obtenido por la transmisión (no el importe de la ganancia obtenida) se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las siguientes condiciones:

##### • Financiación ajena:

Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

##### Ejemplo:

<b>VALOR ADQUISICIÓN:</b> .....	100
<b>PRÉSTAMO HIPOTECARIO:</b> .....	80
<b>VALOR TRANSMISIÓN:</b> .....	150
<b>¿Cuál es el importe a reinvertir?</b> .....	150-80= 70

##### • Reinversión parcial:

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

##### • Período de reinversión:

- El precio de venta (no el importe de la ganancia) deberá reinvertirse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, anteriores o posteriores a la transmisión.
- Cuando la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del IRPF del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.
- Se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la reinversión dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

En caso de incumplimiento de cualquiera de estas condiciones, la parte de la ganancia patrimonial correspondiente estará sometida a gravamen, debiendo imputar el contribuyente la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora.



## ANEXO I

### Diccionario de palabras clave

Una de las principales dudas que surgen antes de comprar una vivienda suelen estar a menudo relacionadas con la complejidad de algunos términos financieros. Con este diccionario de palabras claves queremos ayudarle a estrenar casa sin ningún tipo de dudas.

#### A

**Amortización.** Devolución total o parcial de un préstamo.

**Amortización anticipada.** Es la devolución total o parcial de un crédito antes de la fecha pactada. Normalmente, está sujeta a una comisión. Esta comisión varía según el tipo de interés del préstamo. En general, si el tipo de interés es fijo, la comisión suele ser más elevada que si el interés es variable.

**Aranceles:** Comisiones, corretajes u honorarios que se pagan a Notarios, registradores por las operaciones en las que intervienen.

**Arras.** Cantidad de dinero que el futuro comprador entrega al vendedor como garantía de que comprará la vivienda en un plazo determinado.

Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la cantidad entregada.

Si el vendedor no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que entregó las arras. Si la operación llega a buen término, las arras son consideradas como un pago a cuenta. Técnicamente, este tipo de arras recibe el nombre de "arras penitenciales".

#### B

**Base Imponible.** Es el importe de la renta disponible del contribuyente persona física, cuantificada por el siguiente orden:

- 1.- Se determina la renta neta (los rendimientos por la diferencia entre los ingresos computables y los gastos deducibles, y las ganancias o pérdidas patrimoniales por la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición).
- 2.- Se aplican las reducciones del rendimiento neto que en su caso correspondan.
- 3.- Se procede a la integración y compensación de rentas.
- 4.- Se restan los mínimos personales y familiar.

**Base Liquidable.** La Base Imponible menos las reducciones establecidas por la ley del IRPF (rendimientos del trabajo, prolongación de la actividad laboral, movilidad geográfica, cuidados de hijos, edad, asistencia, discapacidad, aportaciones y contribuciones a sistemas de previsión social y a planes de pensiones, pensiones compensatorias).

**Bonos del Tesoro (Pagaré):** Deuda del Estado con vencimiento inferior a 18 meses, emitida al descuento y al portador.

#### C

**Cadencia.** O periodicidad. Frecuencia con que se realiza la modificación del tipo de interés en los préstamos contratados a tipo variable.

**Cancelación anticipada.** Es una amortización total y anticipada del préstamo. Normalmente, está sujeta a una comisión. Esta comisión varía según el tipo de interés del préstamo. En general, si el tipo de interés es fijo, la comisión suele ser más elevada que si el interés es variable.

**Cancelación registral.** Dado que las hipotecas se inscriben en el Registro de la Propiedad como una carga de la finca, es preciso que al cancelar un préstamo hipotecario se haga constar y se inscriba este hecho en el Registro de la Propiedad. Para ello es preciso firmar una Escritura de Cancelación y liquidar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Esta Escritura es la que se inscribirá en el Registro, anulando la carga hipotecaria.

**Carencia.** Periodo de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital.

**Cargas.** Son limitaciones al dominio de una finca que constan en documento público y se inscriben en el Registro de la Propiedad. No siempre suponen derechos económicos. Las hipotecas, los usufructos y las condiciones resolutorias son algunos ejemplos de cargas.

**Catastro.** Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

**Certificado registral.** Documento que expide y legitima el Registro de la Propiedad, en el que se expone la situación de cargas de una finca.

**Comisión de apertura.** Es un porcentaje sobre el capital prestado o sobre el límite del préstamo que se paga una única vez al constituir el mismo. Normalmente se pacta un importe mínimo.

**Comisión de subrogación.** Es un porcentaje que se aplica sobre el capital pendiente en caso de que el prestatario cambie de entidad acreedora. Esta comisión no podrá en ningún caso ser superior al 0,5% en el caso de los préstamos hipotecarios a interés variable concertados a partir del 27 de abril de 2003.

