

Dossier de Gastos de Compraventa e Impuestos

El desglose completo de lo que pagas de verdad el día de la firma, partida por partida, con su base legal.

La cifra que te dice el banco no es la cifra que pagas. Entre el precio del inmueble y el dinero que sale de tu cuenta hay una capa de impuestos, aranceles y honorarios que **nadie te desglosa hasta que ya has entregado las arras.**

LA CIFRA QUE NADIE TE DICE

En una hipoteca media, lo que no ves antes de firmar te cuesta 25.000 €. Repartidos en 360 cuotas para que no lo notes.

Rango sistémico verificado: entre 15.000 y 30.000 € por operación no auditada.

DOCUMENTO	OPERACIÓN
Dossier de gastos de compraventa	Compraventa inmobiliaria
NATURALEZA	ANCLAJE
Informativo y divulgativo	Normativa publicada en el BOE
EX-INTERMEDIARIA Bde N° D471	LEY 5/2019
LCCI ICI/19/1191	API 12.322
RC + LOPD	



ANTES DE SEGUIR LEYENDO

Son dos operaciones, no una

Comprar una vivienda con hipoteca son **dos contratos distintos**: la compraventa (inmobiliaria) y el préstamo (hipotecaria). Cada uno tiene su propio reparto de gastos y su propia normativa. Confundirlos es el error que más dinero cuesta.

01

Los cuatro bloques de gasto

Todo lo que pagas cabe en cuatro bloques. Tres son arancel o impuesto (precio tasado por norma). Uno es libre, y ahí aparece el margen oculto.

BLOQUE A

Impuestos

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO: ITP

Lo regula el Real Decreto Legislativo 1/1993 (Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD). El tipo lo fija cada Comunidad Autónoma: **el porcentaje que pagas depende de dónde compras, no de dónde vives.**

QUÉ TIENES QUE HACER

VERIFICA el tipo vigente de tu Comunidad en su portal tributario antes de firmar arras. Los tipos cambian por ley autonómica y hay reducciones específicas (menores de 35 años, familia numerosa, vivienda protegida, discapacidad) que no se aplican solas: **hay que solicitarlas.**

VIVIENDA NUEVA: IVA + AJD

- **IVA**: tipo reducido para vivienda según la Ley 37/1992 del IVA.
- **AJD (Actos Jurídicos Documentados)**: grava la escritura pública. Tipo autonómico.

El error más caro: presupuestar como segunda mano una vivienda que fiscalmente es primera transmisión, o al revés. La diferencia son miles de euros.

Los aranceles notariales están fijados por el **Real Decreto 1426/1989**. No son libres: son arancel público. Esto significa dos cosas:

1. Todos los notarios cobran lo mismo por el mismo acto.
2. **Tienes derecho a elegir notario.**

BASE LEGAL DE TU DERECHO

Artículo 14.1.g) de la **Ley 5/2019, de 15 de marzo (LCCI)**, que obliga a entregar al prestatario información sobre su derecho a designar notario.

Si te imponen notario, te están quitando un derecho.

Aranceles fijados por el **Real Decreto 1427/1989**. También arancel público.

Inscribir la compraventa no es opcional en la práctica: sin inscripción, tu propiedad no es oponible frente a terceros que sí inscriban.

BASE LEGAL

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946).

Aquí sí hay libertad de precio, y aquí es donde aparece el margen oculto.

La gestoría no es obligatoria por ley. Es un servicio. Si el banco te "asigna" una gestoría, pregunta:

- ¿Cuánto cobra exactamente?
- ¿Puedo usar otra?
- ¿Qué hace por ese importe?



02 *Quién paga qué: el reparto legal*

Desde la Ley 5/2019 (LCCI), artículo 14.1.e), en préstamos hipotecarios con consumidores el reparto de gastos de la hipoteca ya no es negociable a favor del banco.

