









**Solucions per a
la compravenda de
l'habitatge**



Les dades que conté aquesta Guia són vigents durant l'any 2007.

	Introducció	4
	Què he de tenir en compte per trobar l'habitatge adequat?	6
	Què he de fer abans de formalitzar la compra de l'habitatge?	14
	Què he de fer per formalitzar la compravenda?	18
	Quines despeses hauré d'afrontar?	24
	Solucions Caixa Catalunya	38
	Com puc aprofitar al màxim els beneficis fiscals?	46
	Vocabulari de paraules clau	50

Índex



Introducció



La compra de l'habitatge és una de les inversions més decisives a les quals fem front al llarg de la nostra vida. Arribat el moment, a més de decidir quin habitatge volem, hem de meditar sobre altres qüestions importants, com ara com afrontarem la despesa de la compra.

Amb aquesta guia volem apropar-li tota la informació que cal tenir en compte en el moment de comprar un habitatge, els tràmits i les despeses associats a la compravenda i les **solucions** que des de **Caixa Catalunya** li plantegem per fer-hi front. Una bona informació i una reflexió prèvia sobre les seves necessitats i preferències l'ajudaran a estalviar temps i a prendre una decisió encertada.

A **Caixa Catalunya** posem al seu abast tot un equip de professionals que li resoldrà qualsevol dubte i li proporcionarà tota l'orientació que necessiti.

Personalment

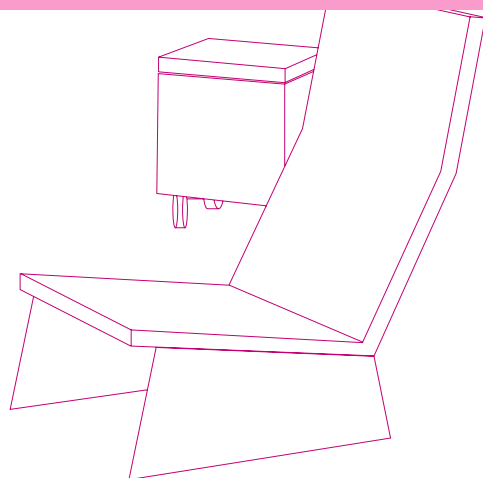
A qualsevol oficina de **Caixa Catalunya** estudiarem amb vostè, sense cap compromís, les opcions més adequades per fer front a la compravenda del seu habitatge.

Per telèfon

Amb Línia Total per Telèfon pot fer les seves consultes les 24 hores del dia, els 7 dies de la setmana, trucant al **902 40 88 40**.

Per Internet

A www.caixacatalunya.es trobarà tota la informació sobre les nostres solucions per a la compra d'un habitatge. Els nostres simuladors l'ajudaran a calcular la quota d'hipoteca a partir de les seves preferències d'amortització.





**Què he de tenir en
compte per trobar
l'habitatge adequat?**

Quan comencem la cerca d'un habitatge, hem de meditar sobre alguns aspectes com ara quin tipus d'habitatge volem, a quina zona ens agradaria viure, quins serveis necessitarem, etc. Només així serem capaços de valorar si un habitatge s'ajusta a les nostres expectatives.

Per on començo la cerca d'un habitatge?

Existeixen múltiples canals per conèixer les ofertes del mercat de l'habitatge. Com més en fem servir, més possibilitats tindrem de trobar allò que busquem.

- De particular a particular o a través de coneguts.
- Empreses constructores o promotores.
- Anuncis publicats a les seccions d'immobiliària de la premsa o a publicacions gratuïtes.
- Portals d'Internet.
- Agents de la propietat immobiliària (API), amb títol oficial i col·legiats, que ens ofereixen assessorament per trobar un habitatge.
- Administracions locals, que poden tenir coneixement de futures promocions de renda lliure o en condicions especials.

Quina és l'oferta d'habitatges existent al mercat?

Conèixer les diferents possibilitats que ofereix el mercat de l'habitatge pot resultar de gran utilitat per delimitar la cerca segons les nostres necessitats.

7

Segons la fase de construcció

Un **habitatge de nova construcció** no ha estat ocupat anteriorment i no ha patit cap mena de transmissió. La compra d'un habitatge de nova construcció es pot efectuar en dos moments:

- Quan l'habitatge està acabat i preparat per poder ser habitat.
- Quan l'habitatge està en fase de construcció o sobre plànol.

Un **habitatge de segona mà** ha estat ocupat anteriorment i pot ser objecte de transmissions.

Segons el tipus de construcció

Fora de la ciutat

- **Unifamiliars:** habitatges individuals amb accés independent i exclusiu, normalment amb parcel·la, que trobem a zones residencials i pobles.
- **Aparellats:** es tracta de construccions en propietat vertical però que comparteixen una paret amb un altre habitatge idèntic.
- **Adossats:** habitatges com els aparellats però que comparteixen les mitgeres.

A la ciutat

Habitatges en propietat vertical: la forma habitual de construir a les ciutats. Són edificis d'habitatges disposats en bloc i amb diverses altures.

Segons l'origen del finançament de la promoció

- Un **habitatge lliure** és promogut per una empresa o particular i no està finançat amb fons públics ni subjecte a limitacions quant a superfície a construir i al preu de venda.
- Un **habitatge protegit** es construeix acollint-se als plans d'habitatge finançats per les diferents administracions públiques. Estan subjectes a limitacions del preu de venda i la superfície a construir. Va associat a ajudes al comprador: concessió d'un préstec qualificat, subsidi de la quota i subvenció personal, sempre que no se superin certs nivells de renda i el destí sigui habitatge habitual i permanent.

Quins aspectes he de valorar per decidir-me per un habitatge?

Les taules següents mostren una sèrie de qüestions que hauríem de plantejar-nos i revisar per arribar a saber si la decisió que estem prenent és la correcta.

Zona/entorn

Serveis i equipaments

- M'ofereix un nivell de serveis i equipaments adequat als meus interessos (centres comercials, establiments, escoles, centres d'atenció sanitària, zones verdes, etc.)?
- Els serveis urbanístics (aigua, electricitat, telèfon, escombraries, clavegueram...) funcionen correctament?

Desplaçament i transport

- Ofereix transport públic i facilitat d'accés rodat i d'aparcament? Estic a prop d'algun nucli urbà? Estic a prop del meu lloc de feina o dels llocs on em desplaço habitualment?

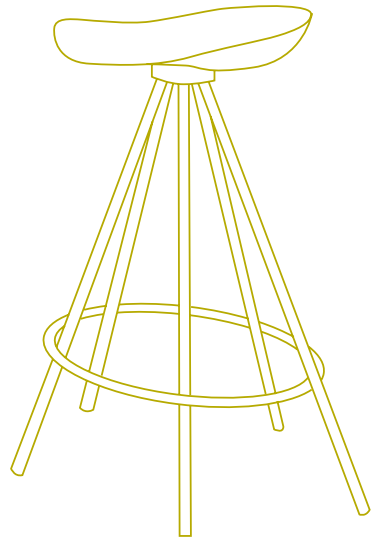
Millores zona

- Existeixen plans de millora urbanística o d'obres públiques que afectin positivament la zona?

Qualitat de vida

- Hi ha absència de contaminació ambiental i acústica?
- Hi ha presència de zones verdes? Hi ha un bon nivell de seguretat a la zona?

És interessant intentar visitar la zona a diverses hores del dia, per tal de poder fer-nos una idea més aproximada de la seva realitat.



Immoble/habitatge

Construcció

- Existeixen defectes en l'estructura o en els fonaments, esquerdes i humitats? (*Als habitatges de nova construcció, no podem efectuar aquesta comprovació fins passat algun temps des de la construcció*).
- Són correctes els acabats generals de l'habitatge?

Superfície i orientació

- Em convé la superfície útil (terrasses, patis, galeries, habitacions, banys, etc.)?
- Té una bona il·luminació natural i una ventilació adequada?

Instal·lacions

- Les revisions i controls de l'ascensor estan al dia?
- L'edifici disposa d'antena parabòlica comunitària?
- Hi ha obres de reparació o de millora previstes per la comunitat?
- L'habitatge compta amb instal·lacions per a subministraments energètics?
- Quin és l'estat i la distribució de la instal·lació elèctrica i telefònica?
- Quin és l'estat del funcionament de calefacció i/o aire condicionat?
- Estan en bones condicions els dipòsits de reserva d'aigua i instal·lació d'aigua calenta?
- Quin tipus d'aïllaments tèrmics i acústics té?
- Compta amb sistemes centralitzats de recollida d'escombraries?
- L'habitatge disposa de gas natural, gas ciutat o butà i la instal·lació s'ajusta a la normativa oficial?
- Com són les sortides de fums i ventilació a la cuina i banys?
- Tinc possibilitats de fer obres en un futur?
- Els accessoris de l'immoble tenen un bon nivell de qualitat (panys de les portes, tancaments de finestres, armaris d'obra, etc.)?