**Compensación por desistimiento.** El importe de esta compensación será de aplicación únicamente en los préstamos y créditos hipotecarios formalizados posteriormente al 9 de diciembre de 2007, cuando el titular decida amortizar este préstamo o crédito anticipadamente o en caso de subrogación.

Además esta compensación no podrá ser superior en ningún caso al 0,5% del capital amortizado anticipadamente si esta se produce dentro de los 5 primeros años de vida del crédito o préstamo, si excede de este plazo, el porcentaje máximo que se podrá aplicar será el 0,25%.

Por otro lado, si entre las partes se hubiese acordado una comisión igual o inferior a la indicada anteriormente, la comisión que percibirá la entidad será la pactada.



**Compensación por riesgo de tipo de interés.** Esta comisión será de aplicación únicamente en las operaciones de cancelación anticipada o subrogación de los préstamos o créditos hipotecarios formalizados posteriormente al 9 de diciembre de 2007.

El objetivo de la misma es paliar únicamente la pérdida de capital que pueda acarrear a la entidad dicha amortización o subrogación por la exposición al riesgo del tipo de interés.

Se entenderá por pérdida de capital la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito.

El contrato deberá especificar la modalidad que utilizará la entidad para el cálculo de la compensación por riesgo de tipo de interés, pudiendo optar entre un porcentaje fijo sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación o el resultado de aplicar la diferencia señalada anteriormente.

**Contenido.** Conjunto de bienes que se hallen dentro de la vivienda, en los locales dependientes de la misma o en los patios y jardines pertenecientes a dicha vivienda (pero no en garajes y zonas comunes). Incluye: muebles, ropa, enseres, viveres, antenas individuales, joyas y electrodomésticos. No incluye vehículos a motor y ciclomotores.

**Continente.** Conjunto de construcciones principales y accesorias con sus instalaciones, tanto fijas como aquellas necesarias para la solidez de la vivienda, adorno, higiene o comodidad.

Incluye:

- Instalaciones fijas como de calefacción, gas, agua o electricidad.
- Paredes, suelos y techos.
- Puertas y ventanas.
- Falsos techos, moquetas, maderas adheridas a paredes, suelos y techo.
- Armarios empotrados, sanitarios, toldos, antenas colectivas.
- Garajes, trasteros y bodegas.
- Vallas, muros, jardines, piscinas, invernaderos, zonas de recreo y deportivas en propiedades horizontales y viviendas unifamiliares.

**Contrato de adhesión.** Son los contratos generales o estandarizados redactados por la parte vendedora o prestataria de servicios para que sean firmados y asumidos por el comprador.

**Cuota.** Cada uno de los pagos mensuales, trimestrales o semestrales que se realizan durante la vida del préstamo. Si el préstamo está en periodo de carencia, la cuota está formada únicamente por intereses. Ahora bien, si el préstamo está en periodo de amortización, la cuota comprende los intereses y la amortización de capital.

## D

**Deducciones en la cuota.** Beneficios fiscales establecidos en la Ley del IRPF por motivos constitucionales (vivienda habitual), por favorecer el interés general (donativos), por razones de equilibrio territorial (rentas obtenidas en Ceuta y Melilla) o para evitar la doble imposición económica (dividendos) que minoran la cuota íntegra o líquida.

**Diferencial.** Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia para obtener el nuevo tipo de interés a aplicar en cada revisión.

**Documento notarial.** Todo documento intervenido por un Notario.

**Documento privado.** Respecto a un acto jurídico, mercantil, administrativo, etc. Es aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ejemplo, si es compraventa, recoge la voluntad de las partes en transmitir la propiedad de una finca.

**Documento público.** Lo mismo que el anterior, pero autorizado por un Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como Escritura, y son algunas de las más frecuentes: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

## E

**Escritura.** En el caso de la vivienda, las Escrituras más relevantes son las de compraventa, de hipoteca y de obra nueva. Son documentos públicos firmados y autorizados por un Notario. Las mencionadas Escrituras se inscriben en el Registro de la Propiedad.

**EURIBOR.** Promedio del precio o tipo de interés al que las entidades financieras europeas más significativas se prestan dinero en el mercado monetario. Concretamente, es la media mensual del tipo de interés diario a un año.

## F

**Fe pública.** Conformidad a nivel administrativo y a todos los efectos de la veracidad del contenido de un documento.

**Folleto informativo.** Es un folleto que las entidades de crédito emiten en virtud de la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre la transparencia en la oferta de préstamos hipotecarios. Su finalidad es informar a los clientes sobre todas las características de la oferta de créditos hipotecarios.

