



Llar Rural

Quines despeses em toca assumir?

A continuació es detallen les **despeses derivades d'una operació de compravenda d'habitatge usat, entre persones físiques, 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

- **Notarí:** 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 registrals (el més habitual són hipoteques), en cas que existeixin.
- **IBI** íntegre de l'any de la venda. *Si es demana "segons llei", es reparteix en funció del nombre de dies d'aquell any en què ha sigut propietari/ària.
- **Despeses d'immobiliària**, si n'hi ha: Generalment entre un 3% i un 7% de l'import de venda de l'habitatge
- **Cèdula d'habitabilitat:** L'expedeix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, previ informe d'un arquitecte/arquitecte tècnic. Caduca al cap de 15 anys. Preu orientatiu 150€.
- **Certificat d'eficiència energètica:** 150€ aprox. Es pot demanar conjuntament amb la cèdula. El preu depèn de la superfície i volum de l'habitatge.
- **ITE** - Inspecció Tècnica d'Edificis: 450€ aprox. Per habitatges de més de 45 anys ubicats a menys d'1,5m d'una via pública.
- **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 28% segons tram de benefici) sobre el guany (diferència entre valor de compra + reforma i venda). Existeixen "exempcions" (reinversió en vivenda habitual, +65 anys, si no hi ha guanys, etc)
- **Plusvàlua municipal:** Grava immobles en sòl urbà (segons cadastre). És un impost municipal i es paga a l'ajuntament, només si hi ha guany. Es calcula en funció del valor del sòl i no de les edificacions.



Llar Rural

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 més alt entre el preu de venda, el Valor de Referència Cadastral, o en absència d'aquest el càlcul de Valor Cadastral*Coeficient del municipi d'aquell any (només la part rubana). 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. *Amb freqüència ho assumeix 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.