Serveis

- L'immoble compta amb serveis addicionals (porteria, manteniment de zones comunitàries o enjardinades, aparcament)?

Aspectes relatius a les comunitats de propietaris

- Quin és el coeficient de propietat horitzontal que correspon a l'habitatge?
- Quin és el cost mensual de participació comunitària?

Seguretat

- L'edifici compta amb sistemes de seguretat o amb sistemes de comunicació amb videoporter?

Quina informació m'ha de facilitar la constructora o promotora sobre un habitatge de nova construcció?

Documentació a disposició del públic

Habitatges de nova construcció

- Nom o raó social, domicili i dades d'inscripció al registre mercantil del venedor.
- Plànol general i de serveis (aigua, gas, electricitat, seguretat contra incendis) de l'edifici i de l'habitatge.
- Superfície útil de l'edifici i habitatge.
- Memòria de materials empleats.
- Instruccions d'ús i conservació de les instal·lacions.
- Dades de la inscripció de l'immoble al registre de la propietat o expressió de no estar-hi inscrit.
- Preu total i forma de pagament.
- Assegurança de danys i vicis ocults.
- Còpia de les llicències necessàries per a la construcció i ocupació dels habitatges.
- Estatuts i normes de funcionament de la comunitat de propietaris si ja està constituïda.
- Informació sobre el pagament dels tributs que gravin la propietat o ús de l'habitatge.
- Forma en què s'ha previst documentar el contracte, amb les condicions generals i especials.
- Data de lliurament i fase en què es troben les parts encara no edificades.
- Nom i domicili de l'arquitecte i constructor.
- Còpia dels documents en què es formalitzen les garanties lliurades.

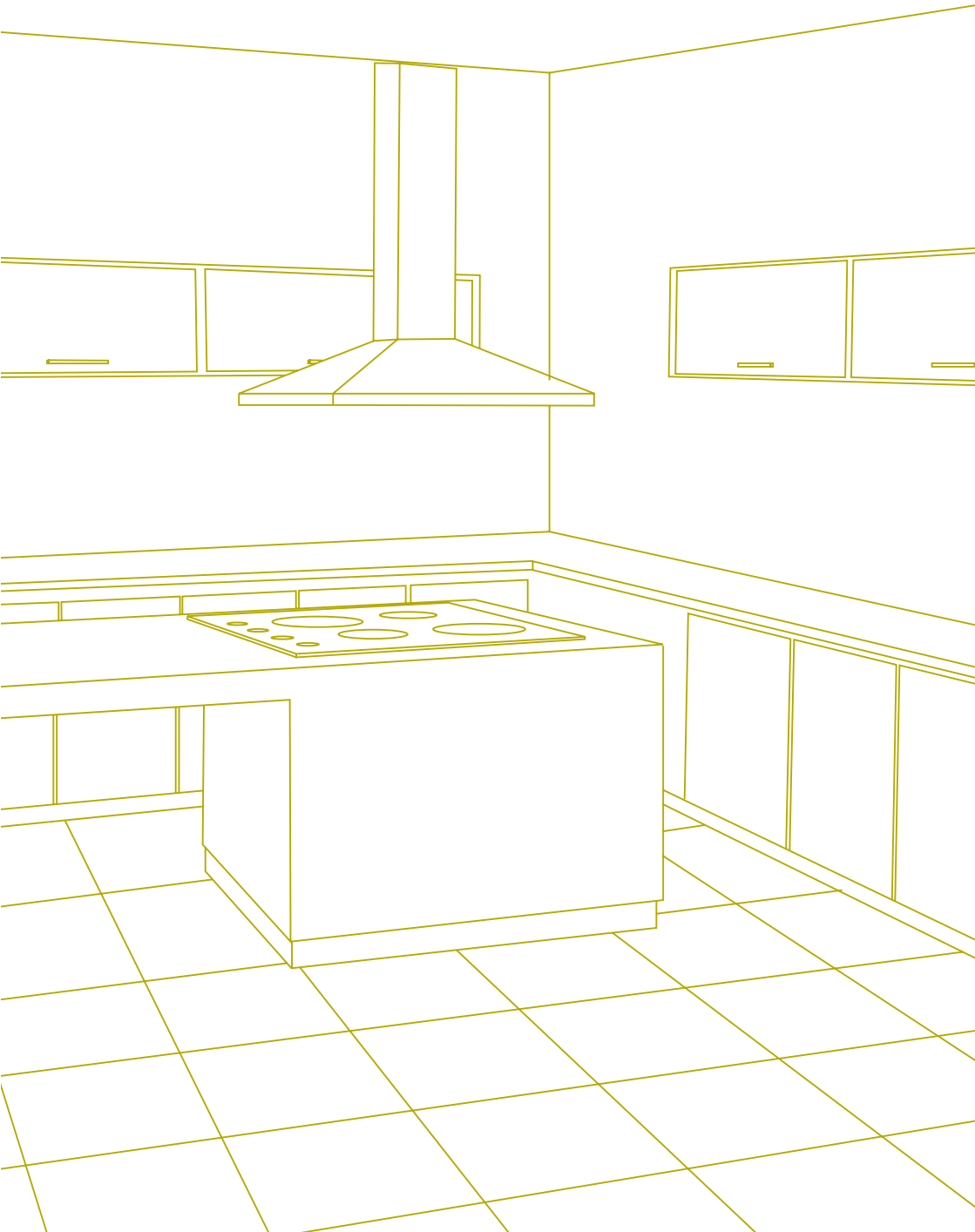
Publicitat

Tota la informació que apareix a la publicitat del venedor/promotor té caràcter vinculant i, per tant, és totalment exigible encara que no consti al contracte de compravenda. Per això, si disposem de qualsevol element publicitari sobre el nostre futur habitatge, l'hem de conservar fins al moment de l'entrega.

Quina informació he d'obtenir sobre un habitatge de segona mà?

Documentació que he de demanar

- Títol de propietat del transmissent (escriptura).
- Informació del registre de la propietat.
- Rebut última anualitat de l'impost sobre béns immobles (IBI).
- Certificat del secretari de la comunitat de propietaris, amb el vistiplau del president, que acrediti que el venedor està al corrent en el pagament de les despeses de comunitat.
- Còpia dels Estatuts de la comunitat.



A photograph of a modern, multi-story building at night. The building features a prominent horizontal overhang and large windows, some of which are illuminated from within. The sky is a deep blue. The bottom portion of the image is overlaid with a purple gradient and faint white architectural line drawings of a building's base and steps.

**Què he de fer abans
de formalitzar la compra
de l'habitatge?**

Quines precaucions he de prendre abans de tramitar la compra d'un habitatge?

Un cop ens hem decidit per un habitatge i abans d'iniciar qualsevol tràmit relacionat amb la seva compra, és molt recomanable efectuar un seguit de verificacions que ens permetran assegurar-nos que l'habitatge compleix amb els requisits legals i administratius necessaris.

Amb quina finalitat?

Per conèixer l'estat real de l'habitatge, comprovar si està lliure de càrregues, hipoteques, embargaments i confirmar si el que diu el venedor és cert.

Faci una comprovació directa de la situació física de l'habitatge

Encara que sigui un tràmit obvi, li recomanem que faci una verificació exhaustiva de l'immoble i si té dubtes demani l'assistència d'un professional (arquitecte o aparellador).

Existeix la possibilitat que l'habitatge presenti els denominats "**vicis ocults**", defectes que poden produir danys a mitjà i llarg termini. En aquests casos existeix responsabilitat per part de les persones que han intervingut en el procés d'edificació i per tant, se'ls pot sol·licitar la indemnització corresponent.

La Llei de l'Edificació estableix que, des de la construcció de l'immoble, els responsables han de respondre:

- Durant **10 anys**, pels elements estructurals que comprometen la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
- Durant **3 anys**, pels elements o instal·lacions que afectin l'adequada habitabilitat.
- Durant **1 any**, pels acabats de les obres.

Faci una comprovació de la situació fiscal de l'habitatge

És convenient fer una comprovació de la situació fiscal de l'habitatge mitjançant aquests documents:

- **Impost sobre béns immobles (IBI):** rebut que acrediti que s'ha pagat l'última anualitat.
- **Despeses de la comunitat:** certificat del secretari de la comunitat de propietaris, amb el vistiplau del president, que justifiqui que el venedor està al corrent dels pagaments.

