

## GUÍA DEL COMPRADOR Y VENDEDOR

La intención de esta pequeña guía es que se familiarice con los trámites a seguir a la hora de comprar una propiedad en España. Recuerde que su Agente, Inmobiliaria Cala d'Or, se encargará de todo y le mantendrá en todo momento informado

- 
- 1. Precauciones
  - 2. Reserva
  - 3. Firma ante notario
  - 4. Pago de gastos e impuestos
- 

### 1. Precauciones

En España, por el momento, cualquier persona puede ejercer la intermediación inmobiliaria sin necesidad de un título académico ni formación específica. Esto ha hecho proliferar la cantidad de agencias inmobiliarias abiertas al público o personas a título privado sin ninguna formación con el único requisito de tener un móvil, hablar idiomas y “buenos contactos”. Este “vacío legal” sin duda ha originado innumerables problemas y malentendidos tanto al comprador como al vendedor muchas veces de difícil solución, sin duda por desconocimiento de la ley y la poca preparación.

#### Consejos:

a. **Agente oficial:** Asegúrese de que la persona que le gestionará la compra venta de su propiedad tiene una formación adecuada para ejercer la intermediación. Hoy en día en España existen varios organismos y asociaciones que aseguran estar capacitados aunque la más conocida y con más prestigio, autorizados por el Ministerio de Fomento es el COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (A.P.I) Exija que le presenten el carnet profesional lo que le dará garantía de profesionalidad y seguridad en la transacción.

b. **Abogado:** Aunque su agente inmobiliario velará por la buena marcha de la transacción inmobiliaria durante todo el proceso, a veces algunas personas prefieren que un segundo profesional les asesore de forma unilateral.

Por ello, y aunque no es obligación legal, aconsejamos la intervención de un abogado el cual actuará en su nombre en coordinación con su agente asesorándole en todos los aspectos legales y acompañándole en todas las fases de la compraventa, incluso después. Los honorarios de este profesional, dependiendo de la dificultad de la transacción, oscilan entre el 1% y el 1,5% del precio de la compraventa. Si así lo desea, podemos proporcionarle una lista de excelentes profesionales multilingües en quién confiar.

---

## 2. Reserva

Una vez se haya decidido por alguna propiedad, el mecanismo de compra es muy sencillo:

### Firma del documento de reserva:

Existen múltiples formas de un cierre previo a la compraventa, sin embargo nosotros le recomendamos principalmente los siguientes:

**a. Documento de arras:** Es un documento por el que el comprador entrega al vendedor una cantidad a cuenta del precio total convenido con la posibilidad de resolver el contrato, es decir, perdiendo el comprador estas cantidades si no compra en los plazos y condiciones establecidas ó en caso contrario el vendedor a devolver duplicadas estas cantidades. Normalmente se usa este tipo de documento para el pago de cantidades pequeñas o inferiores al 5 % del precio y plazos cortos de tiempo para finalización de la operación.

**a. Documento de opción:** Es un documento con la misma filosofía que las arras pero que se firma cuando las cantidades entregadas a cuenta del precio son mayores al 10 % del precio y la duración del documento es de mayor plazo. La principal diferencia de las arras es que el vendedor está obligado a vender, siempre que se cumplan con las condiciones pactadas, es decir, no hay lugar a la devolución del doble por parte del vendedor sin el consentimiento del comprador.

### Atención:

Verifique siempre que la persona que firme el documento y reciba las cantidades a cuenta esté autorizado para ello mediante el documento o poder correspondiente y que así figure en contrato.

---

## 3. Firma ante Notario

Una vez firmado el documento previo su agente se encargará de coordinar toda la operación entre las distintas personas intervinientes, desde la financiación con los bancos, si la hubiera, hasta la firma del contrato final de compraventa ante un Notario público.