## G

**Garantía.** Cosa o medida que asegura o protege de algún riesgo, o que tiende a satisfacer una necesidad.

**Garantía Hipotecaria.** Aseguramiento mediante la afección de uno o varios bienes inmuebles al cumplimiento de obligaciones.

**Garantía Personal.** Patrimonio del deudor compuesto por todos los bienes presentes y futuros, y que garantiza el cumplimiento de cualquier obligación. También puede ser prestada esta garantía por un tercero.

**Gastos de Gestoría y tramitación.** Son los gastos derivados del trámite de la Escritura, de la liquidación de impuestos a Hacienda y de las gestiones en el Registro de la Propiedad.

**Gastos de Notario.** Se calculan, según normativa legal, en función de la responsabilidad hipotecaria, de los folios utilizados y de las copias expedidas. También varían en función de la complejidad de la Escritura.

**Gastos de Registro de la Propiedad.** Son los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca y/o de la Escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad. Se calculan en función de la responsabilidad hipotecaria y según una tarifa porcentual legalmente establecida.

## I

**Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD).** Es un impuesto que grava los documentos públicos que formalizan las Escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario. En el caso de las hipotecas, se calcula sobre la responsabilidad hipotecaria que es del orden de 1,5 veces el capital del préstamo. En el caso de las Hipotecas Inversas este impuesto se considera exento siempre que se trate de vivienda habitual. El tipo de gravamen puede variar según las comunidades autónomas. (Anexo II)

**Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).** Es un impuesto municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y se calcula según un porcentaje que se aplica al valor catastral de la finca.

**Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.** Anteriormente conocido como Arbitrio Municipal de Plusvalía. Es un impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos, cuando se transmite un bien inmueble. La Ley establece que sea el vendedor quien satisfaga este impuesto. Los pactos en contra deben reflejarse en la Escritura Pública de compraventa. Este impuesto depende de la zona donde está situada la finca y de los años transcurridos desde la última liquidación.

**Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.** Todas las segundas y sucesivas compraventas de inmuebles (de segunda mano) están sujetas a este impuesto. En general, el tipo actual es del 6%, pero determinadas comunidades autónomas establecen tipos y condiciones especiales. (Anexo III)

**Impuesto sobre el Valor Añadido.** Impuesto indirecto que grava las primeras entregas de viviendas realizadas por el promotor, al tipo del 7%, ó al 4% si se tratan de viviendas calificadas administrativamente de protección oficial de régimen especial o de promoción pública que también se efectúan por el promotor.

**Índice de referencia.** Son valores del mercado hipotecario o financiero que se utilizan para las revisiones del tipo de interés de los préstamos a tipo variable.

**Interés o tipo de interés.** Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses a pagar por parte del prestatario y que forman parte de la cuota.

**Interés de demora.** Interés adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y en función de los días de retraso en el pago.

## O

**Oferta vinculante para nuevas hipotecas.** Es un documento que las entidades de crédito, en función de la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de préstamos hipotecarios, tienen obligación de entregar al cliente, y que desarrolla todas las condiciones financieras del préstamo hipotecario ofertado. La validez de la oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. Esta oferta vinculante es obligatoria para préstamos hipotecarios a particulares sobre vivienda con un capital igual o inferior a 150.253,03 euros.

**Oferta vinculante para subrogación de hipotecas entre entidades financieras.** Es el documento que la entidad que quiere subrogarse en una hipoteca envía a la entidad prestataria actual, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste cambie de entidad.

**Opción de compra.** Mediante el pago de una determinada cantidad de dinero pactada entre vendedor y comprador, éste adquiere el derecho a comprar una vivienda en determinadas condiciones y durante un tiempo determinado. Si finalmente no se lleva a cabo la compra de la vivienda, esta cantidad de dinero suele perderse.

## P

**Pactos sobre cesión y subrogación.** Distintos aspectos para el caso de que tanto su entidad financiera como el deudor deseen sustituir a un tercero en su posición. Esto tiene especial relevancia para el deudor, dado que si quiere vender la finca hipotecada, no es imprescindible cancelar el préstamo, sino que el comprador puede hacerse cargo de él, descontando del precio de venta la cantidad pendiente. Para ello es necesario el consentimiento de la entidad de crédito.

**Plan Oficial de la Vivienda.** Es un plan desarrollado por la Administración para facilitar la adquisición o la rehabilitación de la vivienda habitual a aquellas personas que reúnan unas determinadas circunstancias económicas y familiares.

**Plusvalía.** Beneficio que se realiza al transmitir un activo a un precio superior al de su adquisición.

**Préstamo Hipotecario.** Es un préstamo que, además de contar con la garantía personal del prestatario, se garantiza adicionalmente con una vivienda, un inmueble o un bien. Junto a la devolución del capital prestado, garantiza también el cobro de los intereses ordinarios, los intereses de demora, las costas y los gastos derivados de una posible reclamación judicial en caso de incumplimiento en los pagos. Se formalizan en Escritura y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

**Préstamo Hipotecario con interés limitado.** Es una hipoteca con interés variable pero limitado a una banda de oscilación restringida durante los primeros años. El titular puede disfrutar de las ventajas del interés variable, pero con la tranquilidad de estar protegido de subidas significativas de los tipos de interés.

**Préstamo Hipotecario con interés mixto.** Es un tipo de hipoteca que aúna las ventajas del interés fijo a las del interés variable. Usted se asegura una misma cuota mensual durante los 5, 10 ó 15 primeros años (a elegir), sin cambios ni oscilaciones. A partir de entonces, tendrá una cuota variable en función de la evolución del mercado, con la ventaja de poder disfrutar de un largo plazo de amortización (como ocurre en las hipotecas de interés variable).

**Préstamo Hipotecario con interés variable.** Se trata de una hipoteca que le permite disfrutar de las condiciones que ofrece el mercado en cada momento.

**Préstamo Hipotecario con cuota fija.** Es una hipoteca con interés variable, pero con cuota fija. Eso significa que, en cada revisión del tipo de interés, las variaciones del interés repercuten en una variación del plazo de la hipoteca. Así, si el tipo de interés sube, se incrementa el plazo de amortización de la hipoteca, y si el tipo de interés desciende, disminuye el número de cuotas a pagar.

## R

**Registro de la Propiedad.** Oficina pública y territorial que lleva los libros oficiales en los que constan las circunstancias que afectan a la propiedad de las fincas de su territorio como: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.







**Responsabilidad hipotecaria.** Es un valor del orden de 1,5 veces el capital o límite de la hipoteca y que comprende, además de la devolución del capital prestado, el cobro de los intereses ordinarios, de los intereses de demora, de las costas y de los gastos derivados de una posible reclamación judicial en caso de incumplimiento en los pagos.

## S

**Seguro básico de daños del hogar.** También se conoce como "seguro de incendios". Es un seguro obligatorio en las viviendas hipotecadas. Su objetivo es asegurar, durante la vigencia de la hipoteca, los riesgos que puedan producirse en el continente de la vivienda hipotecada.

**Seguro a todo riesgo del hogar.** Es un seguro que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda, tanto en el continente como en el contenido.

**Seguro de vida de amortización de préstamos.** Es un seguro de vida que garantiza, en caso de fallecimiento y, opcionalmente, de invalidez absoluta y permanente del asegurado, la cancelación del préstamo.

**Subrogación por cambio de entidad financiera prestataria.** Se produce cuando el prestatario de una hipoteca cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejora las condiciones.

**Subrogación por compraventa.** Se produce en la compra de una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción. También, cuando se compra la vivienda a un particular con una hipoteca viva. En este caso, el subrogante adquiere todos los derechos y obligaciones.

**Superficie computable.** Es la superficie construida más la parte proporcional de la portería, escalera, azotea, jardín comunitario, etc., que le corresponda según su cuota de copropiedad.

**Superficie construida.** Son todos los metros cuadrados de la vivienda, incluyendo el grosor de las paredes y a veces los patios y conductos de ventilación.

**Superficie útil.** Son todos los metros cuadrados de la vivienda, incluidos balcones, pero sin contar las paredes. Las azoteas y patios se indican aparte, aunque a veces se incluyen como superficie útil.

## T

**TAE (Tasa Anual Equivalente).** Es el resultado de una fórmula matemático financiera, supervisada por el Banco de España. Sirve para comparar el coste real de diferentes ofertas. En particular, cabe indicar que, en los casos de préstamos con interés variable, la TAE se calcula suponiendo que los intereses sucesivos sean los de la primera revisión, calculada según el último valor publicado del índice de referencia.

## V

**Valor catastral.** Valoración que figura en el catastro de una determinada finca.

**Valor de tasación.** Valor real del inmueble calculado y certificado por sociedades de tasación constituidas según normativa legal e inscritas en el registro de sociedades de tasación del Banco de España.

**Verificación.** Es la comprobación que se hace en el Registro de la Propiedad para determinar si una finca está libre de cargas o no.

**VPO.** Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poderse acoger a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc.





## ANEXO II

### Transmisiones Patrimoniales Onerosas

**Situación a partir del 1/1/2008 para la transmisión de viviendas.**

#### RÉGIMEN GENERAL

Salvo regulación específica de cada comunidad autónoma, y sin perjuicio de lo previsto en los territorios forales, el tipo de gravamen aplicable es del 6%.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En caso de transmisión de **viviendas protegidas** de conformidad con la normativa de la **Comunidad Autónoma de Andalucía**, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente, y la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste no supere la edad de 35 años, o sea discapacitado con un grado de minusvalía superior al 33% **se aplica el 3,5%**.

