

*Treballem
per la justícia*



Càritas
Diòcesi de Girona

Guia Bàsica d'ajut per a la
Compra d'un Habitatge i la
Contractació d'una Hipoteca

Càritas



GUIA BÀSICA D'AJUT PER A LA COMPRA D'UN HABITATGE I LA CONTRACTACIÓ D'UNA HIPOTECA

"Aquesta Guia ha estat elaborada amb l'assessorament d'experts de reconegut prestigi que li aconsellen contactar sempre amb una institució o professional de la seva confiança:


Oficina del Consumidor, Servei d'Orientació Jurídica, Col·legi de Notari, Col·legi d'Advocats, Col·legi d'API ..."

Aquesta guia té caràcter exclusivament divulgatiu. Càritas Diocesana de Girona i les institucions col·laboradores declinen qualsevol responsabilitat en l'ús i interpretació d'aquesta Guia informativa.

Desembre 2007

 Amb la col·laboració i l'assessorament de:


AMR PUBLICITAT, SL

 Cambra de Comerç de Girona




Col·legi Oficial
d'Agents de la Propietat Immobiliària
de Girona i Província


COL·LEGI D'APARELLADORS
I ARQUITECTES TÈCNICS DE GIRONA



 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
Demarcació de Girona

 Col·legi
de Periodistes
de Catalunya
Demarcació de Girona


COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA

Diari de Girona

EL PUNT


GREMI DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS
D'EDIFICIS DE GIRONA

 Amb el suport de:

 Generalitat
de Catalunya
**Delegació Territorial
del Govern a Girona**



GUIA PER A LA COMPRA D'UN HABITATGE

La guia pretén donar una relació d'**aspectes a tenir en compte a l'hora d'escollir i adquirir un habitatge**. Aquests aspectes s'agrupen en tres àrees: aspectes arquitectònics, aspectes jurídics i aspectes econòmics.

Advertències prèvies:

- És absolutament recomanable **abans de signar qualsevol document** inclosos el de dipòsit o paga i senyal (també s'anomena arres) obtenir el convenient assessorament d'un **professional d'absoluta confiança del futur comprador**. En cas de no conèixer suficientment l'idioma català/castellà, és igualment recomanable valer-se d'un **traductor d'absoluta confiança del futur comprador**.
- És possible que li parlin que han de realitzar-se determinats pagaments en **diner en efectiu**, dels quals ningú deixarà constància o rebut. Per evitar enganys, **no efectui pagaments a ningú que no sigui el mateix venedor**.
- Utilitzi **professionals, agents immobiliaris i entitats** de crèdit amb **tradició d'honoradesa**.



ASPECTES ARQUITECTÒNICS

1.- Situació de la finca

Convé tenir en compte:

- La **zona** on es troba situada.
 - Les **comunicacions**.
 - Proximitat a **escoles**.
 - Proximitat a **serveis sanitaris**.
 - Possibles **actuacions urbanístiques** a la zona que puguin afectar l'habitatge.

2.- Qualitat constructiva

Respecte a l'edifici:

- **Estructura**: absència de defectes estructurals.
- **Instal·lacions**: antiguitat i estat de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat. Comprovar que siguin suficients per a les màquines o aparells que desitgin instal·lar en el futur.

Respecte a l'habitatge:

- **Aïllament** tèrmic de parets i finestres i aïllament acústic.
- **Ventilació**.
- **Calefacció**: sistema, suficiència i cost. Orientació (nord-sud) i alçada a l'edifici.
- **Electricitat**: antiguitat i qualitat de la instal·lació. Potència instal·lada.

3.- Permisos i autorització

• Convé exigir la **Cèdula d'Habitabilitat** al venedor. En cas que no s'entregui, convé esbrinar si l'habitatge la va obtenir alguna vegada o no. Si mai la va obtenir, pot haver-hi greus inconvenients per a connectar els serveis d'aigua, gas i electricitat. Una llei, actualment en projecte, preveu multes per als usuaris d'habitatges sense cèdula d'habitabilitat.

- El mateix ha de fer-se amb la **Llicència de Primera Ocupació**.



Tots aquests punts són igualment importants i cal no descuidar-se de cap d'ells.