Faci una comprovació de la situació jurídica de l'habitatge

Hem de conèixer la legalitat de la construcció i comprovar que les dades facilitades pel venedor coincideixen amb la realitat.

Pot confirmar-ho documentalment mitjançant:

- Llicència d'obres i certificació del tècnic competent que aquesta s'ha acabat conforme al projecte aprovat per l'ajuntament.
- Llicència de primera ocupació de l'edifici, que relacionada amb la seva habitabilitat, acredita el compliment de la normativa legal.
- Cèdula d'habitabilitat.
- Certificat de la inscripció al registre de la propietat.

Com?

Adreçis al **registre de la propietat** i sol·liciti un certificat registral de l'habitatge. La informació és pública i pot sol·licitar-la vostè mateix.



CAIXA CATALUNYA gestiona la verificació registral per a totes aquelles persones que contractin les nostres hipoteques.

Quins professionals em poden assessorar abans de la compra?

- **API-Agent de la propietat immobiliària:** assessora per trobar un habitatge adaptat a les nostres necessitats i possibilitats.
- **Arquitecte o aparellador:** comprova l'estat físic de l'habitatge i detecta possibles "vicis ocults".
- **Gestor administratiu col·legiat:** col·labora en l'obtenció i tramitació de tota la documentació i la posterior tramitació de la compravenda.
- **Advocat:** recomanable quan l'habitatge o finca que es pretén comprar presenta problemes des del punt de vista urbanístic o fiscal.
- **Registrador de la propietat:** proporciona una informació prèvia a l'adquisició de la propietat absolutament imprescindible, ja que només la seva certificació acredita de manera fefaent la titularitat i estat de càrregues de la finca o habitatge.





**Què he de fer per
formalitzar
la compravenda?**

Un cop efectuades totes les verificacions prèvies sobre l'habitatge que li interessa, ha de fer una sèrie de tràmits amb el venedor per assegurar-se que la compravenda es durà a terme.

Reservar l'habitatge

Opció de compra

Quan per una circumstància determinada no es pot adquirir al moment l'habitatge, l'**opció de compra** li dóna dret a adquirir-lo en una data determinada i a un preu pactat. Així doncs, és un dret que permet disposar d'un marge de temps per contractar un préstec o per acabar de decidir si ens quedem amb aquest habitatge.

Les arres o senyal

És freqüent que abans de signar el contracte de compravenda, es pretengui adquirir un compromís mitjançant l'**avançament** d'una quantitat parcial del preu en concepte d'arres o senyal. D'aquesta manera, s'aconsegueix retirar del mercat l'habitatge mitjançant un simple acord entre venedor i comprador, amb la finalitat de garantir que en el futur se signarà el contracte. Si el comprador es retira, perdrà l'import abonat, mentre que si és el venedor qui desisteix, està obligat a tornar-li doblat.

El comprador ha d'exigir que se li lliuri un document en el qual consti:

- La identitat del comprador i venedor.
- L'import del senyal.
- El preu total de l'habitatge.
- La distribució de les despeses: impostos, notaria, plusvàlua, etc.
- La data d'atorgament de l'escriptura.

Formalitzar la compra de l'habitatge

El contracte de compravenda

En ocasions, abans de signar l'escriptura davant notari, es fa aquest **contracte privat** que recull les condicions de la compravenda i la seva acceptació.

Normalment es tracta d'un document estàndard redactat per la part venedora, per això recomanem que **analitzi bé totes les clàusules del contracte**, amb especial atenció les que indiquen qui haurà de fer-se càrrec de les despeses i dels impostos derivats de l'adquisició. Si té dubtes, busqui assessorament.

Recordi que fins que aquest contracte privat **no es faci públic**, és a dir, fins que **s'elevi a la categoria d'escriptura pública davant notari**, no s'atorgarà caràcter oficial a la compravenda.

A la firma del contracte de compravenda se sol sol·licitar que es desemborsi un percentatge sobre l'import total de l'habitatge. Aconsellem que no faci pagaments íntegres si no és davant de notari.

L'escriptura pública i el registre

El comprador té dret a exigir una escriptura pública. És molt convenient fer ús d'aquest dret, ja que **només el contracte de compravenda que consti en escriptura pública que s'inscriu al registre de la propietat** proporciona al comprador la seguretat jurídica que no serà demandat en la seva propietat.

L'escriptura pública es fa amb posterioritat a la firma del contracte de compravenda. Comprador i venedor es presenten davant notari amb l'original del contracte de compravenda que van signar per corroborar-ne la validesa i elevar-lo a escriptura pública. El notari procedeix a:

- Llegir l'acord a les dues parts i assegurar-se que estan conformes.
- Confirmar que el venedor lliura una nota de la comunitat de propietaris en la qual figura que no existeixen deutes pendents.
- Sol·licitar al registre de la propietat la confirmació que l'habitatge està lliure de càrregues, o que en cas d'existir, es cancel·len a l'acte.
- Enviar una còpia de les escriptures al registre de la propietat posteriorment.

L'import que queda pendent de pagar per part del comprador es lliura en aquest moment. Si el comprador ha sol·licitat un préstec hipotecari, en el mateix acte és present l'apoderat de l'entitat financera per formalitzar una segona escriptura, la de la hipoteca.

A continuació, el venedor fa l'**entrega de claus**, com a símbol del lliurament de l'habitatge al comprador, que ja n'és el legítim propietari.

La constitució de la hipoteca

Per tramitar el finançament hipotecari, amb caràcter general, necessitarà la documentació següent:

De la finca que s'ha d'hipotecar:

- Còpia simple de l'escriptura de l'immoble.
- Contracte de compravenda o d'arres.
- Permís d'obres de l'ajuntament (només quan la finca garant no estigui totalment acabada).

Caixa Catalunya s'encarregarà de sol·licitar, en nom del titular de la compravenda, la verificació registral i la valoració pericial de l'immoble.

A l'hora de formalitzar la hipoteca, es requereix la contractació d'una pòlissa d'assegurança de la llar que cobreix contra incendis l'immoble (vegeu pàg. 42).

Del comprador:

- DNI/NIF/targeta de residència.
- Última declaració de l'IRPF i de l'impost sobre el patrimoni, sempre que estigui obligat a presentar-la. En cas de no haver-la fet caldrà aportar certificat d'ingressos i retencions expedits per l'empresa.
- Escripures de propietat i/o verificacions registrals d'altres finques de la seva propietat. En el cas d'immobles hipotecats per altres entitats cal aportar els tres darrers rebuts d'hipoteques.
- Si viu en un pis de lloguer, haurà d'aportar el contracte i els darrers tres rebuts de lloguer.

En cas d'aportar fiadors, cadascun d'ells haurà d'aportar la mateixa documentació que els titulars de l'operació.

Si treballa per **compte d'altri**.

- 3 darrers fulls salarials.
- Informe original de vida laboral si fa menys de dos anys que treballa a l'empresa.

Si treballa per **compte propi**.

- 3 darrers pagaments d'autònoms, empleats de la llar o règims agraris.
- Liquidacions trimestrals de l'IVA i IRPF de l'any actual i liquidació de l'IRPF del 4t. trimestre del darrer exercici tancat.
- Informe original de vida laboral si fa menys de dos anys que treballa per compte propi.
- Compte de resultats en què es determini el rendiment net anual real de l'activitat.

Quins professionals intervenen en la formalització de la compravenda?

- **Traductor o intèrpret-jurat:** si una de les parts és estrangera i no coneix l'idioma en què s'establiran els acords.
- **Notari:** assessora de manera independent els contractants amb relació a la legalitat civil, administrativa i fiscal. La seva intervenció com a fedatari públic dóna fe del contingut del contracte. El notari ofereix seguretat jurídica i prevenció de possibles litigis mitjançant l'escriptura pública.
- **Registrador de la propietat:** proporciona informació que conté el registre de la propietat, que constitueix un element d'informació absolutament imprescindible.
- **Apoderat de l'entitat financera:** estarà present amb vostè davant notari per formalitzar l'escriptura de la hipoteca.





**Quines despeses
hauré d'afrontar?**

Dur a terme tots els tràmits associats a la compra d'un habitatge genera un seguit de despeses i implica el pagament de determinats impostos.