En el supuesto de adquisición de vivienda y constitución de préstamos por matrimonios o las personas unidas de hecho e inscritas en el registro de uniones o parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía se equiparán a los cónyuges, el requisito de edad deberá cumplirlo uno de los cónyuges o de los miembros de la unión de hecho.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. **En caso de transmisión de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa se aplicará el 3%**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que en el momento de la adquisición el sujeto pasivo tenga la consideración de miembro de una **familia numerosa**.
- Que en el plazo de **los dos años anteriores y los dos posteriores** a la fecha de adquisición se proceda a la **venta en firme de la anterior vivienda habitual** (si la hubiera), salvo que el inmueble adquirido sea contiguo y en dicho plazo se produzca la unión de ambos inmuebles.
- Que la **superficie útil** de la vivienda adquirida **sea superior en un 10%** de la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia (si la hubiera).
- Que la suma de la parte general de las **bases imponibles de IRPF** de todas las personas que vayan a habitar la vivienda **no exceda de 35.000 euros**. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda el número de hijos que la legislación exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ASTURIAS

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En caso de las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas calificadas de **protección pública** por el Principado de Asturias, así como a la **constitución y cesión de derechos reales** sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, **se aplicará el 3%**, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la **vivienda habitual del adquirente y no hayan perdido la condición de viviendas protegidas**.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE BALEARES

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En el caso de transmisiones de **viviendas de protección oficial** se aplica el **1%**.

Existe una **bonificación** previa solicitud del sujeto pasivo del **57%** de la cuota para los menores de **36 años**, **discapacitados** con un grado de minusvalía igual o superior al 65% y **familias numerosas** siempre que se cumplan determinadas condiciones.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Con carácter general se aplica un tipo del **6,5%**. En el caso de vivienda habitual adquirida por familia numerosa, adquirente con un grado de minusvalía igual o superior al 65% o por persona en cuya unidad familiar exista un miembro con el citado grado de minusvalía, o por menores de 30 años se aplicará un tipo específico del 6%. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.

El tipo será del **6%** en caso de transmisiones de viviendas de Protección Oficial que vaya a constituir la primera vivienda habitual.



### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

---

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En caso de transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el adquirente o su cónyuge sea titular de **familia numerosa**, sea **discapacitado** con un grado igual o superior al 33% e inferior al 65%, tenga **menos de 30 años cumplidos** o se trate de la transmisión de **viviendas de Protección Pública que no gocen de exención**, el tipo de gravamen aplicable será del 5%.

El tipo será del **4%** para los **discapacitados con un grado igual o superior al 65%**.

### COMUNIDAD DE CASTILLA LA MANCHA

---

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**.

El tipo específico del **6%** se aplicará a la primera vivienda habitual para todos los adquirentes, si su valor real no es superior a 140.100 euros.

### COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

---

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**.

Se aplicará un tipo específico del **4%** si el adquirente es titular de familia numerosa, si él o cualquier miembro de su unidad familiar es minusválido con un grado igual o superior al 65%, o si todos los adquirentes son menores de 36 años. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.

Se aplicará un tipo específico de **0,01%** si el inmueble va a constituir la vivienda habitual, todos los adquirentes son menores de 36 años, es su primera vivienda para todos los adquirentes y el inmueble está situado en un municipio de Castilla y León de menos de 3.000 habitantes o de menos de 10.000 si dista más de 30 kilómetros de la capital de provincia.

Por último, se aplicará un **4%** en el caso de transmisión de viviendas protegidas siempre que se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

---

Con carácter general, se aplica un tipo del **7%**.

En el caso de la transmisión de un inmueble que deba constituir la **vivienda habitual de una familia numerosa se aplica el 5%**, siempre y cuando se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- El adquirente debe ser miembro de la **familia numerosa**.
- La suma de las **bases imponibles** en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los miembros de la familia numerosa **no debe exceder de 30.000 euros**. Esta cantidad debe incrementarse en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para que una familia tenga la condición legal de numerosa.

Se aplica también el **5%** a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del **contribuyente o algún miembro de la unidad familiar discapacitado** con un grado igual o superior al 65% y a los **menores de 32 años**, siempre que la suma de las bases imponibles correspondientes a los miembros de la unidad familiar en la última declaración del IRPF no exceda los 30.000 euros.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

---

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En el caso de transmisiones de viviendas **calificadas de Protección Oficial**, que no hayan perdido esta calificación y que no gocen de exención en el impuesto, se aplicará el **3%**.

