Comprar piso sin sustos

Del primer anuncio a las llaves: lo que cuesta, lo que firmas y lo que casi nadie te cuenta.

15 capítulos

60 puntos de control

Tabla de ITP

MUESTRA · DMF · MUESTRA · DMF

Índice

Antes de empezar 4

Capítulo 1 — Cuánto puedes pagar sin ahogarte 7

Capítulo 2 — El coste total de comprar, con números 12

Capítulo 3 — La hipoteca sin que te la cuelen 17

Capítulo 4 — Leer un anuncio en 3 minutos 23

Capítulo 5 — El edificio antes que el piso 28

Capítulo 6 — La comunidad de propietarios 32

Capítulo 7 — La nota simple y el Registro 36

Capítulo 8 — El ITP y el valor de referencia 41

Capítulo 9 — Los gastos de la compra, uno a uno 46

Capítulo 10 — Arras: penitenciales o confirmatorias 51

Capítulo 11 — La hipoteca sin letra pequeña 55

Capítulo 12 — El día de la notaría 60

Capítulo 13 — Después de firmar: los primeros 30 días 64

Capítulo 14 — Si algo sale mal 68

Capítulo 15 — Comprar para alquilar, con números 72

Anexo A — Checklist de 60 puntos 77

Anexo B — Excel de gastos de compra 81

Anexo C — ITP por comunidad autónoma 83

Anexo D — Modelo de contrato de arras 91

Anexo E — Glosario: 61 términos en lenguaje de calle 95

Anexo F — Normativa y fuentes oficiales 100

MUESTRA · DMF · MUESTRA · DMF · MUESTRA

Antes de empezar

Este no es un libro sobre el mercado inmobiliario. Es un manual de defensa.

La compra de una vivienda es, para casi todo el mundo, la operación más cara de su vida y la que menos veces hace. Eso significa una cosa incómoda: **el día que firmas es probablemente la primera vez que haces esto**, y al otro lado de la mesa hay gente que lo hace todas las semanas. No es que te quieran engañar. Es que la asimetría es enorme, y en una asimetría grande siempre gana el que sabe.

Aquí vas a encontrar lo que hace falta para reducir esa distancia: qué papeles tienes que tener en la mano, qué cifras entran en la cuenta, qué te están cobrando de más y qué firmas sin darte cuenta. Con la norma citada cuando la hay, y diciéndolo claro cuando solo es práctica de mercado.

Cómo está organizado

- **Parte I — El dinero.** Cuánto puedes pagar, cuánto cuesta de verdad comprar y cuánto te va a costar la hipoteca. Antes de ver un solo piso.
- **Parte II — El piso.** Cómo descartar en tres minutos, qué mirar en el edificio y en la comunidad, y cómo leer una nota simple.
- **Parte III — El papel.** ITP, valor de referencia, gastos, arras y la cláusula que te puede costar miles de euros.
- **Parte IV — La firma y después.** Notaría, los treinta días siguientes y qué hacer cuando algo sale mal.

Al final tienes cinco anexos que se usan solos:

Anexo	Qué es	Cuándo lo usas
A	Checklist de 60 puntos	Desde la primera visita hasta la firma
B	Excel de gastos de compra (archivo aparte)	Cuando tengas un precio concreto
C	Tabla de ITP por comunidad	Al calcular la provisión de impuestos
D	Modelo de contrato de arras	Antes de entregar la señal
E	Glosario de 61 términos	Cada vez que el banco hable raro
F	Normativa y fuentes oficiales	Para verificar cualquier cifra

La regla del libro

Ningún dato con consecuencia económica se afirma aquí sin fuente oficial y fecha. Si un tipo impositivo, un plazo o un porcentaje no puede verificarse, se dice que es orientativo y se remite a

MUESTRA · DMF · MUESTRA · DMF · MUESTRA

Capítulo 2 — El coste total de comprar, con números

> **Lo que te llevas:** que el precio del anuncio no es el precio. Que un piso de 180.000 € puede costarte **194.570 €** si es de segunda mano en Andalucía o **202.130 €** si es de obra nueva, y más o menos según dónde esté y cómo se transmita. Y que hay tres cosas de esa lista que se pueden negociar y seis que no.