- **Consultar** al Registre de la Propietat **quins són els propietaris de l'habitatge**. Si la persona que intervé en l'operació de venda no és el propietari, s'ha de comprovar que té poders notariais per a fer efectiva la venda.
- Convé **demanar còpia de l'escriptura de propietat i del rebut de l'últim Impost sobre Béns Immobles IBI** pagat.
- **Consultar** al Registre de la Propietat sobre **la situació de càrregues i gravàmens** de l'habitatge.
- **Comprovar** al mateix habitatge **que no hi ha arrendataris o ocupants**.
- **Comprovar** a l'Ajuntament **que no hi ha càrregues o limitacions** per raons urbanístiques.
- **Comprovació** a l'Ajuntament **que no hi ha deutes pendents** per l'Impost de Béns Immobles IBI del present any o dels anys anteriors i que sobre la finca no recauen contribucions especials.
- **Comprovar** amb el President o Secretari de la Comunitat de Propietaris **que la finca està al corrent de quotes de comunitat** i que no hi ha **derrames o pagaments extraordinaris** pendents o previstos. Convé **esbrinar**, a més, **si són necessàries** a l'edifici grans **obres de reparació, adequació o millora** i, si és el cas, el seu cost aproximat.
- Quan tots els anteriors punts estan clars, se sol signar el **document privat de compromís** (que pot ser una promesa de venda, opció de compra, paga i senyal o arres). Abans de signar aquest document, és convenient comptar amb l'assessorament d'un advocat o expert jurídic.
- En el moment d'**efectuar el pagament total**, o de la part més gran del preu, és molt important signar l'escriptura pública de compra **davant un Notari** (que, a més de donar fe de la compravenda, està obligat per llei a donar a les dues parts del contracte de venda tot l'assessorament jurídic que se li demani en relació a l'operació) i procedir a la **inscripció al Registre de la Propietat**. D'aquesta forma es protegeix absolutament la compra de la propietat de la finca dels possibles creditors del venedor o de les vendes que poguessin fer de la mateixa finca a terceres persones.



- Normalment **davant del Notari se signa**, a més de l'**escriptura pública de compravenda**, la del **préstec hipotecari** concedit per l'entitat financera (també en aquesta escriptura el notari està obligat a assessorar jurídicament el comprador en tots els dubtes o preguntes que pugui tenir sobre l'operació).
- **Si no es domina l'idioma**, s'haurà d'**acudir al notari amb un intèrpret de tota confiança** escollit per la persona que desconeix l'idioma català o castellà.



ASPECTES ECONÒMICS

Es recullen aquí els **costos indispensables i més freqüents**. Si se sol·liciten altres pagaments, comprovi que són pertinents a l'operació que realitza.

Normalment el **pagament important** del preu **no s'efectua fins al moment en què** el comprador i el venedor o el seu representant **acudeixen a la Notaria** per a formalitzar l'escriptura pública de compravenda.

1.- Compravenda

- **Determinar prèviament el preu de compra i forma de pagament:** lliuraments a compte i moment del pagament quantitativament més important de l'operació (normalment en signar-se l'escriptura pública de compravenda).
- **Impostos:** totes les operacions de compravenda d'habitatge de segona mà reporten Impost Sobre Transmissions Patrimonials (ITP) al tipus del 7% del preu de la compravenda. (Si es tracta d'un habitatge de primera mà cal reportar l'Impost de Valor Afegit (IVA) al 7% i Impost sobre Actes Jurídics Documentats -IAJD- a l'1%). Aquest impost el paga el comprador. El venedor ha de pagar a l'Ajuntament l'Impost sobre Increment de Valor dels Béns Immobles (IBI).
- **Cost de Notari:** els honoraris notariaus estan fixats per l'Estat. Pot informar-se prèviament a la Notaria. El Notari sempre ha d'entregar una nota d'honoraris aplicant l'aranzel. A més, el cobrament del Notari figura inscrit en una nota al final de l'escriptura pública de compravenda.
- **Cost del Registre de la Propietat:** es determina com en el cas anterior.
- **Cost de Gestoria:** convindrà **demanar que es justifiqui separadament** de les altres despeses. És aconsellable fer-ho abans que se sol·liciti la provisió de fons per atendre les despeses de documentació, liquidació d'Impost i inscripció.
- **Comissió de l'intermediari:** segons és costum la paga el venedor i, tot i que està subjecte a la llibertat de pacte, normalment se situa al voltant del 4%.

2.- Hipoteca

Les condicions d'un préstec hipotecari pot saber-se amb anticipació si es demana a l'entitat de crèdit una Oferta Vinculant.