Su agente verificará entre otros:

**Inmobiliaria Cala d'Or Plaza Ibiza No. 30 07660 Cala d'Or Mallorca**  
**Tel: 971 65 92 00 Fax: 971 64 32 57 Email: mail@calador.es**



- Titular de la propiedad
- Situación de cargas de la propiedad
- Situación de pagos de la propiedad con respecto a la comunidad
- Preparación del contrato ante notario
- Verificación de los últimos pagos de servicios : recibos de agua, electricidad, gas, teléfono, etc. y sus correspondientes cambios de titularidad
- Verificación de los pagos de impuestos locales al ayuntamiento
- Supervisión de la correcta inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato firmado ante notario

---

## 4. Pago de gastos e impuestos

### Comprador:

Los principales gastos a cuenta del comprador a la hora de la compra de una vivienda en España son:

- **ITP ó IVA. (8%-10%)** Existen principalmente dos tipos de impuestos a la hora de la compra de una vivienda en España.: I.T.P (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) o I.V.A (Impuesto sobre el Valor Añadido). En ambos casos ascienden a un (8%-10%) del precio, aplicándose el ITP para viviendas usadas y el IVA para las nuevas. Este impuesto, lo paga siempre el comprador
- **Honorarios de Notario.** Están fijados por el Estado. Normalmente son el 1% del precio de compra
- **Honorarios de Registro de la Propiedad.** También fijados por el Estado y también oscilan sobre el 1% del precio de compra
- **Gestoría.** Honorarios de gestión por los pagos de impuestos e inscripción en el registro. Suelen tener un costo entre 300€ y 400€

### Vendedor:

a. **Plusvalías patrimoniales:** El vendedor tanto si es residente en España como si no, debe pagar un 21% sobre los beneficios obtenidos entre la compra y venta de la vivienda, una vez descontado los gastos. Si el vendedor es extranjero **NO residente** en España, la ley obliga al comprador a retenerle el 3% del precio de venta en el momento de la firma del contrato notarial. Esta retención deberá ingresarla el comprador en el plazo de 30 DÍAS en la administración Tributaria e irá a cuenta del impuesto de Plusvalías Patrimoniales del vendedor (21%) anteriormente citados.

**b. Plusvalías municipales:** Es un impuesto generado en función de los años que ha sido propietario y el valor catastral del suelo. Su cálculo lo realiza el ayuntamiento una vez realizada la compraventa. En Baleares es habitual que este impuesto lo pague también el comprador, aunque según ley es el vendedor quién está obligado a su pago ya que es él quién se beneficia de ese teórico incremento monetario. Por lo tanto, es negociable.

### Propietario:

Ya somos propietarios y ahora nos interesa saber qué impuestos y gastos deberé pagar al año por mi propiedad:

**a. I.B.I. (Contribución Urbana)** Es un impuesto local gestionado por los ayuntamientos. Es de pago ANUAL y se paga en un solo recibo. Su importe depende de la ubicación y de las dimensiones de la propiedad.

**b. Impuesto de Recogida de Basuras** Es un impuesto local y también anual. Su importe oscila entre los 100 € y 200 € anuales.

**c. Declaración de la renta:** Aunque sea **NO residente** en España, es de obligado cumplimiento. Solo se declaran los bienes en España. Le facilitaremos este trámite.

### Gastos ordinarios:

Ya somos propietarios y ahora nos interesa saber qué impuestos y gastos deberé pagar al año por mi propiedad, recuerde que nos ocuparemos de la correcta domiciliación de las mismas gratuitamente:

- **Recibos de luz**
- **Recibos de agua**
- **Gastos comunitarios (si la propiedad está dentro de una comunidad de propietarios)**

**Para terminar, no hace falta decirles que su agente se ocupará de coordinarles todos los documentos necesarios, así como de asesorarles y organizarles el pago de los diferentes gastos e impuestos.**

**Inmobiliaria Cala d'Or Plaza Ibiza No. 30 07660 Cala d'Or Mallorca**  
**Tel: 971 65 92 00 Fax: 971 64 32 57 Email: mail@calador.es**