El tipo será del **6%** para la adquisición de viviendas de que no tengan la consideración de protección oficial pero **su valor real no supere los 122.606,47 euros** y que la base imponible del IRPF del adquirente no supere los 18.000 euros en tributación individual o 22.000 euros en tributación conjunta, y siempre que las rentas brutas anuales de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no excedan de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente.

Igualmente existe una **bonificación del 20%** de la cuota para la adquisición de vivienda habitual que cumpla los requisitos anteriores cuando el contribuyente fuera **menor de 35 años**, tenga **familia numerosa** o que sea **discapacitado** con un **grado de minusvalía superior al 65%**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

---

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**.

Tipo reducido del **4%** en las adquisiciones de vivienda para personas con una **minusvalía igual o superior al 65%**.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En el caso de transmisiones de inmuebles en las que se adquiera la **propiedad de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid**, se aplica el **4%**, siempre que se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- Tener una superficie construida inferior a **90 metros cuadrados**.
- Tener una **antigüedad mínima de 60 años**.
- Que vaya a **constituir la vivienda habitual** de los adquirentes durante al menos **4 años**, entendiéndose que se cumple este requisito mediante la alegación por parte del sujeto pasivo de esta circunstancia, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.
- Que la vivienda no haya sido objeto de una **rehabilitación** en todo o en parte subvencionada con fondos públicos en los **15 años** inmediatamente anteriores al momento de la adquisición.

El **4%** también se aplica en la adquisición de vivienda habitual por **familia numerosa** siempre que la vivienda habitual anterior (si la hubiera) sea vendida en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva o se adquiera un inmueble contiguo para unirlo.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. En el caso de transmisiones de **viviendas de protección oficial**, se aplica el **4%**.

## COMUNIDAD FORAL NAVARRA

Con carácter general se aplica un tipo del **6%**. **Se aplica el tipo especial del 5% cuando se cumplan los siguientes requisitos:**

- Que el adquirente forme parte de una **unidad familiar** en la que estén integrados **dos o más hijos**.
- Que se adquiera el **pleno dominio de la vivienda**, sin que en ningún caso sea consecuencia de la consolidación de dominio desmembrado anteriormente en usufructo y nuda propiedad.
- Que **ningún miembro** de la unidad familiar **sea propietario de otra vivienda** dentro del término municipal en que radica la vivienda objeto de adquisición.
- Que la vivienda se destine a **residencia habitual**.

Este tipo se aplicará sobre una **base imponible máxima de 180.304 euros**. Cuando la base sea superior, únicamente se aplicará el 5% sobre los primeros 180.304 euros, gravándose el resto al tipo general a del 6%.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA PAÍS VASCO

### GUIPÚZCOA

Con carácter general se aplica un tipo del **6%**. Se establece el tipo especial del **3%** si se trata de viviendas cuya superficie **construida no sea superior a 120 metros cuadrados**, siempre que el valor real no sea superior a 200.000 euros y se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el adquirente **no sea propietario de otra vivienda** en Guipúzcoa, ni lo haya sido en el período de los 2 años anteriores a esta adquisición.
- Que la vivienda vaya a constituir la **vivienda habitual** del adquirente.
- Que el adquirente sea **menor de 35 años**.
- Que el documento de adquisición se exprese que se **cumplen los requisitos**.

### ÁLAVA

**Con carácter general** se aplica un tipo del **4%** en el caso de transmisión de viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de 2 unidades y anexos que se transmitan conjuntamente. Se aplicará el tipo del **2,5%** en las transmisiones de **viviendas cuya superficie no sea superior a 120 metros cuadrados y viviendas unifamiliares** cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación no supere los 300 metros cuadrados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el adquirente **no sea propietario** de otra vivienda dentro del término municipal en que radica la vivienda objeto de adquisición.
- Que la vivienda se destine a **residencia habitual**.
- Que el documento de adquisición se exprese que se **cumplen los requisitos**.

### VIZCAYA

Con carácter general se aplica un tipo del **6%**.







## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. Se establecen los siguientes tipos especiales:

Se aplica el **3%** de las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la adquisición tenga lugar dentro de los **dos años siguientes** a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la **consideración legal de numerosa** o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- Que dentro del mismo plazo se proceda a la **venta de la anterior vivienda habitual**, si la hubiere.
- Que la **superficie útil** de la vivienda adquirida sea superior en más de un **10%** a la superficie útil de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.
- Que la **suma de las bases imponibles** en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, y los respectivos mínimos personales y familiares, **no exceda de 30.600 euros**.

