



Las operaciones de compra de viviendas nuevas en Londres no están gravadas con el impuesto sobre el valor añadido.



Los costes del papeleo al hacer frente a una compra-venta de inmuebles en Madrid no son de los más caros de Europa.



Estados Unidos es una variante complicada del modelo anglosajón de trámites burocráticos en compras de inmuebles.

En Europa no hay rebajas

Los costes de la compra de una vivienda y los impuestos españoles, entre los más ventajosos del Viejo Continente

C. S.S. / E. R.H.

En España, comprar una vivienda es un proceso pesado. Desde la búsqueda del inmueble, pasando por la verificación de sus características, la firma del contrato privado de compraventa, hasta la escritura, el pago a notarios y registradores y las obligaciones con el Fisco, toda una burocracia que lleva al límite incluso a los compradores más pacientes.

Pero ¿alguna vez se ha preguntado qué ocurre en otros lugares del mundo? ¿Cuántos pasos hay que dar y qué cargas soporta el comprador en la adquisición de un inmueble en Reino Unido, Italia o Alemania...?

Para empezar, los trámites son muy parecidos en los países europeos. En casi ningún Estado se puede obviar la contratación de un profesional o intermediario a quien se le encarga la venta, como tampoco la comprobación de que el inmueble se ajusta a los requisitos prometidos, la firma de un contrato sea del tipo que sea o el pago de impuestos. Otra cosa es el importe de todos los gastos que lleva aparejado este largo proceso.

En el Reino Unido, comprador y vendedor hacen un contrato privado similar al contrato de arras español. La diferencia estriba en que en el primer caso el documento rubricado por ambas partes es el que tiene validez ante el registro, salvadas las correspondientes investigaciones, que generalmente corren a cargo de abogados. En España, sin embargo, ha de pasar por las manos de un notario o fedatario público antes de registrarse.

Siguen los pasos del país anglosajón Dinamarca e Irlanda, mientras que el resto de los Estados europeos aplica el sistema latino, el origen del español.

Estados Unidos es una variante complicada del modelo anglosajón. Una vez que las dos partes se ponen de acuerdo se dirigen a una empresa aseguradora de títulos que es quien hace las veces del registro de la propiedad de

EL PRECIO DE LOS FEDATARIOS PÚBLICOS

	Costes notariales (*)		Costes registrales (*)	
	Compra-venta de inmueble	Hipoteca sobre inmueble	Compra-venta	Hipoteca
ALEMANIA	112.976 pesetas	78.451 pesetas	67.632 pesetas	44.237 pesetas
BÉLGICA	273.666 pesetas vivienda en construcción un 50% solo	96.926 pesetas	No constan (un 12,5%, 2.807.763 pesetas)	No constan (1,3% del 110% del valor de hipoteca, 247.083 pesetas)
ESPAÑA	54.907 pesetas de media	66.554 pesetas de media	36.891 pesetas	36.891 pesetas
FRANCIA	233.690 pesetas	155.367 pesetas	22.462 pesetas (un 0,10% del valor del bien)	11.231 pesetas (un 0,05% del valor del bien)
ITALIA	262.681 pesetas	180.944 pesetas	673.863 pesetas, De sociedades financieras, 21.630 pesetas. Entre particulares 449.242 pesetas	Bancarias sin costes. De sociedades financieras, 21.630 pesetas. Entre particulares 449.242 pesetas
GRECIA	269.545 pesetas	269.545 pesetas	101.079 pesetas	168.465 pesetas
LUXEMBURGO	171.790 pesetas	103.114 pesetas	No constan	No constan
HOLANDA	121.461 pesetas (que incluye todos los gastos)	61.230 pesetas (que incluye todos los gastos)	9.983 pesetas	13.477 pesetas
REINO UNIDO	Altamente variables	Altamente variables	25.500 pesetas	25.500 pesetas

(*) En todos los casos las cantidades indicadas se entienden antes de impuestos, es decir, IVA excluido. Fuente: Martínez Lage & Asociados