CONCEPTO	QUIÉN LO PAGA POR LEY
Tasación del inmueble	El prestatario (tú)
Gestoría de la hipoteca	El prestamista (el banco)
Notaría de la escritura de préstamo	El prestamista (el banco)
Registro de la hipoteca	El prestamista (el banco)
AJD del préstamo	El prestamista (el banco)
Copias de la escritura	Quien las solicite

Ojo con la confusión más común: esto aplica a los gastos de **la hipoteca**, no a los de **la compraventa**. Son dos operaciones distintas con dos repartos distintos. Los gastos de la compraventa siguen su propio régimen, generalmente el artículo 1455 del Código Civil salvo pacto en contrario.

LA REGLA QUE NO DEBES OLVIDAR

Dos operaciones. Dos facturas. Dos auditorías.

Si alguien te presenta un único bloque de gastos sin separar compraventa de hipoteca, no te está dando la foto completa.

03 *Las cinco partidas que la gente olvida*

No aparecen en el presupuesto que te enseñan. Aparecen después, cuando ya no puedes echarte atrás sin perder dinero.

1

La tasación

Se paga antes de saber si te conceden el préstamo. Es dinero a riesgo.

2

El certificado de eficiencia energética

Obligatorio para la venta (Real Decreto 390/2021). Lo paga el vendedor, pero si no lo tiene, el retraso te lo comes tú.

3

Las cuotas de comunidad pendientes

El inmueble responde de las cuotas del año en curso y los tres anteriores (**artículo 9.1.e) de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal**). Si el vendedor debía, la deuda va contigo.

4

El IBI del ejercicio

Se prorratea o no según lo que se pacte. Si no se pacta, hay jurisprudencia contradictoria. **Pactadlo por escrito.**

5

La plusvalía municipal (IIVTNU)

La paga el vendedor por ley (artículo 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, TRLRHL), pero en algunas operaciones se intenta trasladar al comprador vía pacto. **Léelo antes de firmar.**

04

El checklist antes de entregar las arras

Antes de que salga un solo euro de tu cuenta.

- ☐ Tengo el desglose completo por escrito, con importes y no con porcentajes vagos.
- ☐ Sé si la vivienda tributa por ITP o por IVA+AJD, y he verificado el tipo de mi Comunidad.
- ☐ He pedido nota simple actualizada del Registro (cargas, embargos, afecciones fiscales).
- ☐ He comprobado que el vendedor está al corriente de comunidad e IBI.
- ☐ Sé qué gestoría interviene, cuánto cobra y si puedo cambiarla.
- ☐ He confirmado por escrito quién paga la plusvalía municipal.
- ☐ Sé que puedo elegir notario y he ejercido ese derecho.

Si alguna casilla queda vacía, no firmes las arras todavía. Las arras penitenciales (artículo 1454 del Código Civil) significan que si te echas atrás, pierdes lo entregado.

05 *Qué hacemos nosotros*

Somos el único profesional de la operación que no cobra comisión de nadie

Ni del banco, ni de la inmobiliaria, ni del promotor. Nuestro único incentivo es que tú no pierdas dinero.

AUDITAMOS la operación **inmobiliaria** (la compraventa) y la **hipotecaria** (el préstamo). Son dos auditorías porque son dos contratos con dos regímenes legales distintos.

Estudio de Viabilidad **Valor 295 €**

Compra Segura **Valor 890 €**

Evento Vital **Valor 1.990 €**

WhatsApp: +34 670 732 504 **Email:** info@arcosyasociados.com

AVISO LEGAL

Este documento tiene finalidad informativa y divulgativa. No constituye asesoramiento jurídico ni fiscal personalizado, ni sustituye el análisis de un profesional sobre tu caso concreto. Los tipos impositivos, aranceles y plazos citados están vigentes a la fecha de elaboración y pueden variar por modificación normativa estatal o autonómica: **verifica siempre la normativa aplicable en el momento de tu operación.**

Las referencias legales remiten a normas publicadas en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es). Marisa Arcos no ejerce la abogacía; el contenido legal se cita a título informativo.

Arcos & Asociados · Tratamiento de datos conforme al RGPD y la LOPDGDD · Responsabilidad Civil contratada.

EX-INTERMEDIARIA BdE N° D471

LEY 5/2019

LCCI ICI/19/1191

API 12.322

RC + LOPD

