



EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

1. COMPROBACIONES INICIALES: SITUACIÓN DEL INMUEBLE E INFORMACIÓN A SOLICITAR AL VENDEDOR.

Las comprobaciones iniciales son nuestra obligación, por tanto debemos reunir todos los documentos necesarios y leerlos para comprobar la situación jurídica, urbanística y económica del inmueble.

1.1) Situación jurídica: Registro de la Propiedad.

Nos aseguramos de que el inmueble está inscrito en el registro, y por supuesto, a nombre de los vendedores. Para verificar la situación jurídica hay que dirigirse al Registro de la Propiedad y solicitar la información registral. Podemos optar por una nota simple (informativa) o un certificado registral.

- a) La nota simple es rápida ya que es una copia de la hoja del Registro donde figura la finca, en la que comprobar si realmente el vendedor es el propietario de la vivienda y si ésta se encuentra libre de cargas, tales como embargos o hipotecas. La nota simple presenta un inconveniente: al ser una copia de la hoja del Registro, pueden existir apuntes recientes, pendientes de su inscripción, que aún no figuren en dicha hoja.
- b) En el Certificado de Dominio y Cargas, el registrador certifica (y sella) la situación actualizada de la finca, incluyendo los posibles asientos pendientes de inscripción.
 Este certificado conlleva un mayor coste en dinero y tiempo y sólo recurriremos a ella cuando sea necesario (situaciones de embargo, rehipotecas recientes, extravío de documentos, etc.)

Las cargas que figuran en el Registro de la Propiedad pueden ser exclusivamente registrales, es decir, que estando canceladas económicamente, no se haya registrado este hecho. (por ejemplo: hipoteca totalmente pagada o letras de cambio ya satisfechas). En este caso es el vendedor el que tiene la obligación de tramitar las citadas cancelaciones, con anterioridad a la venta o en el momento de la venta aceptando que una gestoría autorizada le cobre y establezca una provisión de fondos para los gastos.

1.2) Situación Urbanística: Licencia de Primera Ocupación.

Para verificar la legalidad urbanística de la vivienda hay que solicitar la copia de la Licencia de Primera Ocupación bien al vendedor, bien en el Ayuntamiento donde esté





Guía de Compra

EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

ubicada la vivienda. En muchas ocasiones no se tiene el documento, pero el hecho de tener dados de alta los suministros y estar pagando impuestos hace que no sea imprescindible, no obstante, como profesionales de obligado cumplimiento y ante la duda lo debemos solicitar.

En España, existe una controvertida situación urbanística que es importante conocer para actuar con conocimiento y en consecuencia.

1.3) Situación económica:

Impuesto de Bienes Inmuebles y cuotas de comunidad de propietarios.

Con el objeto de verificar que la vivienda está al corriente de las obligaciones económicas que recaen sobre la misma, es imprescindible solicitar al vendedor el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el último recibo de pago de la cuota de la comunidad de propietarios.

Esta verificación es de gran importancia, ya que, una vez realizada la operación de compraventa, las deudas que pudieran existir tanto por impagos del IBI como de la comunidad de propietarios, recaerán sobre el nuevo propietario.

Se puede acordar con el vendedor que éstas se resten del precio de la compraventa. El artículo 9 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal establece que quien adquiere un piso o local responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares para el sostenimiento de los gastos generales. Sin embargo se fija su límite máximo en la cantidad que se deba en el año de la compra y el inmediatamente anterior.

Asimismo, la normativa que regula el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) establece que en los casos de cambio de propietario, el inmueble queda afectado al pago del impuesto.