IMPUESTOS SOBRE LA VIVIENDA EN LA UNIÓN EUROPEA

País	En porcentaje					
	IVA para rehabilitación de la vivienda	IVA para adquisición de vivienda nueva	Tasa de timbre	Tasa por actos jurídicos documentados	Tasa por contratación de hipoteca	Impuesto sobre el patrimonio
BÉLGICA	6,0 / 21,0	6,0 / 21,0	12,5	No existe	No existe	No existe
DINAMARCA	25,0	25,0	No existe	0,6	1,5	No existe
ALEMANIA	15,0	15,0	2,0	-	-	No existe
GRECIA	18,0	18,0	9,3 / 11,3	3,6	4,0	0,25 / 0,35
ESPAÑA	16,0	7,0 / 4,0	No existe	0,5	No existe	0,4 / 1,5
FRANCIA	20,6	5,5 / 20,6	7,0	No existe	0,5	No existe
IRLANDA	12,5	12,5	0,0 / 6,0	1,0 / 12,0	0,1	No existe
ITALIA	4,0 / 19,0	4,0	8,0	No existe	No existe	No existe
LUXEMBURGO	15,0	-	-	-	-	-
HOLANDA	17,5	17,5	6,0	No existe	No existe	No existe
AUSTRIA	20,0	20,0	No existe	No existe	No existe	No existe
PORTUGAL	5,0 / 16,0	-	10,0	No existe	No existe	No existe
FINLANDIA	22,0	22,0	No existe	-	No existe	No existe
SUECIA	25,0	25,0	No existe	-	-	1,7
REINO UNIDO	17,5	0,0	1,0	-	No existe	No existe

Fuente: R. R. de Acuña & Asociados

nuestro país. Se encarga de investigar la propiedad del inmueble, pero desde el origen. Es una investigación histórica que llevan a cabo estas compañías especializadas para, posteriormente, inscribir el inmueble.

El sistema latino es el que ha implantado la mayoría de los países europeos. Se caracteriza por un cuerpo de profesionales a

quien el Estado atribuye el carácter de fedatarios públicos, y su número es limitado. Este método notarial es el utilizado en Francia, Italia, Grecia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, Austria, Alemania y España.

En cuanto al registro, dentro de este modelo también se pueden observar algunas diferencias. Hay naciones en las que la ins-

cripción del inmueble es voluntaria, como en España; obligatoria (con las consiguientes multas por incumplimiento) en Francia, Bélgica y Luxemburgo, y constitutiva (único requisito que otorga la validez a la compraventa de inmuebles) en Alemania y Austria.

Para Antonio Pau Pedrón, decano del Colegio de Registradores de España, los sistemas que

ofrecen más garantías al usuario son el español y el alemán. El nacional, pese a centrarse en un registro voluntario, proporciona una seguridad que hace que la mayor parte de los futuros propietarios lo utilice de manera sistemática. En cambio, métodos como el francés, italiano o belga presentan menores garantías porque no avalan las condiciones de los inmuebles inscritos.

A la hora de hacer números, las diferencias son más sustanciales. Italia, Bélgica, Francia y Grecia son los países donde más se pasa factura, según un estudio de Martínez Lage & Asociados, para el Consejo General del Notariado. Se da la circunstancia de que el sistema italiano de aranceles notariales es atípico, pues aunque existen unos honorarios fijados por el Consejo Notarial Italiano, en la práctica las cantidades exigidas fluctúan entre 0,5 y 1,5 veces dichas cuantías. Así, para una vivienda de 22,5 millones de pesetas, los honorarios del fedatario público italiano se elevarían a casi 263.000 pesetas. Los costes registrales, en el caso de la primera vivienda, se situarían en 41.500 pesetas, pero en el caso de las segundas residencias el arancel subiría hasta 674.000 pesetas.