2.1 Las dos compras que existen

En España no hay una sola forma de comprar un piso. Hay dos, y la diferencia cambia el impuesto que pagas:

	Vivienda de segunda mano	Obra nueva (promotor)
Impuesto principal	**ITP** (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)	**IVA** al 10 %
Quién lo cobra	La comunidad autónoma	El Estado, y lo repercute el promotor
Tipo	6 % – 10 % según CCAA	10 % fijo
Impuesto de documentos	**Ninguno: no hay AJD**	AJD (lo paga el comprador)
Base	El **mayor** entre precio y valor de referencia	El precio (con matices)
Entrega	Inmediata con la escritura	A veces con obras pendientes

La diferencia práctica es de miles de euros en el mismo precio de venta, porque el ITP varía por comunidad y el IVA no. Un piso de 180.000 € en Andalucía (7 %) paga 12.600 € de ITP; el mismo piso en Cantabria (10 %) paga 18.000 €; en obra nueva en cualquier punto de España paga 18.000 € de IVA, más el AJD.

Y ojo con la frontera: **la reforma no cambia la naturaleza**. Un piso antiguo reformado íntegramente sigue siendo segunda transmisión (ITP), salvo que se trate de una obra nueva terminada con su propia licencia y declaración.

2.2 La cita que decide cuánto pagas de ITP

El ITP no se calcula sobre lo que tú y el vendedor pactáis en la escritura. Se calcula sobre la **base imponible**, y esa base tiene una regla antifraude:

> «Son transmisiones patrimoniales sujetas: A) Las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.»
> *— Art. 7.1.A) del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD (RDLeg 1/1993)*

Y para el valor, la regla que desde 2022 manda sobre todas las demás:

Capítulo 8 — El ITP y el valor de referencia

> **Lo que te llevas:** por qué Hacienda puede cobrarte impuestos sobre más dinero del que pusiste en la escritura, el artículo exacto que lo permite y la tabla de tipos por comunidad con la fecha en que se comprobó cada uno.

8.1 Quién paga y cuándo

En una vivienda de segunda mano, el impuesto que pagas tú (el comprador) es el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO)**, y se liquida con el **modelo 600** de tu comunidad autónoma. No lo paga el vendedor, no lo paga la inmobiliaria y no se incluye en la factura de la notaría.

Dos plazos que confunde casi todo el mundo:

- **ITP (segunda mano)**: lo pagas **tú**, después de la firma, presentando el modelo 600. El plazo general es de **un mes** desde la firma de la escritura (en varias comunidades son **30 días hábiles**, que es más: comprueba la tuya). Pasado ese plazo, recargo y, si se alarga, recargo con intereses.
- **AJD (actos jurídicos documentados)**: en obra nueva lo pagas **tú** por la escritura; en la **escritura de hipoteca** lo paga el **banco** desde el RDL 17/2018.

Y el ITP **no lo cobra nadie por ti**: si no lo presentas, Hacienda te lo reclama años después con recargo e intereses.

8.2 La trampa del valor de referencia

Aquí está la regla que hace que la frase «me lo vendió barato» no sirva de nada. La base imponible del ITP **no es el precio que pusisteis en la escritura**:

> «La base imponible vendrá determinada por el valor del bien transmitido, que será el mayor entre el valor declarado por los interesados y el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario vigente en el momento del devengo del impuesto, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.3 de esta Ley.» — *Art. 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio)*

Traducido: **si el valor de referencia del Catastro es mayor que el precio, pagas sobre el valor de referencia**. El Catastro fija ese valor con carácter general cada año, y no se negocia con el vendedor.

