



# ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

## INDICE

- 1 COMPRAVENTA DE VIVIENDA
- 2 ALQUILER DE VIVIENDA
- 3 LEGISLACIÓN DE REFERENCIA

En esta guía vamos a abordar varias de las cuestiones que con mayor frecuencia se plantean en las operaciones de compraventa y alquiler de viviendas en nuestro ámbito geográfico.

### 1. COMPRAVENTA DE VIVIENDA

#### ¿Cómo tributa la adquisición de la vivienda habitual?

En este supuesto, debemos distinguir si la adquisición es de una vivienda de obra nueva o de segunda mano. Asimismo, deberá tenerse en cuenta que la tributación no será la misma si nos encontramos en una CCAA u otra, ciñéndonos en este caso a la Comunidad Valenciana.

En caso de que la **vivienda sea de obra nueva**, como norma general, deberá abonarse:

- El **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**, al tipo impositivo del 10%, sobre el valor de adquisición de la vivienda.
- El **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)** que, en el caso de la Comunidad Valenciana, el tipo impositivo se encuentra al 1,5%, y se aplica sobre el valor de la vivienda que se haga constar en la escritura pública.

En caso de que la **vivienda sea de segunda mano**, como norma general, deberá abonarse:

- El **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO)**, al tipo impositivo del 10%, sobre el valor real de la vivienda, con varias salvedades, en las que dicho porcentaje podría verse reducido, como en los siguientes casos:
  - **«El 8 por 100 en los siguientes casos, entre otros:**

- 1) *En la adquisición de viviendas de protección pública de régimen general (VPO), siempre que tales viviendas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del comprador.*
  - 2) *En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años.*
- **El 4 por 100 en los siguientes casos, entre otros:**
    - 1) *En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de mujeres víctimas de violencia de género (con los límites de ingresos que se determinen legalmente).*
    - 2) *En las adquisiciones de viviendas que tengan que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa o monoparental (con los límites de ingresos que se determinen legalmente).*
    - 3) *En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento, o psíquica, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, por la parte del bien que aquel adquiera.*
- Dicho tipo general impositivo, al igual que puede verse reducido, como se ha expuesto anteriormente, también puede verse incrementado, como es el supuesto en el que se pretenda adquirir un bien inmueble cuyo valor supere el millón de euros, que en ese caso el tipo aplicable será el 11%.

### **¿Quién asume los gastos de la compraventa formalizada mediante escritura pública?**

Conforme establece el Código Civil «Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.».

Es decir, que en este aspecto rige el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, pudiendo acordar que los gastos de la compraventa los asuma íntegramente el vendedor, el comprador, o ambos a partes iguales.

### En caso de que la operación se financie mediante préstamo hipotecario ¿quién asumiría los gastos de constitución de la hipoteca?

Cando la financiación de la compraventa se realiza a través de un préstamo con garantía hipotecaria, la ley dispone que los gastos de formalización de dicha escritura se distribuirán entre prestamista (quien presta el dinero) y prestatario (quien recibe el dinero), como se expone a continuación:

- «i. Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.*
- ii. El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.*
- iii. Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.*
- iv. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable».*

### ¿Puedo comprar o vender mediante poder de representación otorgado ante Notario o necesito asistir a la firma personalmente?

Una compraventa podrá llevarse a cabo mediante poder de representación, otorgado en instrumento público (ante Notario), y no sólo ésta, sino también la escritura de préstamo hipotecario, por lo que tanto el comprador como el vendedor podrán valerse de este instrumento para formalizar la compraventa en caso de no poder acudir personalmente a firmar la misma.

### ¿Qué documentación se necesita para llevar a cabo la compraventa?

En el caso del **vendedor**, deberá acudir a la firma con la siguiente documentación:

- Documentación identificativa en vigor.
- Escritura de compra del inmueble que va a transmitir.
- Nota Simple del inmueble que va a transmitir.
- Último recibo de IBI.
- Estado de deudas de la Comunidad de Propietarios
- Certificado de Eficiencia Energética

Por su parte, el **comprador** deberá acudir con la siguiente documentación:

- Documentación identificativa en vigor.
- Medios de pago (Transferencia; Cheque; Hipoteca, Etc.).