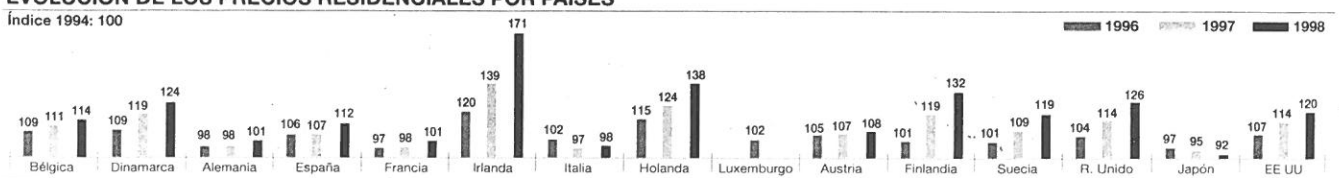
Peculiaridades

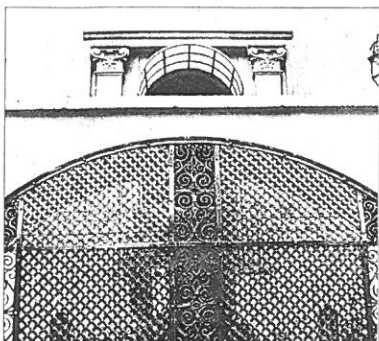
Y es que Italia y Suiza comparan unas peculiaridades que distinguen las primeras y segundas residencias. En el supuesto de que la vivienda no sea de lujo y el comprador no sea titular de otro inmueble (en ocasiones en la misma provincia), el impuesto registral será de un 3% frente al 7% de la segunda residencia en Italia. Esta diferencia en Suiza es del 2% al 8%. Las bonificaciones se extienden también a los gravámenes hipotecarios y catastrales, según la red de franquicias Tecnocasa.

En Grecia, otro de los países con las tarifas más elevadas, el registrador cobraría por su intervención 101.000 pesetas y el notario 270.000 pesetas.

Sin embargo, en España el pa-

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS RESIDENCIALES POR PAÍSES





Roma es una de las ciudades europeas donde se presenta una factura más alta en los trámites inmobiliarios.



Al comprar una vivienda en París hay que hacer frente a la denominada tasa por la contratación de hipoteca.

GASTOS, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES

En %	GASTOS		SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES
	COMPRA	HIPOTECA	
Alemania	2,7	0,5	20,8
Bélgica	13,6	1,7	20,3
Dinamarca	1,8	1,7	42,0
España	7,8	1,3	29,8
Holanda	6,8	1,3	19,8
Italia	11,5	1,1	8,2
Portugal	11,2	1,0	37,9
Reino Unido	1,5	0,2	12,7

Fuente: F.H.E. y BBVA

so por el notario de este mismo inmueble costaría casi 55.000 pesetas y 37.000 pesetas el correspondiente al registro. Dicho estudio deja claro que nuestro país es el más barato teniendo en cuenta ambos costes.

En todo caso, la excepción puede ser el Reino Unido, donde, al no existir notarios, los gastos de abogados, investigadores en registro o aseguradores son mínimos, oscilando entre un 0,2% y un 0,5%.

Pero si por algo destaca el Reino Unido es por tener una fiscalidad de las más suaves de Europa. Según un estudio de R. R. de Acuña & Ass., los británicos no gravan la vivienda nueva con el impuesto sobre el valor añadido (IVA) como hace la mayoría de los países de la Unión Europea. Lo que si tiene es una tasa de timbre (*stamp duty*) que se paga en la transmisión de un inmueble, algo parecido al impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) que existe en España. Esta tasa oscila entre el 1% y el 3% frente al 6% o 7% español. En este país no existe otro tipo de tributo o tasa para las operaciones de compraventa.

En el lado opuesto se situaría Grecia, Estado donde aparecen todas las figuras impositivas relacionadas con la vivienda. El IVA en este caso sería del 18% y la tasa de timbre oscilaría entre el 9,3% y 11,3%. Además, existe la tasa por actos jurídicos documentados, que es del 3,6%.

