Lo que debes revisar antes de firmar tu hipoteca: gastos de compraventa

Comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que tomarás. Cuando solicitas una hipoteca, el banco te informa del capital que presta y del tipo de interés, pero hay una serie de gastos asociados a la operación que muchas veces se pasan por alto. Conocerlos de antemano te permitirá ajustar tu presupuesto y evitar sorpresas desagradables.

¿Qué gastos de compraventa debes tener en cuenta?

La compra de una vivienda no se limita al precio del inmueble. Existen impuestos, notarías, registros y otros conceptos que pueden sumar entre un 10% y un 15% adicional al coste total. A continuación, los puntos clave que debes revisar.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

Si la vivienda es de segunda mano, este impuesto autonómico se aplica sobre el precio de compra. El tipo varía según la comunidad autónoma, pero suele oscilar entre el 6% y el 10%. En la Región de Murcia, por ejemplo, el tipo general es del 8%. Es importante que consultes el porcentaje exacto de tu zona, ya que este gasto corre por cuenta del comprador.

IVA y Actos Jurídicos Documentados (AJD) en vivienda nueva

Cuando la vivienda es de obra nueva, el comprador paga el 10% de IVA sobre el precio de compra. Además, se suma el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que grava la escritura pública. Este impuesto también depende de la comunidad autónoma y suele situarse entre el 0,5% y el 1,5% del valor del inmueble.



Gastos de notaría

La escritura de compraventa y la escritura de hipoteca son dos documentos distintos, y cada uno genera sus propios honorarios notariales. El coste lo fija el notario según el precio de la vivienda y el capital prestado. Aunque no es un porcentaje fijo, suele representar entre 300 y 800 euros por cada escritura. Pide presupuesto antes de firmar.

Gastos de registro de la propiedad

Inscribir la vivienda a tu nombre en el registro de la propiedad tiene un coste que varía según el valor del inmueble. Normalmente ronda entre 200 y 600 euros. Este paso es obligatorio para que la compra quede legalmente protegida frente a terceros.

Gastos de tasación

El banco exige una tasación independiente del inmueble para saber cuánto vale realmente. El coste de la tasación suele ser de unos 300 a 500 euros, y lo paga el comprador. Es un gasto que se realiza al principio del proceso, antes de que la hipoteca esté aprobada.

Además de estos conceptos, debes considerar el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, conocido como plusvalía municipal. Lo paga el vendedor, pero en la práctica muchas veces se negocia que lo asuma el comprador. Pregunta siempre quién se hace cargo de este impuesto.

¿Cómo afrontar estos gastos sin descuadrar tu economía?

Lo primero es hacer una estimación realista. Suma todos los gastos anteriores al precio de la vivienda y obtendrás el coste total de la operación. Por ejemplo, para un piso de 150.000 euros, los gastos adicionales pueden superar los 15.000 euros. Ese dinero debe estar disponible en el momento de la firma, porque la hipoteca solo cubre el precio de compra, no los impuestos ni las gestiones.



Si tu ahorro no llega a esa cifra, plantéate negociar con el vendedor que parte de los gastos los asuma él, o bien solicitar una hipoteca que incluya un pequeño porcentaje extra para gastos (algunas entidades lo permiten hasta un 80% del valor de tasación).

En Tu Casa Empieza Aquí estudio hipotecario te ayudan a desglosar todos estos conceptos para que no te lleves sorpresas. Un asesor hipotecario revisa cada partida, desde la tasación

hasta el registro, y te explica cómo afectan a tu financiación. Pedir este análisis antes de firmar te da tranquilidad y te permite ajustar el presupuesto con tiempo.

La importancia de un asesoramiento completo

La financiación de vivienda no se limita a elegir un banco. Implica entender qué impuestos pagarás, qué gastos notariales y registrales tendrás, y cómo todo ello encaja con tus ahorros. Un estudio hipotecario personalizado te muestra el panorama completo: cuánto necesitas realmente ahorrar, qué plazo de hipoteca te conviene y qué tipo de interés te ofrece el mercado en ese momento.

Muchos compradores se centran solo en la cuota mensual y olvidan los gastos iniciales. Eso puede llevar a que, el día de la firma, falten miles de euros. Por eso, antes de empezar a buscar piso, conviene tener claro el dinero total que necesitas, no solo el precio de compra.

En Tu Casa Empieza Aquí estudio hipotecario analizan tu situación y te ofrecen un desglose detallado de los costes asociados a la compraventa. Con esa información, puedes tomar decisiones con seguridad y sin prisas.



Consejos prácticos para no perder dinero

- Pide presupuestos por escrito de notaría y registro antes de firmar. Los honorarios no son iguales en todos los casos y puedes comparar.
- Revisa si tu comunidad autónoma tiene bonificaciones en el ITP para jóvenes o familias numerosas. Algunas regiones reducen el tipo si cumples ciertos requisitos.
- No olvides el coste de la copia simple de la escritura que te entrega el notario; son unos 10 o 20 euros pero suma al total.
- Si la vivienda necesita reformas, añade un colchón extra a tu presupuesto. Los gastos de compraventa ya son altos, y una reforma imprevista puede desequilibrar tus

cuentas.

La clave está en planificar con antelación. Cuando tienes claro cuánto dinero necesitas realmente, puedes negociar con el banco desde una posición más sólida. Un asesor hipotecario te ayuda a estructurar esa negociación y a elegir el producto que mejor se adapta a tu perfil.

Recuerda que cada operación es única. El importe exacto de los gastos depende del precio de la vivienda, de la comunidad autónoma y del banco que conceda la hipoteca. Por eso, un análisis personalizado marca la diferencia entre firmar con tensión o hacerlo con la seguridad de que todo está bajo control.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram