SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN 11

1. ¿SOBRE QUÉ DEBO INFORMARME ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA? 17

2. LA FIRMA DEL CONTRATO DE ARRAS 35

3. CÓMO TRAMITAR EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO 41

3.1. Solicitud del préstamo hipotecario. Los productos vinculados a la hipoteca 50
3.2. Firma de la hipoteca ante notario 57
3.3. Gastos hipotecarios: ¿quién los paga? 62
3.4. El caso de la novación y subrogación hipotecaria 69
3.5. El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados 75
3.6. Cuestiones de interés sobre el préstamo hipotecario 80

4. LA COMPRA Y VENTA DE LA VIVIENDA 93

4.1. Obligaciones del vendedor y del comprador 94
4.2. La compra de vivienda nueva 95
4.3. La compra de vivienda de segunda mano 98

5. ¿QUÉ IMPUESTOS SE DEBEN PAGAR POR LA COMPRA Y VENTA DE UNA VIVIENDA? DIFERENCIAS ENTRE VENDEDOR PARTICULAR Y VENDEDOR PROFESIONAL 101

5.1. Fiscalidad de la escritura pública de compraventa 118
5.2. Otros aspectos fiscales 122

6. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO 133

ANEXO.
CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico | Tributación del expediente de inmatriculación de una finca en el registro de la propiedad. 141

Caso práctico | Distinta tributación de los préstamos concedidos por particulares o por empresarios y profesionales (IVA, ITPyAJD). 143

Caso práctico | La cancelación registral de una hipoteca en el ITPyAJD y la necesidad de presentar autoliquidación por el impuesto 145

Caso práctico | Imputación de rentas inmobiliarias en IRPF por vivienda habitual, plaza de garaje y apartamento en la playa 147

Caso práctico | Pago del IBI pendiente tras la compraventa de un inmueble . . . 149

Caso práctico | Afección legal de una vivienda adquirida en 2026 por cuotas comunitarias impagadas. 152

Caso práctico | Condición de empresario a efectos del IVA por rehabilitar y vender una vivienda heredada 154

Caso práctico | Imputación de rentas inmobiliarias por vivienda pendiente de demolición y nueva construcción 156

Caso práctico | Tributación en el IRPF del seguro de incapacidad que cancela un préstamo hipotecario 159

Caso práctico | Exención en AJD de una novación hipotecaria que incorpora modificaciones distintas del interés y el plazo 162

Caso práctico | Tributación en AJD de la liberación posterior de un codeudor hipotecario tras la adjudicación del inmueble 165