Sólo aquí, en España y Suecia se tributa también por el patrimonio.

Entre las ventajas de nuestro mercado se encuentra el hecho de que no existe la tasa de timbre. El IVA, además, no es de los más altos: un 7% frente al 25% que se paga en Dinamarca o Suecia.

Lo que si comparten todos es el IVA para la rehabilitación de vivienda, que va desde el 4% que se paga en algunos casos en

Italia, hasta el 25% de Dinamarca o Suecia.

A estos gastos se unen, además, las cantidades que hay que satisfacer a los intermediarios inmobiliarios. En el Reino Unido, estos costes representan entre un 2% y 3% del precio del piso; en Francia, entre el 4% y el 7%; en Alemania, el 6%; en Italia, el 4%, y en España, entre el 3% y el 5%, según datos de Inmoeck.

Costes hipotecarios

Pero si la compra lleva aparejada la constitución de una hipoteca, como ocurre en la mayoría de las ocasiones, las diferencias vuelven a acentuarse.

Grecia continúa en los puestos de cabeza, con 270.000 pesetas de gastos notariales en el caso de un crédito para financiar la vivienda de 22,5 millones de pesetas y 168.000 pesetas de costes registrales.

España vuelve a presentarse como uno de los países con gastos aparejados al préstamo hipotecario más atractivos. Por esas operaciones, notarios y registradores cobran 66.500 pesetas y 37.000 pesetas, respectivamente.

Dentro de nuestras fronteras no aparece la denominada tasa por la contratación de hipoteca. Si, en cambio, hay que pagarla en Dinamarca, Grecia, Francia e Irlanda.

Una de las conclusiones del informe realizado por el bufete de abogados Martínez Lage es que "en los países de influencia germana se tiende a privilegiar la hipoteca, reduciendo los costes notariales en proporción con los facturados por las otras operaciones y, probablemente, la razón de ello reside en no agobiar económicamente, aún más, a quien se ve obligado a contraer una deuda". En esta situación se encuentran Alemania, Países Bajos, Bélgica y Luxemburgo.

EE UU es diferente

La compra de una casa en Estados Unidos es una operación con notables peculiaridades. Se trata de una particularidad del sistema anglosajón en el que intervienen compañías aseguradoras y abogados. Las figuras de notario y registrador no existen tal y como las entendemos en España. En un cuadro comparativo de costes de una transacción en España y en Estados Unidos, divulgado por el Consejo General del Notariado, se observan las diferencias. Mientras que por la compra de un piso de 30 millones de pesetas, los gastos de notarios y registradores serían de 80.000 pesetas, en Estados Unidos habría que pagar 245.000 pesetas que irían, en su mayor parte, a cubrir los honorarios de los abogados comprador y vendedor y a la aseguradora. Otra de las particularidades del país norteamericano son los impuestos, pues la mayoría son deducibles. Y aunque varían en función de cada Estado, la compra de una casa para un residente implicaría, según el bufete Díaz Arias, el pago al vendedor de unos derechos que van desde el 0% al 2% del total del préstamo. Cuando son para adquirir la primera residencia, son gastos deducibles, y en la segunda residencia estos gastos son amortizados o deducidos al término del préstamo. Los intereses también son deducibles. Además, se pagan tasas por el valor real de la propiedad, que son de ámbito local. Éstas son distintas en cada Estado y también deducibles. En California, por ejemplo, es un 1% anual. Existen otra serie de costes para afrontar los seguros de títulos, el depósito, títulos de documentos, tasas de transferencia, etcétera. Todos ellos oscilarían entre el 1% y 2% del valor de la propiedad.