El préstec hipotecari comprèn o pot comprendre **diverses partides de despeses**, que són:

- **Interessos:** És el **cost fonamental del préstec**. Normalment els interessos es fixen per a un període inicial de sis mesos o un any. A partir d'aquí són flotants, és a dir, varien en funció del mercat. Es formen mitjançant un interès de referència (referències del mercat hipotecari més freqüents: EURIBOR: mitjana del mercat dels préstecs entre bancs a un any; Índex de Referència del Mercat Hipotecari: mitjana del mercat dels préstecs hipotecaris a clients. La segona mitjana acostuma a ser inferior de mig punt a un punt a la primera). A aquest interès de referència se li suma un marge o diferencial fix només varien les mitjanes anteriors en funció de la solvència del client i del risc de l'operació. La suma d'ambdues magnituds determina el tipus d'interès que reportarà el préstec. Convé prestar atenció que el tipus d'interès fix de sortida és normalment inferior al que resultaria d'aplicar la clàusula de revisió en el moment inicial. És a dir, quan es produeixi la primera revisió del tipus d'interès es produirà un salt cap amunt de la quota a pagar. Comparar les quotes inicials fixes pot resultar enganyós. Les quotes inicials solen ser més baixes que les que resultaran en el moment d'aplicar la primera revisió perquè les entitats financeres competeixen entre elles i tracten d'atraure els clients baixant els interessos del primer període.



- **Quotes creixents:** Algunes entitats ofereixen préstecs d'amortització creixent. Això significa que al principi inclòs durant uns anys s'amortitza mensualment menys capital que en una hipoteca ordinària de quota constant. Però aquest defecte d'amortització es compensa mitjançant un augment quota creixent de l'amortització a mesura que van passant els anys. La progressió és fixa entre l'1% i el 2%. **Convé no comparar mai un préstec a quota fixa amb un préstec a quota creixent. Al principi sembla que es paga menys però al final resulta més car.** Cal tenir en compte que la quota creixent al 2% dificulta notablement el pagament cap al final de la vida del préstec. La comparació només pot establir-se en termes de TAE (Taxa Anual Equivalent, que l'entitat financera ha de facilitar prèviament juntament amb les altres condicions del préstec si se li exigeix una Oferta Vinculant). De totes maneres, és preferible consultar-ho a un professional d'absoluta confiança.

Exemples hipotètics

Préstec a 20 anys, de 200.000'-€, a l'interès del 4% amb quota constant:

Quota mensual de l'any 1: **1.211,96'-€**

Quota mensual de l'any 20: igual, **1.211,96'-€**

Préstec a 20 anys, de 200.000'-€, a l'interès del 4% amb quota creixent al 2% anual:

Quota mensual de l'any 1: **1.024,04'-€**

Quota mensual de l'any 20: **1.491,83'-€**

Préstec a 20 anys, de 200.000'-€, a l'interès del 5,5% amb quota constant:

Quota mensual de l'any 1: **1.375,77'-€**

Quota mensual de l'any 20: igual, **1.375,77'-€**

Préstec a 20 anys, de 200.000'-€, a l'interès del 5,5% amb quota creixent al 2% anual:

Quota mensual de l'any 1: **1.173,62'-€**

Quota mensual de l'any 20: **1.712,60'-€**

*Simulador a efectes de càlcul

- Comissió d'obertura: Es cobra a l'inici. La seva quantia oscil·la entre el 0,25% del capital i el 1,50%. Hi ha grans diferències entre les diverses entitats financeres.
- **Comissió de cancel·lació anticipada:** Es cobra si el préstec es cancel·la abans del previst. Oscil·la entre el 0,0% i el màxim legal de l'1%.
- **Comissió de subrogació:** (es cobra quan es canvia el préstec a una altra entitat de crèdit). És del 0,50%.
- Assegurança d'incendis: És obligatori. El preu és lliure. Consultar l'import abans de formalitzar el préstec. Pot acudir a un altre assegurador sempre que reuneixi les condicions de solvència adequades.
- Assegurança de vida: No és obligatori legalment, encara que algunes entitats exigeixen com a condició per a formalitzar el préstec que es contracti una assegurança de vida amb clàusula de beneficiari a favor de l'entitat, que d'aquesta forma assegura el cobrament en cas de defunció (l'excés sobre la quantitat deguda es restitueix als hereus). El preu és lliure. Consultar prèviament l'import.
- Assegurança de caució o de garantia de pagament: Algunes entitats de crèdit, considerant insuficients les garanties de la finca o la solvència del prestatari, exigeixen que es formalitzi i pagui una assegurança de caució, que garanteix que en cas d'impagament, i si el valor que s'obté de la subhasta de la finca hipotecada és insuficient i no cobreix el deute, la diferència fins a completar el pagament total del deute serà satisfeta per l'assegurador. El preu és lliure. Consultar prèviament l'import.



