Gastos a contemplar al comprar una vivienda nueva tras vender la anterior

¿Qué costes aparecen al cambiar de casa?

Vender una vivienda y comprar otra es un movimiento habitual, pero los gastos que surgen en el proceso pueden sorprender si no se han previsto. La clave está en conocer cada partida antes de firmar, para que el presupuesto no se desvíe. Aquí se repasan los principales desembolsos que conviene tener en cuenta.

1. Plusvalía municipal

Cuando se vende un inmueble urbano, el ayuntamiento aplica un impuesto sobre el incremento del valor del terreno. Este tributo lo paga el vendedor, aunque en ocasiones se negocia que lo asuma el comprador. Calcularlo con antelación evita sorpresas: depende de los años de posesión y del valor catastral del suelo.

2. Cancelación de la hipoteca anterior

Si la vivienda que se vende tiene un préstamo pendiente, hay que cancelarlo en el registro. La cancelación hipotecaria conlleva gastos de notaría, registro y, en su caso, una comisión por amortización anticipada si el banco la aplica. Este coste suele recaer sobre el vendedor.

3. Gastos de la nueva hipoteca

Al comprar la nueva casa, lo más habitual es solicitar financiación. Aquí aparecen varios conceptos: tasación del inmueble, estudio de viabilidad, apertura y, si se contrata una subrogación, posibles comisiones. Conviene revisar con detalle la oferta vinculante para saber qué incluye y qué no.

View the location on Google Maps

4. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)

En la compra de una vivienda de segunda mano, el comprador paga este impuesto autonómico. Su porcentaje varía según la comunidad, pero suele oscilar entre el 6% y el 10% del precio de compra. En vivienda nueva, el IVA sustituye al ITP, aunque luego se suma el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

5. Gastos de notaría y registro

La escritura pública y su inscripción en el registro de la propiedad tienen aranceles fijados por ley. Aunque no son porcentajes elevados, suman varios cientos de euros. El comprador suele

asumir la mayor parte, aunque todo es negociable.

¿Y si hay capital pendiente en la hipoteca antigua?

Cuando el precio de venta de la vivienda anterior no cubre el capital pendiente, el vendedor debe aportar la diferencia. Es un escenario que conviene evitar, pero si ocurre, hay que tener liquidez para afrontarlo. Por el contrario, si la venta deja un excedente, ese dinero puede destinarse a la entrada de la nueva compra o a cubrir parte de los gastos anteriores.

La intermediación hipotecaria como apoyo

Para quien no está familiarizado con los trámites, contar con un asesor que analice las distintas opciones de financiación y los costes asociados puede ahorrar tiempo y dinero. Un profesional independiente ayuda a comparar ofertas, entender las condiciones de cada entidad y evitar cláusulas poco favorables. Una opción local es Hipomia Lorca, que puede orientar en este proceso.

¿Cómo calcular la capacidad de endeudamiento?

Antes de comprometerse con una hipoteca, conviene saber cuánto se puede pagar al mes sin poner en riesgo la economía doméstica. Los bancos suelen limitar la cuota al 30-35% de los ingresos netos mensuales, pero cada caso es particular. Incluir en ese cálculo los gastos fijos de la nueva vivienda, comunidad, seguro, IBI, da una cifra más realista.

El desembolso inicial: ¿cuánto se necesita ahorrar?

Además del precio de la vivienda, hay que contar con los gastos de compra (impuestos, notaría, registro) y, si se pide hipoteca, con la entrada mínima que exige el banco (habitualmente el 20% del precio, más los gastos). Sumar ambas partidas da la cantidad total que se debe tener disponible antes de firmar.

Hipomia Lorca, con domicilio en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, y teléfono 868353231, puede ayudar a revisar estos números.