El volum de les despeses dependrà de:

- l'import que consta a l'escriptura de la compravenda
- l'import que consta a l'escriptura de la hipoteca

Despeses derivades de la compravenda

Per a habitatges nous:

- **Impost sobre actes jurídics documentats (AJD)**
Consulteu les taules per comunitats autònomes (vegeu pàgina 29)
- **Impost sobre el valor afegit (IVA)**
És un 7% sobre l'import de compravenda escripturat (excepte Canàries, Ceuta i Melilla)

Per a habitatges de segona mà:

- **Impost sobre transmissions patrimonials (ITP)**
Consulteu les taules per comunitats autònomes (vegeu pàgina 29)

Per a tots:

- **Despeses de notaria**, per l'atorgament d'escriptura de compravenda.
- **Despeses del registre de propietat**, per la inscripció de l'escriptura de compravenda al registre.
- **Despeses de gestoria**, derivades de la tramitació de documents a Hisenda, de la liquidació d'impostos i de la inscripció al registre de la propietat de l'escriptura de la compravenda.



Consulti la taula següent amb una previsió orientativa de les despeses i impostos segons imports de l'escriptura de compravenda.

PREVISIÓ ORIENTATIVA DE DESPESES DERIVADES DE LA COMPRAVENDA

IMPORT ESCRITURA	DESPESES GENERALS			HABITATGES NOUS			HABITATGES 2a MÀ	
	NOTARIA	REGISTRE	GESTORIA	AJD (*)	IVA (7%)	TOTAL	ITP (7%)	TOTAL
6.000	319	132	60	60	420	991	420	931
12.000	331	159	75	120	840	1.525	840	1.405
18.000	349	190	86	180	1.260	2.065	1.260	1.885
24.000	361	253	96	240	1.680	2.630	1.680	2.390
30.000	367	280	105	300	2.100	3.152	2.100	2.852
36.000	373	315	112	360	2.520	3.680	2.520	3.320
42.000	379	332	119	420	2.940	4.190	2.940	3.770
48.000	385	343	126	480	3.360	4.694	3.360	4.214
54.000	397	343	132	540	3.780	5.192	3.780	4.652
60.000	403	343	138	600	4.200	5.684	4.200	5.084
66.000	409	355	144	660	4.620	6.188	4.620	5.528
72.000	415	368	149	720	5.040	6.692	5.040	5.972
78.000	421	381	154	780	5.460	7.196	5.460	6.416
84.000	427	388	159	840	5.880	7.694	5.880	6.854
90.000	427	401	164	900	6.300	8.192	6.300	7.292
96.000	433	414	169	960	6.720	8.696	6.720	7.736
102.000	445	428	173	1.020	7.140	9.206	7.140	8.186
108.000	445	435	178	1.080	7.560	9.698	7.560	8.618
114.000	451	449	182	1.140	7.980	10.202	7.980	9.062
120.000	493	463	186	1.200	8.400	10.742	8.400	9.542
150.000	505	492	205	1.500	10.500	13.202	10.500	11.702
180.000	517	522	223	1.800	12.600	15.662	12.600	13.862
210.000	547	555	238	2.100	14.700	18.140	14.700	16.040
240.000	571	582	253	2.400	16.800	20.606	16.800	18.206
270.000	595	610	267	2.700	18.900	23.072	18.900	20.372
300.000	625	645	281	3.000	21.000	25.551	21.000	22.551

(*) AJD per a Catalunya, excepte: 0,1% per a habitatges protegits (adquisició i préstec hipotecari). Per a la resta de comunitats, consulteu l'apartat de la pàg.29

Despeses derivades de la constitució de la hipoteca

- **Impost sobre actes jurídics documentats (AJD).**

Consulteu les taules per comunitats autònomes (vegeu pàgina 29)

- **Despeses de notaria**, per l'atorgament de l'escriptura de la hipoteca.
- **Despeses de registre de la propietat**, per la inscripció de l'escriptura d'hipoteca al registre.
- **Despeses de gestoria**, derivades de la tramitació de documents a Hisenda, de la liquidació d'impostos i de la inscripció al registre de la propietat de l'escriptura de la hipoteca.
- **Despeses de taxació**, per la valoració econòmica de l'immoble que farà una societat de taxació o un taxador homologat i que servirà com a referència per obtenir el finançament necessari.
- **Despeses per la verificació registral**, per l'obtenció d'un document que l'immoble està inscrit correctament.



Consulti la taula següent amb una previsió orientativa de les despeses i impostos segons imports de l'escriptura de l'hipoteca.

PREVISIÓ ORIENTATIVA DE DESPESES DERIVADES DE LA CONSTITUCIÓ DE LA HIPOTECA

NOMINAL PRÉSTEC	V. REGISTRAL	TAXACIÓ	NOTARIA	REGISTRE	GESTORIA	AJD (*)	TOTAL
6.000	20	139	361	120	75	102,6	817,6
12.000	20	139	373	144	96	205,2	977,2
18.000	20	139	397	174	112	307,8	1.149,8
24.000	20	139	409	228	126	400,4	1.322,4
30.000	20	139	415	258	138	498	1.468
36.000	20	139	427	288	149	597,6	1.620,6
42.000	20	139	427	294	159	697,2	1.736,2
48.000	20	139	445	307	169	796,8	1.876,8
54.000	20	139	451	313	178	896,4	1.997,4
60.000	20	139	457	313	186	996	2.111
66.000	20	157	463	325	194	1.083,6	2.242,6
72.000	20	157	475	331	201	1.171,2	2.355,2
78.000	20	157	487	355	209	1.258,8	2.486,8
84.000	20	157	487	361	216	1.352,4	2.593,4
90.000	20	157	493	373	223	1.449	2.715
96.000	20	157	499	379	229	1.545,6	2.829,6
102.000	20	157	505	397	235	1.642,2	2.956,2
108.000	20	157	511	403	242	1.738,8	3.071,8
114.000	20	157	511	421	248	1.835,4	3.192,4
120.000	20	157	517	427	253	1.932	3.306
150.000	20	177	541	487	281	2.377,5	3.883,5
180.000	20	198	553	517	305	2.815,5	4.408,5
210.000	20	218	583	547	328	3.276	4.972
240.000	20	239	607	583	349	3.744	5.542
270.000	20	259	637	607	368	4.212	6.103
300.000	20	279	661	637	387	4.655	6.639

(*)AJD per a Catalunya, excepte: 0,1% per a habitatges protegits (adquisició i préstec hipotecari).

Dades calculades sobre nominal + interessos + costos. Per a la resta de comunitats, consulteu l'apartat de la pàg. 29

IMPOSTOS CEDITS A LES COMUNITATS AUTÒNOMES: ITP i AJD

Consulti l'impost sobre
transmissions patrimonials (ITP)
i el d'actes jurídics documentats
(AJD) segons la seva
comunitat autònoma

Els percentatges indicats a continuació
són vigents durant l'any 2007 i serveixen
de referència per al càlcul dels impostos



ANDALUSIA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït en l'adquisició d'un habitatge habitual que es consideri protegit **3,50%**
- Tipus de gravamen reduït en l'adquisició d'un habitatge habitual amb un valor ≤ 130.000 €
adquirit per menors de 35 anys o per un minusvàlid **3,50%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges per a revenda per part de professionals immobiliaris **2%**

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus impositiu reduït en l'adquisició d'un habitatge habitual que es consideri protegit **0,30%**
- Tipus impositiu reduït en l'adquisició d'un habitatge habitual amb un valor ≤ 130.000 € adquirint
per menors de 35 anys o per un minusvàlid **0,30%**



ARAGÓ

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a transmissions d'habitatges a empreses immobiliàries **2%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de famílies nombroses **3%**

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures que documentin adquisicions d'habitatges habituals per part de famílies nombroses **0,30%**



ASTÚRIES

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a habitatges habituals que siguin de protecció pública **3%**
- Tipus de gravamen reduït per a segones transmissions (o posteriors) d'habitatges destinats a arrendament d'habitatge habitual, amb requisits **3%**

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a habitatges habituals que siguin de protecció pública **0,30%**
- Tipus de gravamen reduït per a habitatges destinats a arrendament d'habitatge habitual, amb requisits **0,30%**



ILLES BALEARS

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
 - Tipus de gravamen reduït per a habitatges de protecció oficial **1%**
 - Tipus de gravamen reduït per a immobles situats al Parc Balear d'Innovació Tecnològica **0,50%**
- Bonificació en l'adquisició d'un primer habitatge habitual per part de:
Menors de 36 anys, discapacitats $\geq 65\%$ o famílies nombroses **57%**
- Bonificació en l'adquisició d'un primer habitatge habitual per part de famílies nombroses

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures que formalitzin l'adquisició d'un habitatge habitual per part de menors de 36 anys, discapacitats o famílies nombroses **0,50%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures que formalitzin determinades operacions relacionades amb habitatges protegits **0,50%**



