



Quines despeses em toca assumir?

A continuació es detallen les **despeses derivades d'una operació de compravenda** d'habitatge usat, i a quina part li correspon assumir-los **segons la legislació actual**. Ambdues parts poden acordar un repartiment diferent, ja que la llei prioritza la llibertat de pacte.

Part venedora

- Notaria: Despeses associades a l'atorgament d'escriptura pública. Regulat per llei. [Vivenda de 300.000€ > 830€] ***Normalment ho assumeix la part compradora.**
- Despeses de cancel·lació de càrregues i gravàmens hipotecaris, en cas que existeixin. Al registre de la propietat.
- IBI íntegre de l'any de la venda. ***Una sentència del Tribunal Suprem indica que es pot repartir en funció del nombre de dies d'aquell any en què ha sigut propietari/ària.**
- Despeses d'immobiliària: Generalment entre un 3% i un 5% de l'import de venda de l'habitatge
- Cèdula d'habitabilitat: L'expedeix l'ajuntament, previ informe positiu d'un arquitecte/arquitecte tècnic. Caduca al cap de 15 anys. Preu segons municipi. 120€ orientatiu.
- Certificat d'eficiència energètica: 150€ aprox. Es pot demenar conjuntament amb la cèdula. Les masies catalogades n'estan exemptes.
- Beneficis en l'IRPF: En la declaració de renda de l'any posterior hauran de quedar reflectits els guanys patrimonials derivats de la venda de l'habitatge. S'aplicarà un percentatge (del 19% al 26%) sobre la plusvàlua (diferència entre valor de compra i de venda). Existeixen **"exempcions" (reversió en vivenda habitual, +65 anys, si no hi ha guanys, etc)**
- Plusvàlua municipal: Grava immobles **en sòl urbà**. És un impost municipal i es paga a l'ajuntament. Es calcula en funció del valor del sòl i no de les edificacions.





Quines despeses em toca assumir?

Part compradora

- ITP-AJD: Impost de Transmissions Patrimonials - Actes Jurídics Documentats. Des de l'1 de gener de 2022 se selecciona com a base l'import major entre el preu de venda i el Valor de Referència de Mercat (VRM) que estableix el Cadastre. Es paga a l'Agència Tributària en un termini de 30 dies, complimentant en model 600. ***Deduccions per habitatge habitual de família nombrosa, persona jove o persona amb discapacitat.**
- Notarí: Despeses associades a l'atorgament d'escriptura pública. Regulat per llei. [Vivenda de 300.000€ > 830€] ***Normalment ho assumeix la part compradora.**
- Inscripció al Registre de la Propietat: Un cop formalitzada la escriptura pública davant notari. No és obligatori però sí recomanable, ja que el Registre és l'organisme que reconeix la titularitat de l'habitatge, i en cas de venda evites complicacions. Obligatori si es demana hipoteca. 600-800€, depenent del valor de l'habitatge.
- IBI: Es pot donar el cas que es pacti repartir l'IBI en funció dels dies de l'any en què cada una de les parts hagi sigut propietària. ***Normalment l'assumeix íntegrament la part venedora.**
- En cas de sol·licitar hipoteca s'ha de pagar la tasació hipotecària de l'habitatge, a més de les comissions d'obertura i altres condicions que estableixi l'entitat bancària.