### Si el inmueble que transmito se encuentra integrado en una Comunidad de Propietarios, ¿tengo alguna obligación con la misma?

La ley establece que es obligación de cada propietario comunicar al secretario de la comunidad el cambio de titularidad de la vivienda o local. Esta comunicación se puede hacer por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

El incumplimiento por parte del vendedor de la obligación de comunicar a la comunidad de propietarios que ha transmitido el inmueble acarrea consecuencias económicas importantes, como puedan ser la asunción de las cuotas de comunidad que continúen devengándose tras la transmisión del inmueble.

## 2. ALQUILER DE VIVIENDA

### Si en vez de comprar, decidimos arrendar, ¿qué régimen jurídico se aplicará a nuestro contrato?

En este caso, se debe distinguir entre arrendamiento de vivienda habitual y arrendamiento para uso distinto de vivienda (dentro del que se incluye el arrendamiento de temporada).

En el caso de que el inmueble constituya **nuestra vivienda habitual**, aplicará la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Por otra parte, en caso de encontrarnos ante un arrendamiento para uso distinto de vivienda, siendo uno de los más habituales, el denominado **arrendamiento de temporada**, el contrato se rige por la voluntad de las partes, por la LAU y, *supletoriamente*, por lo dispuesto en el Código Civil.

### Cuando el arrendador del inmueble en el que estoy como arrendatario decide vender la vivienda ¿gozamos de alguna protección?

En caso de que el arrendador del inmueble en el que nos encontramos residiendo decidiera ponerlo a la venta, el comprador de la vivienda pasará a ser el nuevo arrendador, y sobre el contrato de arrendamiento regirán exactamente las mismas condiciones que estaban aplicándose hasta el momento, permaneciendo inalterado como si nada hubiese variado y, desde entonces, las relaciones del arrendatario con el

arrendador comenzarán a desarrollarse con el comprador, como nuevo titular del inmueble.

### **Cuando el arrendador del inmueble en el que me encuentro residiendo como arrendatario decide vender la vivienda ¿podría adquirirla?**

En este caso, en el contrato de arrendamiento deberá establecerse expresamente esta posibilidad de reservarse el arrendatario el derecho de adquisición preferente, sobre el resto de terceros interesados, ya que, en caso de no hacerlo, no podría optar por adjudicarse el inmueble con carácter preferente, sino como un mero tercero.

### **Qué ocurre si me encuentro residiendo en un inmueble con mi cónyuge, del cual no soy arrendatario/a, y me divorcio o separo legalmente de éste/a, ¿puedo seguir residiendo en el mismo?**

El cónyuge no arrendatario/a podrá continuar residiendo en el inmueble siempre y cuando se le atribuya judicialmente el uso de la vivienda arrendada, pasando desde entonces a ser el/la titular del contrato.

### **Como parte arrendataria de un contrato de arrendamiento de vivienda, ¿puedo desistir de dicho contrato en cualquier momento?**

Para poder desistir del contrato de arrendamiento han de transcurrir al menos seis meses, siempre que se comunique al arrendador con 30 días de antelación como mínimo.

### **En caso de poder desistir del contrato de arrendamiento de vivienda ¿tengo que indemnizar al arrendador?**

El arrendador no podrá exigir una indemnización, en este caso, si previamente no se ha acordado en el contrato de arrendamiento.

## **3. LEGISLACIÓN DE REFERENCIA**

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario,

Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)

---

*Advertencia legal: la información contenida en esta guía tiene carácter meramente informativo, sin que generen derechos, expectativas ni responsabilidades de ningún tipo para la Excm. Diputación de Alicante.*

**Actualizado: noviembre 2023**