El Ayuntamiento amplía seis meses el plazo de las ITE

El 80% de las revisiones es desfavorable, por lo que su coste se elevará a 106.000 millones

C. S.-S.

La Inspección Técnica de Edificios (ITE), que ha entrado en vigor este año para los inmuebles madrileños protegidos con más de 20 años de antigüedad, no está calando entre las comunidades de propietarios. Los cómputos del Ayuntamiento arrojan un saldo muy pobre, de sólo unas 600 inspecciones -un 5% de las previstas- a poco más de dos meses para que finalice el ejercicio. Este motivo y las quejas de los vecinos por la falta de comunicación municipal, ha llevado a Gerencia de Urbanismo a aprobar esta semana la ampliación del primer plazo de la ITE seis meses, hasta junio de 2001. Eso sí, el equipo de José María Álvarez del Manzano ha enviado ya las pertinentes cartas a los vecinos afectados para que, esta vez, no puedan alegar desinformación.

Los resultados de las revisiones cuyas actas han sido presentadas en Gerencia son bastante pesimistas; de hecho, según sus

datos, el 80% de las ITE son desfavorables. Arnaiz Arquitectos, la empresa que más revisiones ha llevado a cabo hasta ahora, asegura que de continuar el balance en esta línea, serán necesarios 106.550 millones de pesetas para arreglar los desperfectos detectados en los 30.000 edificios que pasarán la inspección entre este año y el que viene.

Entre los principales problemas que arrojan las ITE realizadas por esta firma especializada destacan los que afectan a las fachadas, un 59% de los casos presentan enfoscados abolidos, desprendidos o con riesgo de desprendimiento, estructuras metálicas corroidas u oxidadas, etcétera. El segundo mal afecta a la estructura de los edificios: con un porcentaje del 21%, se trata, en general, de alteraciones o deformaciones de la misma y de problemas de pudrición de la madera o ataques de insectos. Cubiertas e instalaciones son los otros elementos más afectados por las inspecciones desfavorables. Las ITE están costando entre 90.000 y 180.000 pesetas.

ANÁLISIS DE LOS COSTES DE REPARACIÓN DE LAS ZONAS DE EDIFICIOS TÉCNICA 2000/01

	%	Nº edificios	Media en millones	TOTAL
Favorables	26	7.800	-	-
Desfavorables	74	22.200	-	-
Fachadas	59	17.700	2,5	42.500
Estructura	21	6.300	6,0	36.800
Cubierta	20	6.000	3,0	18.000
Instalación	11	3.300	2,5	8.250
Total costes de reparación edificios 2000-2001				106.550 millones

Previsiones realizadas a partir de los resultados actuales de la ITE para las zonas de inspección 2000-2001, que incluyen unos 30.000 edificios
Fuente: Arnaiz Arquitectos

91 431 21 99

Venidos en **CAMPANELLI**

TARIMA Colocada desde **3.690**

LAMINADOS Colocada desde **4.990**

MOQUETA Colocada desde **2.590**

PARQUETS PEGADOS

C/ Hermosilla, 74 MADRID

OPORTUNIDAD

Subasta notarial de magnifico local a pie de calle, 373 m². Avenida Brasilia, 19, parque Avenidas (Madrid). Información en portería del propio edificio y en notaría del señor Cabrera (calle Alcalde López Casero, 15).

PRECIO DE SALIDA: 22.000.000 DE PESETAS

Liberalizada la intermediación inmobiliaria

Formación Inmobiliaria

Sin necesidad de titulación universitaria

- Gestión Inmobiliaria (250 h.)**
- Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias (36 h.)**
- Gestión Urbanística y Vivienda (35 h.)**
- Fiscalidad Inmobiliaria (30 h.)**
- Marketing Inmobiliario (40 h.)**

Formación al sector inmobiliario desde 1962

Solicite información, gratis y sin compromiso en:
Madrid: Ayala, 130. 91 575 34 01 · Sagasta, 23. 91 445 93 35
Barcelona: 93 476 66 00 · Valencia: 96 394 24 28
Sevilla: 95 450 03 65

ADAMS
www.adams.es

CENTRO DE ESTUDIOS ADAMS