CANTÀBRIA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de:
famílies nombroses, minusvàlids, menors de 30 anys o si es tracta d'habitatges de protecció pública **5%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de discapacitats $\geq 65\%$ **4%**

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures que formalitzin adquisicions d'habitatges habituals per part de: famílies nombroses, minusvàlids, menors de 30 anys o si es tracta d'habitatges de protecció pública **0,30%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures que documentin adquisicions d'habitatges habituals per part de discapacitats $\geq 65\%$ **0,15%**



CASTELLA-LA MANXA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen per a adquisicions d'un primer habitatge habitual sempre que el valor real no sigui superior a 140.000 € **6%**

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen per a escriptures i actes que documentin adquisicions o préstecs hipotecaris sobre el primer habitatge habitual sempre que el valor real no sigui superior a 140.000 € **0,50%**



CASTELLA I LLEÓ

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de famílies nombroses **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a adquisicions fetes per minusvàlids $\geq 65\%$ **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a adquisicions fetes per menors de 36 anys **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges de protecció pública **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'un primer habitatge habitual feta per persones menors de 36 anys en determinats municipis **2%**

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures i actes notariais que documentin adquisicions d'habitatges habituals (i la constitució de préstecs hipotecaris) per part de: famílies nombroses, minusvàlids, menors de 36 anys o si es tracta d'habitatges de protecció pública **0,30%**
- Tipus de gravamen reduït per a escriptures i actes notariais que documentin adquisicions de primers habitatges habituals (i la constitució de préstecs hipotecaris) per part de menors de 36 anys en determinats municipis **0,10%**



CATALUNYA

ITP

Continua vigent el tipus del **5%** per a contribuents amb discapacitats i per a les famílies nombroses que compleixin unes condicions determinades.

TIPUS DE GRAVAMEN EN L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL PER A JOVES

Queda establert en el **5%**, sempre que el contribuent compleixi el conjunt de les condicions següents:

- Constitueixi el seu habitatge habitual.
- En la data de meritació tingui ≤ 32 anys.
- La base imposable de la seva darrera declaració de l'IRPF ≤ 30.000 €.

AJD

Continua vigent el tipus fix del **0,1%** per a l'adquisició d'habitatges protegits i l'**1,5%** en el cas de renúncia a l'exempció de l'IVA.

Per a la resta d'operacions, s'estableix un tipus fix de l'**1%**.



EXTREMADURA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
 - Tipus de gravamen reduït per a habitatges de protecció oficial amb preu màxim legal **3%**
 - Tipus de gravamen reduït per a habitatges habituals, amb requisits **6%***
- * Sobre aquest percentatge, existeix una bonificació amb condicions d'un 20%.

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus impositiu per a les actes de finalització d'obra (si no s'ha liquidat l'obra nova en construcció o si s'ha liquidat però hi ha un valor més gran) **1%**
- Tipus impositiu per a habitatges habituals, amb requisits **0,4%**



GALÍCIA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Bonificació en els contractes d'arrendament d'habitatge que es facin entre particulars amb la intermediació de l'Institut Galleg de l'Habitatge **100%**

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus impositiu reduït per a documents notariais de primera adquisició d'habitatge habitual o constitució de préstecs hipotecaris per al seu finançament **0,75%**
- Bonificació en les primeres còpies d'escriptures públiques de declaració d'obra nova o divisió horitzontal d'edificis destinats a habitatges de lloguer **75%**
- Bonificació en les primeres còpies d'escriptures i actes notariais que continguin actes relacionats amb habitatges de protecció autonòmica que no tinguin exempció **50%**



LA RIOJA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de famílies nombroses **3%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals de protecció oficial **5%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de menors de 36 anys o minusvàlids **5%**

AJD

- Tipus de gravamen general aplicable als documents notariais **1%**
- Tipus impositiu reduït en adquisicions d'habitatges habituals per part de famílies nombroses, menors de 36 anys, minusvàlids o subjectes passius amb una base imposable de l'IRPF menor a 3,5 vegades el SMI **0,50%**
Si el valor real de l'habitatge <150.253 € **0,40%**



MADRID

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges situats al districte municipal Centro **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de famílies nombroses **4%**

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen per a l'adquisició d'habitatges per part de persones físiques:
 1. Habitatges de protecció pública **0,20%**
 2. Habitatges amb valor real ≤ 120.000 € **0,40%**
 3. Habitatges amb valor real ≤ 180.000 € i > 120.000 € **0,50%**
 4. Habitatges amb valor real > 180.000 € **1%**
- Tipus de gravamen per a la constitució d'hipoteca en garantia de préstec per a l'adquisició d'habitatges per part de persones físiques:
 2. Habitatges amb valor real ≤ 120.000 € **0,40%**
 3. Habitatges amb valor real ≤ 180.000 € i > 120.000 € **0,50%**
 4. Habitatges amb valor real > 180.000 € **1%**



MÚRCIA

ITP

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries **7%**
- Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals de protecció oficial **4%**
- Tipus de gravamen reduït per a transmissions d'habitatges a empreses immobiliàries **2%**

AJD

- Tipus de gravamen general per als documents notariais **1%**
- Tipus de gravamen reduït per a documents notariais que documentin la primera transmissió d'habitatges adscrits al Pla d'habitatge jove (i d'habitatges lliures amb determinats requisits) per a adquirents amb una edat ≤ 35 anys i els que documentin préstecs hipotecaris destinats a adquirir-los **0,10%**



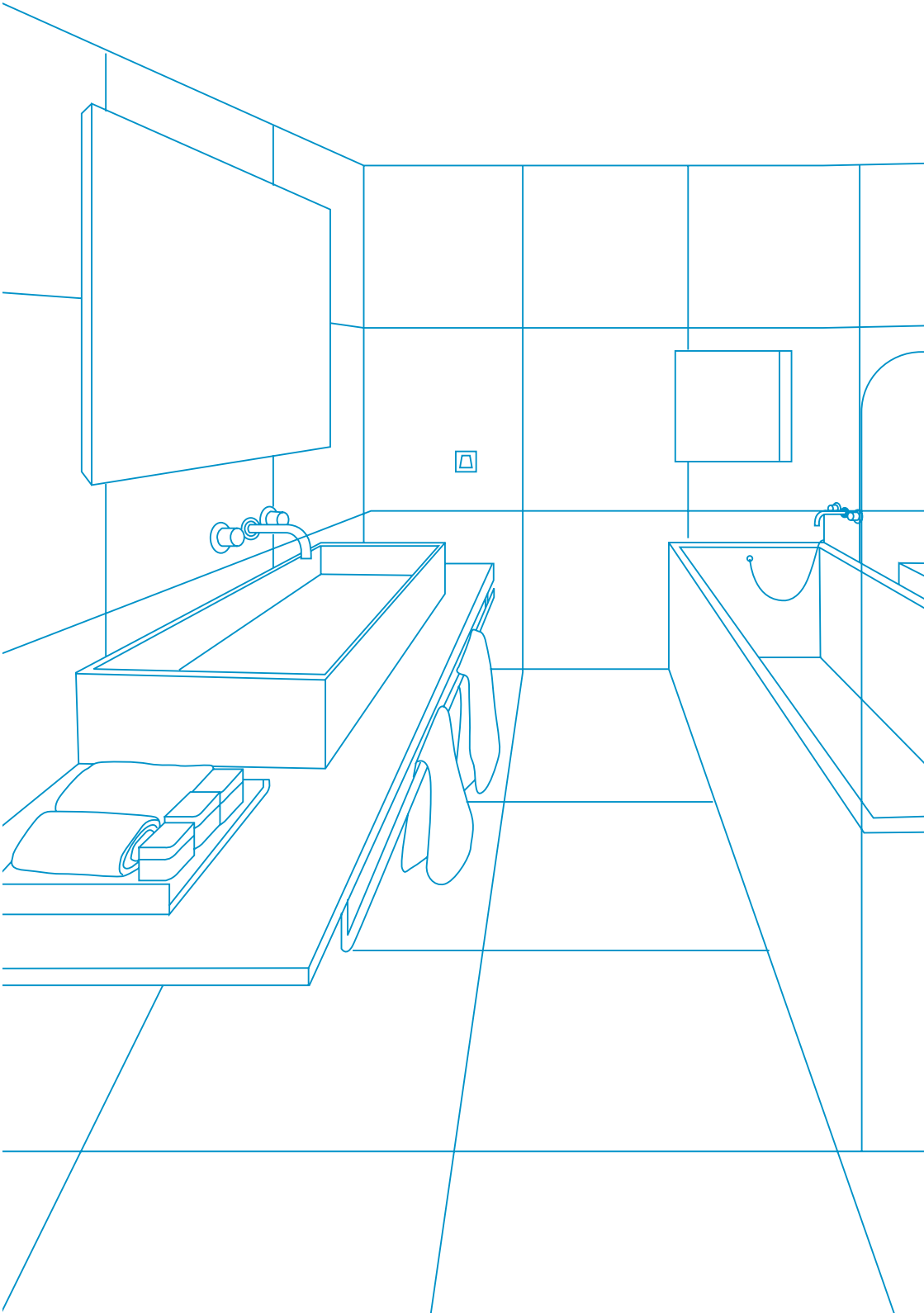
COMUNITAT VALENCIANA

ITP

• Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries	7%
• Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals de protecció oficial	4%
• Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de famílies nombroses	4%
• Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'habitatges habituals per part de discapacitats	4%
Bonificació per adquirir o llogar un habitatge habitual per part de membres de determinades entitats relacionades amb la celebració de la XXXII Edició de la Copa Amèrica. Fins al 31/12/2007	99,99%