Se aplica el **5%** a las transmisiones de viviendas de **protección oficial de régimen especial**, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la **vivienda habitual del adquirente o cesionario, a las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de jóvenes menores de 36 años de edad** en la fecha de dicha adquisición y a las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la **vivienda habitual de personas que tengan la consideración legal de minusválidos**, con un grado de discapacidad **igual o superior al 33%**.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA

Con carácter general se aplica un tipo del **7%**. Se aplica el **4%** en caso de transmisiones de viviendas de **protección oficial de régimen especial**, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, y de viviendas que vayan a constituir la **vivienda habitual de discapacitados con grado igual o superior al 65% o de una familia numerosa**, que cumplan los siguientes requisitos:

- Que la adquisición tenga lugar dentro de los **dos años siguientes** a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la **consideración legal de numerosa** o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- Que dentro del mismo plazo se proceda a la **venta de la anterior vivienda habitual**, si la hubiere.
- Que la **superficie útil** de la vivienda adquirida sea superior en más de un **10%** a la superficie útil de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.
- Que la **suma de las bases imponibles** en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, y los respectivos mínimos personales y familiares, **no exceda de 43.210,06 euros**.

## ANEXO III

### Actos Jurídicos Documentados

**Situación a partir del 1/1/2008 para la formalización de Escritura Pública de compraventa de vivienda y de constitución de hipoteca sobre vivienda.**

#### RÉGIMEN GENERAL

Salvo regulación específica de cada Comunidad Autónoma, y sin perjuicio de lo previsto en los territorios forales, el tipo de gravamen aplicable es del **0,50%**.

#### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de **beneficiarios de ayudas económicas concedidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía** para la adquisición de una vivienda habitual de carácter protegido, y de menores de 35 años que adquieran una vivienda habitual por un valor no superior a 130.000 euros, la formalización de la Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca tributa al tipo reducido del **0,30%**.

En el supuesto de adquisición de vivienda y constitución de préstamos por matrimonios o las personas unidas de hecho e inscritas en el registro de uniones o parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía se equiparán a los cónyuges, el requisito de edad deberá cumplirlo uno de los cónyuges o de los miembros de la unión de hecho.



### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de inmuebles que vayan a constituir la **vivienda habitual de una familia numerosa**, la Escritura Pública de compraventa tributa al tipo del 0,30%, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- la adquisición tenga lugar dentro del plazo de los **dos años siguientes** a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la **consideración legal de numerosa** o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo
- dentro del mismo plazo se proceda a la **venta en firme de la anterior vivienda habitual**
- la **superficie útil** de la vivienda adquirida sea superior **en más de un 10%** a la superficie útil de la vivienda anterior y
- el resultado de añadir las **bases imponibles** de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, los respectivos mínimos personales y familiares **no exceda de 35.000 euros**, incrementado en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ASTURIAS

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de formalización de Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de **beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública que no tengan derecho a exención**, se aplica el **0,30%**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE BALEARES

Con carácter general **1%**. El tipo será del **0,5%** en las primeras compras de viviendas realizadas por menores de **36 años, discapacitados** con un grado de minusvalía igual o superior al 33% y **familias numerosas**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Con carácter general se aplica un tipo del **0,75%**. El tipo será del **0,5%** en el caso de constitución de hipoteca y escritura de compraventa de vivienda habitual por familia numerosa; por minusválido con un grado igual o superior al 65% o menores de 35 años.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de formalización de Escritura Pública de compraventa de vivienda habitual, si el adquirente o su cónyuge es titular de **familia numerosa**, es **discapacitado** con un grado igual o superior al 33% e inferior al 65% o tiene **menos de 30 años cumplidos en la fecha de adquisición del inmueble**, se aplica el **0,30%**.

Igualmente, tributan al 0,30% los actos o contratos relacionados con la **transmisión de viviendas de Protección Pública** que no gocen de exención.

El tipo será del 0,15% para los **discapacitados** con un grado igual o superior al 65%.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA LA MANCHA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. Se aplicará un tipo específico del **0,5%** en el caso de constitución de hipoteca y escritura de compraventa de primera vivienda habitual para todos los adquirentes, si su valor real no supera los 120.000 euros.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN

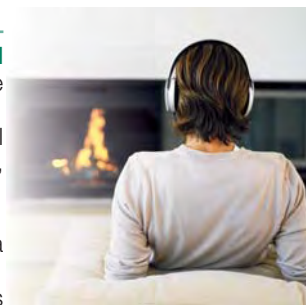
Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. Se aplicará un tipo específico del **0,3%** en el caso de escritura de compraventa de vivienda si el adquirente es titular de familia numerosa; si él o cualquier miembro de su unidad familiar es minusválido con un grado igual o superior al 65%, o si todos los adquirentes son menores de 36 años. En todos los casos deben cumplirse determinados requisitos.