Información que debe facilitar el vendedor:

El vendedor de una vivienda debe tener los siguientes documentos (y nosotros haremos copia):

Las escrituras originales de compraventa, y además -si fuera el caso- escrituras de poder notarial, aceptación de herencia, capitulaciones matrimoniales, etc. En caso de que el vendedor haya extraviado estos documentos, simplemente con la dirección de la vivienda se puede acudir al Registro de la Propiedad y solicitar un certificado registral para solucionar el problema, o también acudir a la Notaría donde se expidió el documento y solicitarlo de nuevo. Debemos observar que están selladas por el Registro de

Guía de Compra

EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

I la Propiedad (no sólo por el Notario), ya que si no es así, no servirán para la escritura pública. Recibo de pago de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), con la identificación catastral de la finca –a partir de este año es de obligada inclusión en las escrituras de compra-venta- donde figurará el valor catastral del inmueble, dato fundamental a efectos de numerosos impuestos y que se necesita para diversos trámites. Certificado expedido por la comunidad de propietarios de encontrarse al corriente de pago. Los estatutos de la comunidad de propietarios en el caso de que los hubiera.

2. EL CONTRATO: TIPOS Y CONTENIDO.

Tipos de contratos:

Una vez realizadas las comprobaciones necesarias sobre el inmueble y con el objeto de asegurar la operación en tanto se tramita el crédito correspondiente, es corriente firmar uno de los siguientes contratos:

Contrato de arras:

Las arras o señal son un pago a cuenta que se resta posteriormente del precio total de la compra y que el comprador entrega para asegurarse la reserva de la vivienda durante un plazo determinado. Tipos de Arras:

Arras confirmatorias: Son las entregas a cuenta del precio de compraventa. Si una de las partes se echa atrás, la parte contraria puede exigir el cumplimiento del contrato o su resolución y la indemnización por lo daños y perjuicios ocasionados por el no cumplimiento (siempre justificados).

Arras penitenciales: Si la parte que no cumple el contrato es el comprador y se echa atrás, perderá la señal entregada. Por el contrario si el que no cumple el contrato es el vendedor, quien no quiere vender, entonces está obligado a devolver el doble de lo entregado al comprador.

Arras penales: Sirven de garantía del cumplimiento del contrato. En estos casos se pierde la cantidad entregada como señal, y la parte a quien se le han frustrado sus expectativas podrá pedir una indemnización por los daños causados, siempre que los pueda demostrar.



Guía de Compra

EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Nuestro modelo de contrato es el de las arras penitenciales.

Contrato de opción de compra. En este caso el futuro comprador paga un precio en concepto de opción de compra, es decir por el derecho que adquiere de comprar la vivienda en un momento determinado. Por lo tanto, la cantidad satisfecha no tiene necesariamente que ser parte del precio final de compra en caso de que la operación se lleve a cabo.

Contrato privado de compraventa

En este caso lo que se pacta es la venta en firme de la vivienda. Este contrato es perfectamente válido y eficaz para transmitir la propiedad de una vivienda si va acompañado de la entrega de ésta, por lo que obliga a los contratantes y a sus herederos en los términos acordados, de manera que ambas partes deberán cumplir lo que han firmado. El contrato privado no es válido frente a terceros, por lo que es aconsejable elevarlo a escritura pública ante notario (así lo puede exigir cualquiera de las partes) e inscribir el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad, para evitar posibles fraudes por segundas ventas.

Redacción del contrato

La redacción del contrato se debe acordar con el vendedor, disponemos de un modelo, pero para no cometer errores es fundamental saber usarlo:

Identificación del vendedor y del comprador, el reconocimiento de su capacidad legal para contratar y el carácter con el que actúan.

Identificación del inmueble, los datos registrales, su descripción y emplazamiento y la cláusula de que se entregará libre de cargas.

Estado de las obligaciones económicas de la vivienda (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y Cuotas de Comunidad de Propietarios)

Objeto del contrato (señal, opción de compra, compraventa).

Precio de la compraventa y forma de pago.

Reparto de los gastos asociados a la operación de compraventa. Si no se dice nada, será de aplicación lo establecido por ley. Lo habitual es que el comprador asuma todos los gastos, excepto el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Natura-leza Urbana -conocido como Plusvalía-, que es a cargo del vendedor. Momento de la entrega de las llaves.



EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Plazo para otorgar escritura pública. Efectos de la rescisión del contrato, o del incumplimiento de las obligaciones de las partes. Fecha y firma de los contratantes.

Documentación personal – NIE (UNICAMENTE EXTRANJEROS) ¿Qué es?

El NIE o número de Identificación de Extranjeros es un número personal, único y exclusivo de carácter secuencial, otorgado por la Oficina de Extranjeros. Es el número de identificación que se le solicitará y figurará en todos los documentos oficiales que se le asignen.

¿Para qué se necesita el NIE?

Este número no le habilita a residir en España, pero le será necesario para todo tipo de trámites de expedientes, actuaciones oficiales o bien por intereses económicos o profesionales.

El NIE es imprescindible para realizar cualquier transacción económica como abrir una cuenta bancaria, establecer un negocio, para comprar una vivienda o un coche, para hacer la declaración de impuestos o para cualquier formulario de solicitud administrativo inherente a la oficina de extranjeros.

¿Dónde y cómo solicito el NIE?

El número de identificación de extranjeros es otorgado de oficio, es decir de forma automática por la dirección General de Policía a todo extranjero que se le inicie un expediente administrativo; o bien puedes solicitarlo Vd. mismo siempre que acredites el porqué de su petición.

- 1. Si está en España: preséntese personalmente en la Oficina de Extranjeros o en la Comisaría de Policía del lugar donde viva. Deberá cumplir con dos requisitos:
- · No estar en situación irregular en España.
- La presentación de documentos que justifiquen los motivos de la petición.

La solicitud puede ser presentada por medio de un representante con poder asignado para tramitar el número de identificación. También tendrá que justificar y documentar los motivos de su petición.



EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre

Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

2.- Si se encuentra en su país de residencia, puede solicitar el número de identificación en las delegaciones diplomáticas o el consulado español.

Lo más recomendable es que inicie el trámite de solicitud para la concesión del número de identificación de extranjero al poco tiempo de ingresar en territorio español. Para poder solicitar el número de identificación de extranjeros debe tener una situación regular en España.

Al ingresar en España, ya sea como turista o con un visado, se encuentra en situación regular de estancia. Ese tiempo de situación de estancia dependerá: como turista tiene un máximo de 90 días y con visado el tiempo de vigencia del mismo. Antes que finalice su estancia solicite el NIE justificando los motivos de la petición, después no podrá hacerlo hasta regularizar su situación.

Si solicitara el NIE encontrándose en situación irregular este puede ser motivo de apertura de expediente y sanción con consecuencias no deseadas.

Documentación que hay que presentar al solicitar el NIE:

- · Impreso-solicitud oficial.
- · Documento de identidad o pasaporte original y fotocopia.
- · Foto fondo blanco en color tamaño carne.
- Documentación acreditativa de los motivos de tu petición.

^{*}Generalmente es un trámite sencillo tardará entre 1 y 5 semanas y es obligatorio retirarlo personalmente.



EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

3. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, GASTOS, LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO:

Si bien nuestro ordenamiento jurídico no exige el otorgamiento de escritura pública para la validez, eficacia y legalidad de los contratos, sí que es necesaria si se quiere inscribir la adquisición de la vivienda en el Registro de la Propiedad, acto imprescindible para que el título de propiedad sea válido frente a terceros.

La Escritura Pública o la elevación a tal del contrato privado de compraventa se redacta por el notario, que será elegido por el comprador cuando sea éste el que vaya a satisfacer sus honorarios, y en su defecto, por el banco al que acuda el comprador. El vendedor tiene derecho a que el notario en el área del inmueble vendido. En la escritura constarán los siguientes aspectos, muchos de los cuales ya venían recogidos y pactados en el contrato entre las partes:

Identificación y capacidad de los contratantes:

Descripción física de la finca, título de adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad del título a nombre del vendedor.

Cargas que pesan sobre la vivienda. El notario tiene obligación de realizar una última comprobación vía fax de la situación registral de la finca, salvo que el comprador renuncie a ello (lo cual no resulta conveniente), declarándose satisfecho por la información recibida del vendedor y alegando razones de urgencia.