AJD

• Tipus de gravamen general per als documents notariais	1%
• Tipus de gravamen reduït per a l'adquisició d'un habitatge habitual	0,10%
• Tipus de gravamen reduït per a la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició d'un habitatge habitual per part de famílies nombroses i de minusvàlids	0,10%
• Tipus de gravamen reduït per a la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició d'un habitatge habitual per part de discapacitats	0,10%
Bonificació per adquirir o llogar un habitatge habitual per part de membres de determinades entitats relacionades amb la celebració de la XXXII Edició de la Copa Amèrica. Fins al 31/12/2007	99,99%





Solucions Caixa Catalunya



Com a entitat financera amb una àmplia experiència en el mercat hipotecari, **Caixa Catalunya ofereix solucions per la compra de l'habitatge**, totalment flexibles i adaptades a les seves necessitats. Sempre comptant amb l'assessorament del nostre equip de professionals que l'ajudaran a decidir quin és el tipus de finançament que millor s'ajusta a les seves preferències i expectatives.

Solucions prèvies a la compra d'un habitatge

Situació

- Tinc previst comprar un habitatge més endavant.
- Necessito estalviar diners per donar una entrada important.
- Vull adquirir un habitatge sobre plànol i el lliurament trigarà un temps.
- Vull rehabilitar la meua llar.

Solució Compte Habitatge de Caixa Catalunya

- **Aconseguirà acumular un capital, durant un període màxim de 4 anys***, obtenint una rendibilitat periòdica. Obtindrà rendibilitats creixents per saldos mitjans, sense franquícia i amb abonament d'interessos al mateix compte.
- **Podrà fer aportacions quan li convingui.** Segons les seves possibilitats pot fer aportacions periòdiques i/o esporàdiques.
- **Estarà exempt de comissions.** Sense comissions d'administració ni manteniment.
- **Gaudirà d'importants beneficis fiscals.** Es podrà deduir de la quota íntegra de l'IRPF el 15% ** (10,05% part estatal + 4,95 part autonòmica) de les quantitats dipositades durant l'any, amb una base màxima de 9.015,18 euros.
- **Podrà canviar el signe de la seva declaració de renda.**

* Excepte Navarra: 8 anys i País Basc: 6 anys

** A Catalunya s'aplica: 13,50% (10,05% part estatal + 3,45% part autonòmica)

Solucions per al moment de la compra

Caixa Catalunya li dóna solucions de finançament amb totes les facilitats perquè vostè pugui dedicar-se només a gaudir del seu habitatge.

- **Finançament fins al 100% del valor de l'habitatge**

No és necessari que disposi de diners estalviats prèviament per tal de fer front a la compra o a l'entrada.

- **Certificat de Garantia d'Espera per escrit**

Li garantim per escrit que pot deixar de pagar les quotes de la seva hipoteca durant un o més períodes de fins a 12 mesos cadascun, fins a un total de 36 mesos durant tota la vida de la hipoteca, i interrompre fins a 5 vegades el pagament, sense interessos de demora, sense cap pòlissa d'assegurança, sense comissions per rebuts impagats ni despeses addicionals, en les circumstàncies següents:

- Naixement d'un fill
- Malaltia o accident greu
- Atur

- **Pot triar la forma de pagament que més li convingui:**

- Quota fixa: sempre paga el mateix, només pot variar el termini de la hipoteca.
- Quota variable: fixa el termini de la seva hipoteca, però els rebuts poden variar anualment.
- Quota creixent: paga menys els primers anys i les quotes creixen anualment segons un percentatge predeterminat.

- **Pot triar el dia que vol que se li carregui el rebut**

- **Pot triar la modalitat de tipus d'interès**

Pot escollir entre un tipus d'interès fix o variable (IRPH caixes o EURIBOR)

- **Línia permanent de crèdit per a altres destinacions**

Podrà tornar a disposar dels diners ja amortitzats per al que vulgui (viatjar, canviar el mobiliari, comprar un cotxe, etc.), a un tipus d'interès hipotecari, més baix que els dels crèdits al consum.

- **Avantatges per als menors de 32 anys**

Els inicis no són fàcils: les despeses de la llar, la compra de mobles, etc. Per això, podrà contractar una hipoteca de fins a 40 anys o bé gaudir d'una carència de capital durant els primers 5 anys.

Solucions per canviar d'habitatge

La venda d'un habitatge sovint representa una operació més complexa que la primera compra a causa dels problemes de liquiditat transitoris que es generen fins que no s'aconsegueix la venda de l'antic.

Situació

- Vull comprar un nou habitatge però necessito temps per vendre el meu.

Solució Programa Canvi Habitatge

- **Solucionarà la compra del nou habitatge quan encara no ha venut l'antic**
 - No ha de tenir pressa per vendre el seu habitatge.
 - No ha de reduir el preu del seu habitatge per accelerar la venda.
- **Cobrirà les despeses i pagaments inicials del canvi d'habitatge amb un Finançament Transitori fins la venda del seu pis**
 - Podrà fer front a les despeses derivades de la compravenda (impostos, reformes, permisos d'obres, pagaments a compte al promotor, pagament inicial del contracte privat a un particular, etc.).
 - Finançament a un interès hipotecari, més baix que els crèdits al consum.
 - Possibilitat de fins a 1 any sense satisfer cap quota del Finançament Transitori.
 - Un cop venut el seu habitatge, no haurà de pagar cap comissió per cancel·lació anticipada d'aquest Finançament Transitori.
- **Garantia d'Espera de Venda de l'antic habitatge**
 - No cal que esperi a vendre el pis antic perquè amb la Garantia d'Espera de Venda, Caixa Catalunya es compromet per escrit a esperar-se fins a 2 anys perquè pugui vendre el seu habitatge amb total tranquil·litat.
- **Possibilitat de finançar fins al 100% del nou habitatge amb un finançament a llarg termini**
 - Valor del nou habitatge + Impostos + Despeses inicials
- **Comptarà amb un assessorament personalitzat i gratuïtament, sense cap compromís, li farem un "Projecte Personal de Finançament"**.
 - Confecció d'un document personal amb la solució adequada a la seva situació, que inclou: les característiques del finançament que proposem amb detall de les despeses aproximades de l'operació i la simulació de les quotes a pagar durant els primers 2 anys.

Programa Canvi Habitatge

=

Assessorament personalitzat

+

Doble finançament

+

Garantia d'espera de venda

Doble finançament: finançament transitori + finançament a llarg termini

Solucions de protecció i seguretat

A més de la gestió del finançament, la compra d'un habitatge sol requerir la contractació de productes paral·lels que li aportin seguretat i cobertura personal, per fer front al pagament del crèdit i, d'altra banda, li ofereixin protecció de l'habitatge en cas d'accidents.

A Caixa Catalunya li oferim diverses solucions, personalitzables segons les seves necessitats, que li donaran tota la tranquil·litat que necessitarà un cop comprat l'habitatge.

Assegurances de vida

- Cobreixen el risc de mort i invalidesa absoluta i permanent.
- Incorpora cobertures complementàries: Servei d'Orientació Mèdica, Servei de Segona Opinió Mèdica, Gestió de Decessos i Servei de Transmissions Hereditàries.

Podrà:

- Decidir quina part del capital vol assegurar amb un mínim del 50%.
- Establir la periodicitat amb la qual desitja pagar les primes (mensual, trimestral, semestral o anual).
- Escollir si el capital assegurat s'actualitza per a cada rebut de l'assegurança, segons el capital pendent del préstec o si es manté constant fins als venciment de la pòlissa.
- Possibilitat de finançar la prima, en cas que es necessiti.
- Accedir als serveis complementaris que les pòlisses incorporen.