Ejemplo con números redondos: piso en Andalucía, precio escriturado 180.000 €. Valor de referencia del Catastro: 205.000 €. ITP al 7 %:

Capítulo 9 — Los gastos de la compra, uno a uno

> **Lo que te llevas:** cada factura que aparece entre la firma de las arras y la inscripción en el Registro, cuánto cuesta de verdad, quién la paga y cuáles puedes discutir. Con el artículo del Código Civil que reparte los gastos y cómo lo interpreta el mercado.

9.1 La regla legal, y por qué casi nadie la usa

El Código Civil reparte los gastos de la escritura en una sola frase:

> «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.» — *Art. 1455 del Código Civil*

Lo que dice la ley: **la escritura la paga el vendedor** y las copias el comprador. Lo que dice el mercado: **casi siempre la paga el comprador entera**, porque «salvo pacto en contrario» permite trasladarla, y todos los modelos de arras la trasladan.

Tienes dos opciones y conviene saberlo antes de negociar:

1. **Discutirlo en las arras.** «La escritura de venta y su primera copia, a cargo del vendedor, conforme al art. 1455 CC». Se acepta más de lo que crees en ventas entre particulares y con poca competencia.
2. **Asumirlo** y meterlo en el presupuesto. Es lo habitual.

Lo que **no** puedes discutir: el arancel. Notarios y registradores cobran según un arancel fijado por el Gobierno. Es un máximo, no un precio de mercado. Lo que sí puedes pedir es **presupuesto por escrito** — y las notarías están obligadas a darlo.

9.2 Notaría

Coste típico de una compraventa de 180.000 €: **460–820 €**, repartido así. La escritura de la hipoteca no entra en esta cuenta: la paga el banco (apartado 9.3).

Concepto	Coste orientativo
Matriz de la escritura de compraventa	400–700 €
Copia autorizada (la que te llevas)	60–120 €
Total	**460–820 €**
Escritura de hipoteca, si la hay	**0 € para ti** (la paga el banco)

MUESTRA · DMF · MUESTRA

Anexo C — ITP por comunidad autónoma

Qué es esto: una tabla para presupuestar. No es un documento fiscal.

El ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas) lo cobra tu comunidad autónoma y **cambia cada año**, a veces dos veces. Aquí tienes el tipo vigente para **vivienda usada comprada por una persona física**, cotejado contra el texto consolidado del BOE, la norma foral o la sede tributaria oficial. **Antes de firmar, confirma el tipo en la sede de tu comunidad el día que calcules la provisión.**

Fecha de cotejo de esta tabla: **15 de noviembre de 2026** (Navarra, revalidada el **18 de noviembre de 2026** contra el texto consolidado del BOE).

Antes de mirar la cuarta columna, esto: en **vivienda usada no se paga AJD** sobre la escritura de compraventa. Lo dice el artículo 31.2 del texto refundido del impuesto: las primeras copias de escrituras sujetas a ITP quedan **excluidas de la cuota gradual de AJD**. El AJD de la tabla es el que se paga en **obra nueva** (donde hay IVA y no hay ITP) y en la **hipoteca** (que desde 2018 paga el banco). Si sumas ITP + AJD en una compra de segunda mano, te sobra dinero en el presupuesto.

C.1 Tabla de tipos (vivienda usada, persona física)

