

DUDAS SOBRE HIPOTECA

Escrito por zandar28 - 14/01/2010 18:11

Hola a todos/as soy nuevo en esto de mirar hipotecas y tengo una serie de dudas que me han surgido despues de ver una vivienda que me ha gustado.Os cuento mi caso para ver si podeis arrojar un poco de luz a unas dudas que me han surgido.Resulta que esta semana pasada estuve viendo un piso, el cual estaría interesado en comprar.Resulta que el actual propietario pedía 165.000 Euros por él, pero al informarme a través de la red he visto que a esos 165.000 Euros que piden, hay que sumarle el 7% de ITP. con lo cual son 11.550 Euros mas.He hablado de nuevo con el propietario y me ha rebajado el precio a 156.000 Euros.Bueno, pues al día siguiente he ido a mi entidad bancaria y solo me dan el 80 % del valor de tasación, y si le solicito el 100% necesito avalista, y no sé si eso va a ser posible.Me han dicho que antes solía tasar los pisos por lo alto pero que ahora ya no están por la labor de hacerlo.He hablado de nuevo con el propietario y me ha comentado que un amiguete suyo que trabaja en una Caja de ahorros le ha dicho que hay una manera de arreglarlo y sin tener que pagar el ITP, y es haciendo una subrogación de la hipoteca, que es hacer un cambio de titular en la escritura y luego hacer yo frente a la deuda que le queda a él por pagarle al banco.Mi duda surge aquí y mi pregunta es ¿se puede hacer realmente eso? ¿en qué saldría yo perjudicado si se llegase a hacer esto? Tengo entendido que subrogar es llevarse la Hipoteca a otra entidad y volver a pactar las condiciones de la hipoteca ¿estoy en lo cierto?En el supuesto caso de que llegase ha hacer lo que me han comentado, solamente me quedaría con la deuda que le queda al actual propietario o podría solicitar algo mas de dinero?Todo esto es un poco engorroso de entender, y agradecería vuestra ayuda.Gracias por todo de antemano.Un saludo.

=====

Re: DUDAS SOBRE HIPOTECA

Escrito por tucapital.es - 14/01/2010 20:51

No te lo ha dicho bien.

Cuando se realiza una compra venta de vivienda de segunda mano hay que pagar el ITP (impuesto de transmisión de Patrimonios) y es el 7% sobre el valor de compra venta de la vivienda.

Otro tema es la subrogación de la hipoteca. Cuando firmas una nueva Hipoteca, ésta hay que pasar por el registro y hay que pagar unos impuestos: IAJD (impuestos de actos jurídicos documentales), que suele ser alrededor del 1% de lo hipotecado. En el caso de una subrogación, no hay que pagar este impuesto.

Por cierto, una subrogación puede ser un cambio de entidad financiera o un cambio de titularidad de la hipoteca.

En definitiva y resumiendo, cuando se realiza una compra venta de una vivienda, además del precio de la vivienda, tienes que sumarle generalmente un 10% de valor de piso en concepto de impuestos y gastos de la compra venta.

Salu2 y suerte!!!

=====