Assegurances de la llar

La llei obliga el titular d'una hipoteca a contractar una assegurança mínima (contra incendis) que protegeixi l'immoble hipotecat.

Per complir aquesta exigència legal, Caixa Catalunya recomana la contractació d'una assegurança multirisc de la llar, que pot formalitzar a través de la seva filial Ascat Assegurances Generals mitjançant el producte Ascat Llar.

Aquesta assegurança ofereix diferents cobertures que amplien la protecció de la seva llar, com ara:

- Explosió, danys per aigua, robatori, responsabilitat civil, defensa jurídica, etc.

I a més li proporciona serveis com:

- Assistència a la llar i Orientació Mèdica Telefònica.

També podrà ampliar la seva protecció incloent-hi cobertures que cobreixin altres béns de la seva propietat com:

- Mobiliari, aixovar domèstic, joies, atracament i objectes de valor.

Així mateix li permet decidir respecte a la periodicitat amb la qual vol pagar les primes de la seva pòlissa (anual, semestral o trimestral).

Assegurança de Garantia de Protecció de Pagaments

- Ofereix la tranquil·litat de cobrir les quotes del préstec assegurat, en cas de desocupació (per a treballadors per compte aliè amb contracte indefinit) o incapacitat temporal (per a treballadors per compte aliè amb contracte temporal, treballadors per compte propi, autònoms i funcionaris).
- Possibilitat de finançar la prima de l'assegurança.

Assessorament personal continu

L'assessorament personal és un servei gratuït per a tots els clients de Caixa Catalunya que volen vendre l'habitatge que tenen en propietat per comprar-ne un altre. Permet analitzar les seves necessitats financeres a través del qüestionari de sol·licitud de projecte de finançament, que es pot formalitzar a qualsevol oficina de Caixa Catalunya.

Després de l'estudi, l'oficina li lliurarà un projecte personal de finançament, que consisteix en una proposta individualitzada amb la millor solució per a la seva situació concreta.

Quina solució de Caixa Catalunya em convé més?

A Caixa Catalunya li oferim diverses solucions hipotecàries. En aquesta taula podrà comparar totes les possibilitats per triar l'opció que més li convingui.

QUÈ NECESSITO?	CARACTERÍSTIQUES RELLEVANTS	PAGAMENT	TERMINI MÀXIM	AVANTATGES	SOLUCIÓ DE CAIXA CATALUNYA
<p>Vull finançar la compra, construcció o reforma d'un habitatge i tornar a disposar dels diners retornats per finançar altres compres.</p>	<p>Em financen fins al 100% del valor de l'habitatge.</p> <p>Em donen una línia de crèdit permanent per a altres fins.</p> <p>Em donen una Garantia d'Espera per Escrit; puc interrompre fins a 5 vegades el pagament de les quotes (tant capital com interessos), amb un total de 3 anys, 1 a més, sense interessos de demora, sense comissions per rebuts impagats ni despeses addicionals.</p>	<p>Puc triar : Tipus d'interès: variable o fix. Índex de referència: IRPH Caixes o EURIBOR. Sistema de pagament: quota fixa, variable o creixent. Dia que se'm carregui el rebut.</p>	<p>30 anys</p>	<p>No necessito tenir diners estalviats prèviament per comprar un pis. No necessito preveure una entrada.</p> <p>Puc tornar a disposar dels diners amortitzats quan vulgui i per al que vulgui a un tipus d'interès hipotecari.</p> <p>Amb la Garantia d'Espera per Escrit puc deixar de pagar pel naixement d'un fill, per malaltia o accident greu, o si em quedo a l'atur.</p>	<p>CRÈDIT TOTAL</p>
<p>Vull comprar, construir i/o reformar un habitatge.</p>	<p>Em financen el 80% del valor de l'habitatge.</p>	<p>Puc triar : Tipus d'interès: variable o fix. Índex de referència: IRPH Caixes o EURIBOR. Sistema de pagament: quota fixa, variable o creixent. Dia que se'm carregui el rebut.</p>	<p>30 anys</p>	<p>Admet amortitzacions parcials.</p> <p>El mateix habitatge serveix com a garantia hipotecària del préstec.</p> <p>Possibilitat de constituir una segona hipoteca.</p>	<p>PRÉSTEC HIPOTECARI</p>
<p>Vull finançar el nou habitatge i anticipar les despeses derivades de la compra. Necessito que m'avancin diners per poder vendre l'antic sense presses.</p>	<p>Em financen fins al 100% del valor del nou pis més els impostos i les despeses inicials i em donen un finançament transitori a interès hipotecari i sense comissió per cancel·lació anticipada.</p> <p>Em donen una Garantia d'Espera de Venda per Escrit; possibilitat de pagar únicament els interessos generats durant els primers 2 anys i opció de no haver de pagar ni capital ni interessos durant 1 any consecutiu.</p> <p>Em preparen gratuïtament un "Projecte Personal de Finançament" que em permet conèixer quina és la solució financera més adequada per a la meua situació.</p>	<p>Tipus d'interès: variable.</p> <p>Puc triar el dia que se'm carregui el rebut.</p>	<p>30 anys</p>	<p>Soluciona la compra del nou habitatge quan encara no s'ha venut l'antic. Puc comprar el nou habitatge sense pressa per vendre l'antic i sense haver de reduir el preu per accelerar la venda.</p> <p>Amb el finançament transitori puc fer front a les primeres despeses derivades de la compravenda (impostos, tràmits d'escriptura, reformes, permisos, pagaments al promotor, etc.).</p>	<p>PROGRAMA CANVI HABITATGE</p>
<p>Vull comprar, construir i/o reformar un habitatge.</p>	<p>Em financen fins al 90% del valor de l'habitatge.</p> <p>Em donen una hipoteca fins a 40 anys.</p> <p>Em donen una carència de capital durant els primers 5 anys.</p>	<p>Puc triar : Tipus d'interès: variable o fix. Índex de referència: IRPH Caixes o EURIBOR. Sistema de pagament: quota fixa, variable o creixent. Dia que se'm carregui el rebut.</p>	<p>40 anys</p>	<p>Com que tinc una hipoteca fins a 40 anys, cada mes pago menys.</p> <p>Els inicis no són fàcils: les despeses de la llar, comprar els mobles, ... i necessito pagar menys els primers anys.</p>	<p>PER A MENORS DE 32 ANYS</p>

TAULA ORIENTATIVA DE LA QUOTA A PAGAR

A continuació s'exposen les quotes mensuals a pagar –en funció del termini i del tipus d'interès–, resultants de la concessió d'un préstec hipotecari per un import de 10.000 euros.