- Impostos: El préstec hipotecari reporta Impost sobre Actes Jurídics Documentats, que representa l'1% de la total garantia prestada per a cobrir el capital, interessos de demora i costos d'execució. El resultat equival, més o menys, a multiplicar el capital del préstec per 1,50%.
- Costos de Notari: veure el comentat per a la Compravenda (Punt 1.- Aspectes econòmics).
- Costos de Registre: veure el comentat per a la Compravenda (Punt 1.- Aspectes econòmics).
- Cost de Gestoria: veure el comentat per a la Compravenda (Punt 1.- Aspectes econòmics).
- Comissió de l'intermediari financer: Si no es contracta el préstec directament amb una entitat de crèdit, sinó que es fa a través d'intermediari financer, aquest carrega unes despeses que convé determinar prèviament. Alguns intermediaris financers pretenen cobrar també els "bons oficis" davant l'entitat de crèdit per aconseguir el préstec. En aquests casos és recomanable prescindir de l'intermediari i acudir directament a un banc o caixa.

Nota: els conceptes marcats amb aquest tipus de lletra representen els pagaments que haurà d'afrontar el comprador en el moment d'efectuar la compra en escriptura pública i el préstec hipotecari.



VARIS

- Convé **assegurar-se que el venedor té pagats els rebuts d'aigua, gas i electricitat** para evitar talls per sorpresa del subministrament.
- També convé **acordar que la venda de l'habitatge comprèn la cessió dels comptadors**.
- **Si es ven l'habitatge amb mobiliari o electrodomèstics**, és convenient **signar a part un inventari** amb el detall de tots els elements que comprèn.

RESUM DE CONCEPTES A TENIR EN COMPTE

Compravenda:

Concepte	Habitatge nou	Habitatge usat	Caràcter	Observacions
Preu	Lliure	Lliure		Sempre en escriptura pública
ITP		7% (5%*)	Obligatori	A càrrec del comprador
IVA	7%		Obligatori	A càrrec del comprador
IAJD	1% (0,50%*)		Obligatori	A càrrec del comprador
IBI (anual)	Sí	Sí	Obligatori	A càrrec del comprador
Notari	Sí	Sí	Obligatori	Tarifa segons aranzels A càrrec del comprador
Registre propietat	Sí	Sí	Obligatori	Tarifa segons aranzels A càrrec del comprador
Gestoria/Agència	Sí	Sí	Voluntari	Preu lliure
Intermediaris	Sí	Sí	Voluntari	Preu lliure. Habitualment un 4% i a càrrec del venedor

(*) Menors de 32 anys amb ingressos anuals inferiors a 30.000'€-, famílies nombroses i discapacitats

Hipoteca:

Concepte	Barem	Caràcter	Observacions
Interessos	EURIBOR o IRPH		
Comissió obertura	Lliure. Habitualment 0,25-1,50%	Habitual	Cada entitat financera ofereix condicions diferents
Comissió cancel·lació anticipada	Lliure. Màxim legal 1%	Habitual	Cada entitat financera ofereix condicions diferents
Comissió de subrogació	Lliure Habitualment 0,50%	Habitual	Cada entitat financera ofereix condicions diferents
Assegurança d'incendi	Preu lliure	Obligatori	Acordar prèviament
Assegurança de vida	Preu lliure	Voluntari	Algunes entitats financeres ho exigeixen
Assegurança de garantia de pagament	Preu lliure	Voluntari	Algunes entitats financeres ho exigeixen
IAJD	1% de la total garantia prestada	Obligatori	Equival aproximadament a un 1'50% del préstec
Notari	Sí. Preu oficial	Obligatori	Tarifa segons aranzels
Registre Propietat	Sí . Preu oficial	Obligatori	Tarifa segons aranzels
Gestoria/ Agència	Preu lliure	Voluntari	Acordar prèviament
Intermediari	Preu lliure	Voluntari	Acordar prèviament

 Amb la col·laboració i l'assessorament de:



AMR PUBLICITAT, SL



Cambrà de Comerç de Girona



Col·legi Oficial
d'Agents de la Propietat Immobiliària
de Girona i Província



COL·LEGI D'APARELLADORS
I ARQUITECTES TÈCNICS DE GIRONA



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
Demarcació de Girona



Col·legi
de Periodistes
de Catalunya
Demarcació de Girona



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA

Diari de Girona

EL PUNT



GREMI DE PROMOTORS I CONSTRUCTORS
D'EDIFICIS DE GIRONA

Amb el suport de:



Generalitat
de Catalunya
**Delegació Territorial
del Govern a Girona**



Caritas

Diocesana de
Girona

Pujada de la Mercè, 8 – 17004 Girona

Tel. 972 20 49 80 / fax 972 22 62 37

caritas@caritasgirona.cat

www.caritasgirona.cat