Se aplicará un tipo específico del **0,1%** en el caso de escritura de compraventa de vivienda habitual si todos los adquirentes son menores de 36 años, se trata de su primera vivienda, el importe de la renta disponible de todos ellos no supera los 31.500 euros y se halla en un municipio con menos de 3.000 habitantes o en un municipio entre 3.000 y 10.000 habitantes situado a más de 30 Km. de la capital de la provincia.

**0,01%** si el inmueble va a constituir la vivienda habitual, todos los adquirentes son menores de 36 años, es su primera vivienda para todos los adquirentes y el inmueble está situado en un municipio de Castilla y León de menos de 3.000 habitantes o de menos de 10.000 si dista más de 30 kilómetros de la capital de provincia.

**0,01%** si documentan la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para la adquisición de inmueble que va a constituir la vivienda habitual, todos los adquirentes son menores de 36 años y es su primera vivienda para todos los adquirentes, con independencia del nivel de renta del prestatario y de que la vivienda se sitúe en el medio rural o urbano.

Por último, se aplicará un tipo específico del **0,3%** por la escritura de compraventa de viviendas protegidas siempre que se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes.





### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Con carácter general se aplica el **1%**.

En las **viviendas protegidas**, el tipo de gravamen para la formalización de la Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca es del **0,10%**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**.

El tipo será del **0,4%** cuando el **valor real de la vivienda no supere los 122.606,47 euros** y la suma de las rentas brutas de todos los miembros de la familia que vayan a habitar en la vivienda no excedan de 30.000 euros al año incrementado en 3.000 euros por cada hijo.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de **primera adquisición de vivienda habitual**, la formalización de Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca tributa al **0,75%**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. Para la compraventa y la constitución de hipoteca de **vivienda nueva** se aplica un tipo distinto en función de su valor:

Hasta 120.000 euros .....	<b>0,40%</b>
Desde 120.000,01 hasta 180.000 euros .....	<b>0,50%</b>
A partir de 180.000,01 euros .....	<b>1%</b>

No obstante, la formalización de las Escrituras que documenten la compraventa de **viviendas de protección pública reguladas por la normativa de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil de 90 metros cuadrados y que no cumplan los requisitos para gozar de la exención aplicable a las VPO** tributan al **0,20%**.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA

Con carácter general **1%**. En caso de **primera transmisión de viviendas** acogidas al Plan de Vivienda Joven **y de constitución de hipotecas para adquirente de 35 años** o menores acogidas, la formalización de Escritura Pública de compraventa y de constitución de hipoteca, tributa al **0,1%**.

### COMUNIDAD DE NAVARRA

Con carácter general se aplicará un **0,5%**. Sin tipos específicos.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA PAÍS VASCO

#### GUIPÚZCOA

Con carácter general se aplicará un **0,5%**. Sin tipos específicos.

#### ÁLAVA

Con carácter general se aplicará un **0,5%**. Sin tipos específicos.

#### VIZCAYA

Con carácter general se aplicará un **0,5%**. Sin tipos específicos.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Con carácter general se aplicará el **1%**. El tipo será del **0,5%** en la compra de un inmueble para destinarlo a vivienda habitual realizadas por menores de **36 años, discapacitados** con un grado de **minusvalía igual o superior al 33%, familias numerosas** y sujetos pasivos cuya base imponible a efectos IRPF disminuida por el mínimo personal y familiar no haya sido superior, en el último periodo impositivo, al resultado de multiplicar el Indicador público de renta a efectos múltiples (IPREM) por 3,5.

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA

Con carácter general se aplica un tipo del **1%**. En caso de inmuebles que vayan a constituir **vivienda habitual**, la formalización de Escritura Pública de compraventa tributa al tipo del **0,10%**. La formalización de Escritura Pública de constitución de hipoteca para la adquisición de vivienda habitual de **discapacitados** con grado igual o superior al 65% y de las **familias numerosas** que cumplan los siguientes requisitos tributa al tipo reducido del **0,10%**:

- la adquisición tenga lugar dentro del plazo de los **dos años siguientes** a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la **consideración legal de numerosa** o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo
- dentro del mismo plazo se proceda a la **venta en firme de la anterior vivienda habitual**
- la **superficie útil** de la vivienda adquirida sea superior en **más de un 10%** a la superficie útil de la vivienda anterior y
- el resultado de añadir **las bases imponibles** de todas las personas que vayan a habitar la vivienda los respectivos mínimos personales y familiares **no exceda de 43.210,06 euros**.



Para más información, **acérquese a su oficina de Caja Rural** o visite nuestra página web:  
**[www.ruralvia.com](http://www.ruralvia.com)**