dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por edujancker - 15/05/2014 12:51

Buenas

De tanto mirar por internet tengo la pisha hecha un lio, por lo que invoco vuestra sabiduria.

Me ha dado la ventolera de intentar cambiar de piso, pero para ello es IMPRESCINDIBLE vender antes el mio. Esto está en ello, y mientras que recibo futuros compradores, me surgen mil dudas de gastos, pagos , subrogaciones, cuanto rebajar el mio, cuanto pedir pagar por el nuevo... y demas visicitudes.

De por cuanto venda el mio y sepa, a priori, los gastos aprox asociados a ello (y los gastos asociados a la nueva compra), puedo saber cuanto puedo permitirme gastarme de mis ahorros y afrontar la compra de la nueva casa, que siempre sera de segunda mano.

Por ello ahi van unas cuestiones (perdonad si no estan muy claras):

1.- Yo como vendedor pago la plusvalia en el ayto (me han dicho que unos 600 eur) y creo q tb he de pagar en hacienda algo. Esa es mi duda, ¿cuanto? yo compre el piso por 120000 y lo vendere aprox por lo mismo. ¿me podeis decir cnto tendre que pagar por esto?

2.- ¿algun pago mas por vender la mia??

3.- Gastos de comprar la nueva casa: ¿cuales? hacienda, notaria, registro, hipoteca....etc. Tenia entendido que es mas barato una segunda mano q una nueva en cuanto a los impuestos, pero creo que esto no es asi, o eso me dice el simulador de hipotecas de ING, que segun pinche en vivienda nueva o en segunda mano, los gastos pasan de 6000 a 16000!!!!!. dicho de otro modo, si compro por 150000 y pido una hipoteca de 75000 a 15 años, por ejemplo, ¿cuanto he de pagar aprox? ¿y si en lugar de hacer hipoteca nueva me subrogo a la del hombre que me la vende?

RESUMIENDO: necesito saber aprox TODOS LOS GASTOS QUE AFRONTO COMO VENDEDOR Y COMPRADOR (plusvalias, irpf, apertura de hipoteca y/o subrogacion, impuestos de la compraventa...) para saber si puedo lanzarme a esta aventura con relativa tranquilidad.

MILLLONES DE GRACIAS

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por tucapital.es - 16/05/2014 06:58

---

1. Se paga la plusvalía municipal, que es en función de los años que has tenido el bien.

También hay que pagar los beneficios que puedas obtener de la venta: precio venta - precio compra, y que hay que meterlo en la declaración de la renta. Estos beneficios se integra en la base general y tributa al tipo marginal:

-
http://www.preguntasfrecuentes.net/2012/10/23/tipos-marginales-del-impuesto-en-2012-con-una-subida-

de-hasta-un-7-mas-a-pagar/

2. No, sólo esas 2 cosas.

3. Piensa que es entorno a 10% del precio de la vivienda: 8% de ITP (aunque tembién depende de la CCAA) + gastos + notaría + registro + gestoría + AJD (hipoteca).

Por unos 75.000 euros, ahora mismo te saldría una cuota aproximadamente de unos 400 euros mensuales (eso sí, depende del tipo de interés que puedas conseguir):

- http://www.tucapital.es/hipotecas/

Si subrogas a la hipoteca del hombre, te ahorrarás los impuestos de AJD de la hipoteca, que es aproximadamente el 1,5% del préstamo hipotecario.

Saludos.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por edujancker - 30/07/2014 17:57

_____

Hola

Retomo el hilo para volver a pediros ayuda en relacion al tema de la compra-venta de una segunda casa.

Me hago la cabeza un lio de tanto leer y no me queda claro. A ver si me explico.

Mi casa me costó en su dia 100.000 euros. Supongamos que la vendo por 140.000. Se supone que tengo entonces una plusvalia de 40.000 euros. ¿no?

¿Tengo que pagar en la declaracion de la renta por esa cantidad? El dinero obtenido por la venta lo vamos a reinvertir en otra vivienda, la cual nos costara 170.000 mas gastos, total pongamos 187000 euros, de los cuales solo queremos pedir una nueva hipoteca por un valor de 90.000 euros.

¿Quedo exento de tener que pagar algo a Hacienda con estos numeros?

GRACIAS DE ANTEBRAZO

PD Si se necesita algun otro dato decídmelo, por favor

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por asepro - 31/07/2014 11:47

_____

1. De los 40.000 euro tienes que estar también los gastos de la compra, notaría, registro, etc. que son deducibles.

2. Si lo vendes en 2014 tienes unos coeficientes reductores:

- http://www.tucapital.es/calculadoras/calculadora-impuestos-plusvalia-venta-vivienda/

3. Si es vivienda habitual, todo el dinero que se reinvierta, está exento de pagar impuestos.

Salu2.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por edujancker - 31/07/2014 13:34

_____

Vamos a ver si con unos datos mas concretos puedo recibir ayuda mas concreta

He estado mirando tb esto:
http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/_Segmentos_/Ciudadanos/Vivienda/Tributacion_de_la_compra_de_la_vivienda/Exencion_por_reinversion_de_la_vivienda_habitual.shtml

Mi caso:

Vivienda actual: costó 100000, se venderá por 140000 y le quedan 60000 de hipoteca

Vivienda a adquirir: costará 165000 mas sus gastos propios, lo que hará que sean unos 180000 euros

¿Deberé pagar algo a hacienda?