Comunidad	Tipo general	Tipo reducido para vivienda habitual	AJD (solo obra nueva)	Estado
Andalucía	7 %, tipo único	6 % si es tu vivienda habitual y no pasa de 150.000 €. **3,5 %** si además eres menor de 35 (≤150.000 €), familia numerosa o discapacidad ≥33 % (≤250.000 €), víctima de violencia doméstica o de terrorismo, o compras en municipio en despoblación	1,2 % — reducidos al 1 / 0,3 / 0,1 %	cotejado
Aragón	Escala: 8 % hasta 400.000 €; 8,5 % hasta 450.000 €; 9 % hasta 500.000 €; 9,5 % hasta 750.000 €; 10 % por encima	**No hay tipo reducido.** Solo bonificaciones sobre la cuota: 12,5 % (menores de 35, discapacidad ≥65 %, violencia de género, valor ≤100.000 €) y 50 % (familia numerosa)	1,5 % (2 % si se renunció a la exención de IVA)	cotejado
Asturias	8 % hasta 300.000 €; 9 % de 300.000 a 500.000 €; 10 % por encima	3 % para vivienda protegida	1,2 %	cotejado
Illes Balears	8 % hasta 400.000 €; 9 % hasta 600.000 €; 10 % hasta 1 M€; 12 % hasta 2 M€; 13 % por encima	4 % si el valor no pasa de 270.151,20 €; **2 %** para menores de 36 años, discapacidad, familia numerosa o monoparental	1,5 %	cotejado
Canarias	6,5 %, tipo único	5 % hasta 200.000 € de base; 1 % familia numerosa y discapacidad	0,75 % (1 % si la operación va sujeta a IGIC o IVA)	cotejado

Comunidad	Tipo general	Tipo reducido para vivienda habitual	AJD (solo obra nueva)	Estado
País Vasco · Gipuzkoa	**4 %** (6 % si tienes más de cinco viviendas)	2,5 % hasta 120 m² o familia numerosa	0,5 %	cotejado
País Vasco · Álava	7 % (6 % si incumples los requisitos del reducido)	4 % vivienda habitual; 2,5 % hasta 120 m² o familia numerosa	0,5 %	cotejado
Comunitat Valenciana	9 % (**11 % si el valor supera 1.000.000 €**)	8 % o 6 % según valor para menores de 35 años y VPO; 4 % en supuestos especiales	1,4 % (0,1 % vivienda habitual; 2 % hipoteca)	cotejado
Ceuta	6 % estatal con bonificación del 50 % de la cuota → **3 % efectivo**	Sin tipos reducidos propios: la bonificación del 50 % ya se aplica a todo el mundo	0,5 % − 50 % = **0,25 %**	cotejado
Melilla	6 % estatal con bonificación del 50 % de la cuota → **3 % efectivo**	Sin tipos reducidos propios: la bonificación del 50 % ya se aplica a todo el mundo	0,5 % − 50 % = **0,25 %**	cotejado

> **Navarra: reforma en tramitación, no vigente.** El Gobierno foral aprobó el 6 de noviembre de 2026 un proyecto de Ley Foral (ya en el Parlamento) que, desde 2027, bajaría el ITP de la primera vivienda habitual al **3 %** (**2 %** en municipios en riesgo de despoblación) y recargaría del **8 % al 15 %** a quien ya acumula varias viviendas. **Hoy se paga el 6 % de la tabla.** Si compras en 2027, vuelve a comprobarlo antes de firmar.

> **El dato que rompe la media:** el mismo piso de 150.000 € paga **6.000 € en Gipuzkoa** (4 %), **15.000 € en Cataluña** (10 %, el primer tramo de su escala) y **4.500 € en Ceuta o Melilla** (3 % después de la bonificación). **Diez mil quinientos euros** de diferencia entre el extremo barato y el caro por el mismo ladrillo. Y como en usada no hay AJD que lo compense, la diferencia es limpia. Si estás dudando entre dos provincias, el ITP pesa más que la negociación del precio.

C.2 Cómo se calcula (con un ejemplo)

Vivienda de segunda mano en **Andalucía**, precio escriturado 150.000 €:

```
Base imponible ........ 150.000 €  (el mayor entre precio y valor de referencia)
Tipo .................. 7 %
Cuota ITP ............. 10.500 €
```

En **Madrid**, mismo piso, siendo tu vivienda habitual y con valor ≤250.000 €:

```
150.000 € × 6 % = 9.000 €
9.000 € − 10 % de bonificación = 8.100 €  (5,4 % efectivo)
```

Diferencia entre dos comunidades por el mismo piso: **2.400 €**. Eso es dinero real que sale de tu bolsillo y no recuperas nunca.