Gastos de compraventa que debes sumar al presupuesto hipotecario

Cuando decides comprar una vivienda, el precio de la casa es solo el principio. Muchos compradores se centran en el coste del inmueble y en la cuota mensual de la hipoteca, pero olvidan los gastos asociados a la operación. Conocerlos de antemano te permitirá comparar hipotecas con una visión realista y evitar sorpresas desagradables al final del proceso.

El primer paso: el ahorro previo

Antes de firmar nada, conviene tener claro que el banco no financia el 100% del precio de la vivienda. Normalmente, la hipoteca cubre hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra, lo que sea menor. Eso significa que tú debes aportar el 20% restante, más todos los gastos que detallamos a continuación. Por eso, al comparar hipotecas, no solo mires el tipo de interés o las comisiones: calcula cuánto dinero necesitas tener ahorrado para afrontar la entrada y los impuestos, las escrituras y los seguros que exige la entidad.

Impuestos que no puedes pasar por alto

El IVA en vivienda nueva

Si la vivienda es de obra nueva, el comprador paga el IVA. Para viviendas protegidas, el tipo suele ser del 4%, y para viviendas libres, del 10%. Sobre esa base, también se paga el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) o el Actos Jurídicos Documentados, según la comunidad autónoma. En conjunto, estos impuestos pueden suponer entre un 10% y un 12% adicional sobre el precio de la casa.

El ITP en vivienda de segunda mano

En una vivienda de segunda mano, el comprador no paga IVA, sino el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. El tipo varía por comunidad, pero suele estar entre el 6% y el 10% del precio de compra. Además, se suma el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que grava la formalización de la escritura pública. Estos dos impuestos pueden sumar cerca del 10% del valor del inmueble.



Gastos notariales y registrales

La firma de la hipoteca y de la compraventa requiere la intervención de un notario. Sus honorarios están regulados y dependen del precio de la vivienda y del importe del préstamo. Además, la escritura debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que genera un coste adicional. Estos gastos pueden oscilar entre 600 y 1.200 euros, según la complejidad del caso y la comunidad autónoma. Algunos bancos ofrecen paquetes que incluyen estos servicios, pero conviene comparar porque a veces son más caros que contratarlos por separado.

La tasación de la vivienda

El banco exigirá una tasación para comprobar que el valor del inmueble es suficiente como garantía. La tasación la realiza una empresa homologada y su coste suele estar entre 300 y 600 euros. Este gasto corre por cuenta del comprador y no se recupera aunque la operación no se formalice. Por eso, al comparar hipotecas, preguntad si la entidad acepta tasaciones de otras empresas o si tiene tarifas especiales con alguna sociedad de tasación.

Seguros vinculados a la hipoteca

La mayoría de las hipotecas exigen contratar un seguro de hogar y, a menudo, un seguro de vida. Estos seguros pueden suponer un gasto anual de entre 300 y 800 euros, según la cobertura y el capital asegurado. Algunas entidades ofrecen bonificaciones en el tipo de interés si se contrata el seguro con ellas, pero el coste total del seguro puede ser mayor que en el mercado libre. Es recomendable pedir presupuestos de seguros externos y comparar el coste global de la hipoteca con y sin la bonificación.

El coste de la comisión de apertura

Aunque no es un gasto fijo, muchas hipotecas incluyen una comisión de apertura que oscila entre el 0,5% y el 2,5% del capital prestado. Esta comisión se paga al inicio y reduce el dinero que realmente recibes. Al comparar hipotecas, presta atención a este concepto, porque a veces un tipo de interés bajo se compensa con una comisión de apertura alta. Si la entidad no cobra comisión, es una ventaja clara.



El plazo: no solo el tipo de interés

El plazo de la hipoteca también influye en los gastos totales. Un plazo más largo reduce la cuota mensual, pero aumenta los intereses totales pagados. Por el contrario, un plazo más corto eleva la cuota pero reduce el coste final del préstamo. Al diseñar tu presupuesto, piensa en cuánto puedes pagar cada mes sin apretar demasiado, pero no alargues el plazo solo para que la cuota sea baja. Un buen asesoramiento puede ayudarte a encontrar el equilibrio.

El papel de un asesor hipotecario

Con tantos gastos y variables, es fácil sentirse abrumado. Un servicio como Tu Casa Empieza Aquí asesoramiento hipotecario te guía en todo el proceso: desde la búsqueda de la hipoteca más adecuada hasta la revisión de la documentación y la negociación de las condiciones. Ellos conocen los gastos típicos de cada operación y te ayudan a calcular el presupuesto real, evitando que te lleves sorpresas después de firmar. Al comparar hipotecas, contar con un asesor especializado puede ahorrarte tiempo y dinero.

Los gastos de gestoría

Una vez firmada la hipoteca, hay que gestionar la liquidación de impuestos, la inscripción en el registro y la notificación a las administraciones. Este trabajo suele realizarlo una gestoría, cuyo coste ronda los 300-600 euros. Algunas entidades incluyen este servicio en sus ofertas, pero otras lo facturan aparte. Pregunta siempre si la gestoría está incluida o si tendrás que pagarla por separado.

El fondo de reserva para imprevistos

Además de los gastos anteriores, es prudente contar con un colchón económico para cubrir reparaciones urgentes, la compra de muebles básicos o el pago de la comunidad de propietarios durante los primeros meses. No es un gasto obligatorio, pero te dará tranquilidad. Al elaborar tu presupuesto, reserva al menos un 5% adicional del precio de la vivienda para estos conceptos.



Comparar hipotecas con visión global

Como ves, el precio de la casa es solo una parte del desembolso total. Al comparar hipotecas, no te fijes solo en el tipo de interés o en las cuotas mensuales. Suma todos los gastos que acabamos de enumerar: impuestos, notaría, registro, tasación, seguros, comisiones y gestoría. Solo así sabrás cuánto necesitas realmente para comprar tu vivienda. Un buen asesoramiento, como el que ofrece **Tu Casa Empieza Aquí asesoramiento hipotecario**, puede ayudarte a hacer este cálculo con precisión y a elegir la hipoteca que mejor se adapta a tu situación.

Tu Casa Empieza Aquí en redes sociales Facebook Instagram