

INFORME SOBRE IMPUESTOS Y COSTES ASOCIADOS EN LA COMPRA DE TU VIVENDA (ANDALUCÍA)

Perfil del comprador

Nombre completo	NORA APP	Residencia fiscal	ES
Estado civil	casado	Régimen económico matrimonial	gananciales
Titularidad del comprador (%)	50%		

Ámbito

Lugar del inmueble: **Andalucía**

Operación

Tipo de transmisión	Obra nueva	Precio vivienda (€)	14,00 €
VPO	No VPO	Trastero	No

El tipo de transmisión y la VPO afectan a IVA/ITP/AJD y a los anexos incluidos.

Tipos aplicados y supuestos

IVA	10%	AJD	1.2%
-----	-----	-----	------

Beneficios fiscales

Estas respuestas pueden reducir ITP/AJD según normativa autonómica.

VIVIENDA HABITUAL

<35 → TIPO REDUCIDO

Estos beneficios ya están considerados en los cálculos (si cumples requisitos).

Segunda mano: ITP general 7% con reducciones al 6% o 3,5% según supuestos.

Obra nueva: IVA 10%/4% + AJD 1,2% con reducciones según vivienda habitual y otros requisitos.

Contraparte

Financiación

Tipo	Fija	Importe del préstamo (€)	116.400,00 €
Plazo (meses)	300	Cuota mensual (aprox.)	552,00 €
Intereses totales (aprox.)	49.195,00 €	Comisión apertura	582,00 €
Tasación (hipoteca)	450,00 €		

Nota: desde 10/11/2018 el AJD de hipoteca lo asume el banco.

Las cifras no incluyen seguros ni vinculaciones; la oferta final depende del banco.

Impuestos de la compra

OBRA NUEVA

IVA 1,00 €

TOTAL IMPUESTOS : 1,00 €

Gastos de escrituración (estimaciones)

Gastos de notaría, registro, gestoría y tasación (si hay hipoteca). No incluyen reformas, mudanza ni suministros.

Notaría	300,00 €	Registro	200,00 €
Gestoría	300,00 €	Tasación	450,00 €
TOTAL GASTOS		:	1250,00 €

Resumen final

TOTAL IMPUESTOS 1,00 €	TOTAL GASTOS 1250,00 €	EFFECTIVO ESTIMADO 1833,00 €
----------------------------------	----------------------------------	---

EFFECTIVO ESTIMADO A APORTAR EN LA FIRMA (Precio + Impuestos + Gastos - Hipoteca - Entregas)	1833,00 €
--	------------------

Incluye impuestos y gastos, menos el préstamo concedido y cantidades ya entregadas. Es el dinero que tendrás que aportar el día de la firma.

PAGO AL VENDEDOR 0,00 €	COSTE ADQUISICIÓN 1265,00 €
-----------------------------------	---------------------------------------

COSTE TOTAL CON FINANCIACIÓN (APROX.)	51.042,00 €
---------------------------------------	--------------------

Qué incluye este cálculo

- Impuestos de compra aplicables al caso.
- Gastos estimados de notaría, registro y gestoría.
- Tasación (si hay hipoteca), cuando procede.

QUÉ NO INCLUYE

- Reformas, mudanza, alta de suministros o comunidad.
- Seguros y vinculaciones bancarias (si la entidad los exige).
- Tributos futuros como IBI u otros gastos recurrentes.

Documentación y requisitos (orientativo)

No es obligatorio aportar ahora estos documentos; te recomendamos reunirlos para agilizar la compraventa.

- DNI/Pasaporte o NIE (si hubiera)
- Contrato de arras (si aplica)
- Nota simple reciente

MARCO LEGAL APLICABLE

Vendedor no residente: retención del 3% y obligación de presentar el Modelo 211 conforme a la normativa del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

REFERENCIAS NORMATIVAS (TEXTO OFICIAL)

- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del IVA.
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRITPAJD).
- Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del ITP y AJD.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, sobre el sujeto pasivo de AJD en los préstamos hipotecarios.
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI).
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946) y Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947).
- Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios.
- Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.
- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, sobre tipos generales reducidos de TPO (7 %) y AJD (1,2 %), consolidado por la Ley 5/2021.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, y normas modificadoras.

Los títulos oficiales de las normas se muestran en su idioma original.

Este apartado resume la base legal aplicada en el cálculo. Si hubiese cambios normativos, prevalece la normativa vigente a la fecha de devengo.

Este resumen es orientativo. El resultado definitivo dependerá de la escritura, calificaciones (VPO), y documentación acreditativa de beneficios.