GRACIAS

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por asepro - 01/08/2014 05:49

_____

Por los datos que aportas, vas a reinvertir la totalidad del dinero, así que si es vivienda habitual, no hay que pagar nada de plusvalía.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por edujancker - 03/08/2014 10:31

_____

asepro escribió:
Por los datos que aportas, vas a reinvertir la totalidad del dinero, así que si es vivienda habitual, no hay que pagar nada de plusvalía.

Una ultima duda (espero).

No se si tiene que ver con el meollo del tema (pagos a hacienda por plusvalia), pues quiza ya mezclo churras con merinas,
pero necesito saberlo.

Es por el tema de lo que me queda de hipoteca. Mi banco me permite amortizar sin coste el 25% de lo que me quede por pagar. Si hoy vendiera mi casa tendria que pagar 600 eur de comision (el 1%) por cancelacion total, pero si hago amortizaciones parciales por debajo del 25% (las que sean) me puedo ahorrar bastantes eurillos.

No se si por ahorrarme 300-400 eur, luego la "pifio" con el tema de la plusvalia que ha generado mi piso por venderse por mas de lo que lo compre. Lo digo pq en el enlace de la aeat anteriormente puesto se hablaba algo de hipotecas: Cuando para adquirir la vivienda habitual transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará como importe total obtenido en la transmisión, el valor de transmisión, en los términos previstos en la Ley del Impuesto, menos el principal del préstamo pendiente de amortizar

Perdonad tanta pregunta y millones de gracias de antemano. Espero haberme explicado.

Saludos.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por asepro - 04/08/2014 09:18

_____

Claro, tienes que hacer cálculos. La hipoteca pendiente no se tiene en cuenta en el valor de la transmisión.

De todas formas, te recomiendo que acudas a una asesoría fiscal para que te aconseje sobre cómo hacer todo, no creo que te cobre mucho más de 100€ y quizás te ayude a ahorrarte unos cuantos cientos.

Salu2.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por edujancker - 04/08/2014 09:59

_____

asepro escribió:
Claro, tienes que hacer cálculos. La hipoteca pendiente no se tiene en cuenta en el valor de la transmisión.

De todas formas, te recomiendo que acudas a una asesoría fiscal para que te aconseje sobre cómo hacer todo, no creo que te cobre mucho más de 100€ y quizás te ayude a ahorrarte unos cuantos cientos.

Salu2.

Pero como la aeat dice que "menos el principal del préstamo pendiente de amortizar", sí que parece que influya a la hora de contar con el montante limpio que luego tienes que reinvertir, no?

perdon por la insistencia y gracias de nuevo

PD no me queda claro en el anterior mensaje si me aconsejas que haga las amortizaciones parciales o no

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por asepro - 05/08/2014 10:26

_____

edujancker escribió:
asepro escribió:
Claro, tienes que hacer cálculos. La hipoteca pendiente no se tiene en cuenta en el valor de la transmisión.

De todas formas, te recomiendo que acudas a una asesoría fiscal para que te aconseje sobre cómo hacer todo, no creo que te cobre mucho más de 100€ y quizás te ayude a ahorrarte unos cuantos cientos.

Salu2.

Pero como la aeat dice que "menos el principal del préstamo pendiente de amortizar", sí que parece que influya a la hora de contar con el montante limpio que luego tienes que reinvertir, no?

perdon por la insistencia y gracias de nuevo

PD no me queda claro en el anterior mensaje si me aconsejas que haga las amortizaciones parciales o no

Sí, influye.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados
Escrito por edujancker - 05/08/2014 11:24

_____

joer, cada vez me hago mas lio

si la compre la mia por 100 y la vendo por 140, ¿no deberia de dar igual lo que me quede de hipoteca?

¿no deberia de reinvertir esos 40 que he "ganado" y ya esta?

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por asepro - 06/08/2014 09:37

_____

Si no se tuviera en cuenta la hipoteca, te tocaría reinvertir, no sólo los 40, sino los 140.

Salu2.

==========

Re: dudas compraventa segunda mano y sus gastos asociados

Escrito por edujancker - 06/08/2014 09:42

_____

asepro escribió:
Si no se tuviera en cuenta la hipoteca, te tocaría reinvertir, no sólo los 40, sino los 140.

Salu2.

pero entonces, segun mis datos, debo reinvertir 80000? pues me quedan 60000 de hipoteca

100 me costo, 140 lo vendo, 60 de hipoteca me queda

no termino de entendrr qué tiene que ver en todo esto de la plusvalia mi hipoteca, si lo que yo "gano" son 40 nada mas, independientemente de que me queden 60 o 90 o lo que sea

gracias una vez mas

==========