Situación arrendaticia.

Situación de los pagos de los gastos de comunidad. Se incluirá en la escritura una fotocopia del certificado emitido por la comunidad.

Justificante del pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI). El notario incluirá como parte de la escritura de compraventa una fotocopia del último recibo del IBI satisfecho por el vendedor.

Precio de la compraventa y forma de pago.



Guía de Compra

EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Sujeción a las disposiciones legales y a las obligaciones fiscales que se derivan de la compraventa.

Distribución de los gastos de la operación entre el comprador y el vendedor.

Liquidación de los gastos notariales, con mención expresa de la base de aplicación de los aranceles, número de arancel aplicado y los honorarios que correspondan.

El notario está obligado a leer íntegramente, o dar a leer a los intervinientes, la escritura en el momento de la firma. En ocasiones los notarios se limitan a repasar someramente el contenido de la escritura, por lo que es muy conveniente solicitar que la lea completa (o leerla uno mismo) con el fin de asegurarse de su contenido, pidiendo todas las aclaraciones, precisiones y explicaciones necesarias al notario. El notario no sólo redacta y autoriza el contrato, sino que también asesora técnica e imparcialmente a ambas partes, advirtiéndoles de las disposiciones legales aplicables, servicios ya incluidos en sus honorarios.

La falsedad de las circunstancias contenidas en la escritura constituye delito penal, lo que supone una garantía importante para todos.

Una vez firmada la escritura pública y antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesario liquidar en la Administración correspondiente los impuestos que gravan la operación, que en el caso de la transmisión de vivienda de segunda mano es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Habitualmente de este trámite se ocupará una gestoría (pero no siempre, en un contado puede hacerlo el comprador si lo desea) en cuyo caso hará una previsión de fondos y garantizará el cumplimiento de este punto.

Una vez firmada la Escritura Pública procede su inscripción en el Registro de la Propiedad, si bien es requisito previo el pago de los impuestos respectivos, en particular los impuestos que gravan la propia transmisión. Estos impuestos en el caso que tratamos –segunda transmisión de inmuebles entre personas físicas (no jurídicas)- son con carácter general en toda España el propio Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Guía de Compra

EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Los gastos que ha de satisfacer el comprador, salvo pacto contrario, son:

1) Gastos de notaría, correspondientes al otorgamiento de la escritura de compraventa y a las copias de la misma. El Código Civil establece que los gastos de notaría se distribuyen entre los contratantes de forma que el vendedor debe hacerse cargo del coste de la matriz de la escritura (original) y el comprador está obligado al pago del coste de la primera y sucesivas copias. En la práctica habitual todos los gastos de notaría se asumen por la parte compradora, y así consta en nuestro formato de contrato para evitar complicaciones.

Los gastos de notaría asociados a la compraventa se calculan sobre el valor escriturado de la vivienda, sobre el que se aplica un arancel. También cobran otros aranceles por número de páginas de la matriz (escrituras originales), y copias entregadas.

2) Gastos de registro, correspondientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, que también se calculan aplicando un arancel sobre el valor escriturado de la vivienda.

Tanto los notarios como los registradores están obligados a facilitar una información exhaustiva sobre las liquidaciones que realizan, las cuales deben estar detalladas en la escritura pública.

3) Gastos de gestión. Es el coste que se deriva de la intervención en el proceso de compraventa de un gestor administrativo que se encarga de realizar todos los trámites de inscripción de la escritura y liquidación de los gastos de notaría, registro e impuestos.

La contratación de este gestor es optativa para el comprador si únicamente tramita una operación de compraventa, ya que se puede elegir entre realizar las gestiones personalmente o a través del gestor. Es obligatoria cuando la compra se tramita conjuntamente con un préstamo hipotecario, debido a que las entidades financieras únicamente desembolsan el importe del préstamo a la firma de la escrituras de compraventa e hipoteca si tienen la garantía de inscripción en el registro de las mismas. Por esta razón el banco o caja impone la participación de un gestor como condición para el pago inmediato de los préstamos hipotecarios.





EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El coste de gestión se sitúa en torno a los 300 € por operación (compraventa e hipoteca son dos operaciones diferentes).

4) ITP Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Se trata de un impuesto estatal, cuya gestión, rendimiento y regulación del tipo de gravamen está transferida a las Comunidades Autónomas y que grava, entre otros actos, las segundas y posteriores transmisiones de viviendas. El tipo de gravamen es diferente dependiendo de las Comunidades Autónomas, calculándose sobre el precio de compraventa que aparece escriturado, en la Andalucía desde este 2012 el tipo de gravamen va por tramos progresivos:

Para vivienda / Para garaje:

Hasta 400.000€ al 8% / Hasta 30.000€ al 8% Entre 400.000€ y 700.000€ al 9% / Entre 30.000€ y 50.000€ al 9% Desde 700.000€ al 10% / Desde 50.000€ al 10%

5) AJD, Actos Jurídicos Documentados es un impuesto estatal cedido a las Comunidades Autónomas de España, que pueden variar el tipo impositivo (no se paga el mismo porcentaje en todas las Comunidades). Grava fundamentalmente la "formalización" de acuerdos o derechos, y por ello, se someten a tributación por esta modalidad los documentos notariales, documentos mercantiles y documentos administrativos que se formalicen en territorio español (o en el extranjero si surten efectos económicos o jurídicos en España).

En Andalucía el tipo general es el 1.2% desde 2012

Aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad es un trámite voluntario, es muy conveniente hacerlo, no sólo porque es indispensable para cualquier nueva transmisión del inmueble, sino también para salvaguardar al comprador de posibles fraudes de segundas ventas por parte del anterior propietario.

Para la inscripción es necesaria la presentación en el Registro de la Propiedad de la primera copia de la escritura pública de compraventa para que sea convenientemente registrada.

En el caso de que se tramite conjuntamente un préstamo hipotecario, con el objeto de que el préstamo sea abonado en el mismo momento de su formalización, la inscripción



EL PROCESO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE SEGUNDA TRANSMISIÓN

- 1. Comprobaciones iniciales: Situación del inmueble e información a solicitar al vendedor
- 2. El contrato: Tipos y contenido.
- 3. Otorgamiento de Escritura Pública, gastos, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro.
- 4. Modificación de la titularidad de la vivienda en el Registro del Catastro y liquidación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

se llevará a cabo por una gestoría que dará garantías de cumplimiento al banco Por su parte, el vendedor, también tiene que asumir gastos de cancelación de cargas anteriores si es el caso, ya que corresponde al vendedor satisfacer todos los pagos derivados de las cargas que tuviera la vivienda con anterioridad a la compraventa, tanto económicas como registrales, excepto si se pacta entre vendedor y comprador que determinadas cargas las asuma el comprador, como sucede en el caso de que el comprador se subrogue en un préstamo hipotecario que grave la finca.

4. MODIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA EN EL REGISTRO DEL CATASTRO Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR D ELOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA:

Una vez realizados todos los trámites anteriores hay que actualizar en el Centro de Gestión Catastral la titularidad de la finca cumplimentando para ello el impreso correspondiente.

El vendedor ha de liquidar el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (Antigua plusvalía). Es un impuesto que corresponde al vendedor salvo acuerdo en contrario de las partes. Es importante señalar que en caso de impago la Administración Municipal sólo puede ejercer acciones contra el vendedor, aunque se haya pactado el pago por el adquirente, todo ello sin perjuicio de que posteriormente el vendedor exija el resarcimiento de las cantidades satisfechas al comprador.

Es un impuesto autoliquidable. La autoliquidación hay que presentarla en el Ayuntamiento en un plazo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa. Se paga en función del valor catastral del bien y del número de años transcurridos desde la última transmisión del bien