ANYS/INT	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
5	171,47	179,69	181,92	184,17	186,43	188,71	191,01	193,33	195,66	198,01	200,38	202,76	205,17
6	149,71	151,94	154,18	156,45	158,74	161,05	163,38	165,73	168,10	170,49	172,90	175,33	177,78
7	129,89	132,13	134,40	136,69	139,00	141,34	143,70	146,09	148,49	150,93	153,38	155,86	158,36
8	115,04	117,30	119,58	121,89	124,23	126,60	128,99	131,41	133,86	136,34	138,84	141,37	143,92
9	103,50	105,77	108,07	110,41	112,78	115,17	117,60	120,06	122,55	125,06	127,61	130,19	132,79
10	94,27	96,56	98,89	101,25	103,64	106,07	108,53	111,02	113,55	116,11	118,70	121,33	123,99
11	86,73	89,04	91,38	93,77	96,19	98,64	101,14	103,67	106,24	108,84	111,48	114,15	116,86
12	80,45	82,78	85,15	87,55	90,00	92,49	95,02	97,59	100,19	102,84	105,52	108,25	111,01
13	75,15	77,49	79,88	82,31	84,79	87,31	89,87	92,47	95,12	97,81	100,54	103,31	106,12
14	70,61	72,97	75,38	77,83	80,34	82,89	85,48	88,12	90,81	93,54	96,31	99,13	101,99
15	66,68	69,06	71,49	73,97	76,50	79,08	81,71	84,39	87,11	89,88	92,70	95,57	98,47
16	63,25	65,64	68,09	70,60	73,16	75,77	78,43	81,14	83,91	86,72	89,58	92,49	95,45
17	60,22	62,64	65,11	67,64	70,22	72,87	75,56	78,31	81,11	83,97	86,87	89,83	92,83
18	57,54	59,97	62,47	65,02	67,63	70,30	73,03	75,82	78,66	81,55	84,50	87,50	90,55
19	55,14	57,59	60,11	62,69	65,33	68,03	70,79	73,61	76,49	79,42	82,41	85,45	88,54
20	52,99	55,46	58,00	60,60	63,26	66,00	68,79	71,64	74,56	77,53	80,56	83,64	86,78
21	51,05	53,53	56,09	58,72	61,41	64,17	67,00	69,89	72,84	75,85	78,92	82,04	85,22
22	49,28	51,79	54,37	57,02	59,74	62,53	65,38	68,31	71,29	74,34	77,45	80,62	83,84
23	47,68	50,20	52,80	55,48	58,22	61,04	63,93	66,88	69,91	72,99	76,14	79,35	82,61
24	46,21	48,75	51,37	54,07	56,84	59,69	62,61	65,60	68,65	71,78	74,96	78,21	81,51
25	44,86	47,42	50,06	52,78	55,58	58,46	61,41	64,43	67,52	70,68	73,90	77,18	80,52
26	43,62	46,20	48,86	51,60	54,43	57,33	60,31	63,37	66,49	69,68	72,94	76,26	79,64
27	42,47	45,07	47,75	50,52	53,37	56,30	59,31	62,40	65,56	68,78	72,07	75,43	78,84
28	41,41	44,03	46,73	49,52	52,40	55,36	58,40	61,51	64,70	67,96	71,29	74,68	78,12
29	40,43	43,06	45,78	48,60	51,50	54,49	57,55	60,70	63,92	67,21	70,57	73,99	77,48
30	39,51	42,16	44,90	47,74	50,67	53,68	56,78	59,96	63,21	66,53	69,92	73,38	76,89
31	38,66	41,32	44,09	46,95	49,90	52,94	56,06	59,27	62,55	65,91	69,33	72,81	76,36
32	37,86	40,54	43,33	46,21	49,18	52,25	55,40	58,64	61,95	65,33	68,79	72,30	75,88
33	37,11	39,81	42,62	45,52	48,52	51,61	54,79	58,06	61,40	64,81	68,29	71,84	75,44
34	36,41	39,13	41,95	44,88	47,90	51,02	54,23	57,52	60,89	64,33	67,84	71,41	75,05
35	35,75	38,49	41,33	44,28	47,33	50,47	53,70	57,02	60,42	63,89	67,42	71,03	74,69
36	35,13	37,88	40,75	43,72	46,79	49,96	53,21	56,56	59,98	63,48	67,04	70,67	74,36
37	34,54	37,31	40,20	43,19	46,28	49,48	52,76	56,13	59,58	63,10	66,69	70,35	74,06
38	33,99	36,78	39,68	42,69	45,81	49,03	52,34	55,73	59,21	62,76	66,37	70,05	73,79
39	33,47	36,28	39,20	42,23	45,37	48,61	51,94	55,36	58,86	62,44	66,08	69,78	73,54
40	32,98	35,80	38,74	41,79	44,96	48,22	51,58	55,02	58,55	62,14	65,81	69,53	73,31

Per obtenir la quota mensual total, només cal dividir l'import total del crèdit entre 10.000 i multiplicar el resultat per la quota mensual corresponent al tipus d'interès i al termini.



**Com puc aprofitar
al màxim els
beneficis fiscals?**

Tant l'adquisició de l'habitatge (capital invertit per l'adquisició, rehabilitació, construcció, ampliació o adequació per a minusvàlids), com el finançament que demanem (aportacions efectuades a comptes habitatge així com els imports destinats a amortització, interessos i despeses derivades d'aquest finançament), comporten una sèrie de beneficis fiscals que sovint li permetran canviar el signe de la seva declaració i tenir dret a devolució. La condició indispensable és, però, que aquest habitatge tingui la condició d'habitual.

Què considerem com a habitatge habitual?

A efectes fiscals es considera **habitatge habitual** tota edificació que compleixi aquests requisits:

- Que sigui la residència del contribuent durant un termini continuat de, com a mínim 3 anys, excepte en casos determinats com ara, defunció, matrimoni, separació matrimonial, etc.
- Que el contribuent la habiti de manera efectiva i amb caràcter permanent, en un termini no superior a 12 mesos, comptats des de l'adquisició o finalització de les obres.
- Estan inclosos els annexos com ara places de pàrquing (2 com a màxim), trasters, jardins, parcs, piscines i instal·lacions esportives, sempre que siguin adquirits conjuntament amb l'habitatge i es trobin en el mateix edifici o complex immobiliari.

Beneficis fiscals abans de la compra

Si ha decidit comprar un habitatge, sens dubte, el Compte Habitatge és el producte d'estalvi que ofereix més beneficis fiscals mentre vostè acumula un capital per fer front a la futura compra.

El Compte Habitatge està dissenyat per canalitzar l'estalvi i optimitzar la fiscalitat, ja que li permet beneficiar-se de la deducció fiscal durant els 4 anys* anteriors a l'adquisició de l'habitatge (durada màxima del Compte Habitatge computada des de la data d'obertura).

** Excepte Navarra: 8 anys i País Basc: 6 anys*

Per llei s'exigeix que el Compte Habitatge es destini a la compra o rehabilitació de l'habitatge habitual (si no fos així es veuria obligat a retornar les deduccions practicades amb interessos).



Es podrà deduir el 15% de les quantitats aportades, fins a un límit de 9.015,18 €, cada any.

Beneficis fiscals en el moment de la compra

En el moment de la compra de l'habitatge, tant **els pagaments que faci pel seu compte com el finançament aliè que demani**, li permetran obtenir uns beneficis fiscals importants que faran que pugui reduir la quantitat que ha de pagar a hisenda, i molt probablement li donaran dret a devolució.

AMB CARÀCTER GENERAL

Deducció fins a un 15% ⁽¹⁾ de les quantitats satisfetes en l'exercici de l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge. S'hi inclou el preu total de compra i les despeses originades que hagin estat a càrrec seu (formalització de l'escriptura de compravenda, notari, registre, etc.), el pagament de l'IVA o ITP, així com l'AJD.

(1) 10,05% estatal + 4,95% autonòmic*

La base màxima de deducció arriba fins a 9.015,18 €

Deducció de fins a un 20% ⁽²⁾ per obres i instal·lacions d'adequació per raó de discapacitat. S'hi inclou el preu total de compra i les despeses originades que hagin estat a càrrec seu (formalització de l'escriptura de compravenda, notari, registre, etc.), el pagament de l'IVA o l'ITP, com també l'AJD.

(2) 13,40 % estatal + 4,95 % autonòmic*

* *El tram autonòmic pot ser modificat per les respectives comunitats autònomes.*

No s'estableixen percentatges incrementats en cas d'utilització de finançament aliè. Els contribuents que hagin adquirit el seu habitatge amb finançament aliè abans del 20.01.2006 i tinguin dret a l'aplicació dels coeficients incrementats per finançament aliè de la normativa vigent fins al 31.12.2006, tindran dret a una compensació fiscal que actualment no està definida i que s'establirà mitjançant la Llei de pressupostos.

Beneficis fiscals en el canvi d'habitatge

Si en la venda de l'antic habitatge habitual es genera un guany patrimonial (diferència entre el que ha obtingut per la seva venda i el que va pagar en el seu moment), aquest queda exempt de tributar quan es reinverteixi, menys el corresponent a la hipoteca pendent, en l'adquisició d'un nou habitatge habitual en un període no superior a 2 anys des de la data de venda.



Vocabulari de paraules clau

- A** — **AMORTITZACIÓ:** devolució total o parcial de l'import d'un préstec.
- AMORTITZACIÓ ANTICIPADA:** devolució total o parcial de l'import d'un préstec abans de la data pactada. Normalment suposa una comissió variable segons el tipus d'interès del crèdit.
- ARRES:** quantitat de diners que el futur comprador lliura al venedor com a garantia que comprarà l'habitatge en un termini pactat. Si després d'aquest termini el comprador desisteix, perd la quantitat lliurada, però en cas que sigui el venedor qui desisteixi, ha de tornar el doble de la quantitat lliurada a la persona que ha pagat les arres. Si l'operació es formalitza, les arres es consideren un pagament a compte.
- ASSENTAMENT:** cadascuna de les inscripcions que el registrador fa al registre en relació amb la vida d'una casa.
- AVAL:** garantia d'una tercera persona (generalment un familiar del comprador-prestari) que garanteix el pagament del préstec en cas que aquest no ho faci. Es tracta, doncs, d'una garantia de caràcter personal dels avaladors amb el titular del préstec.
- ADMINISTRADOR DE FINQUES:** professional que administra immobles, ja siguin comunitats de propietaris o finques d'un únic propietari.
- API (agent de la propietat immobiliària):** professional que s'encarrega de serveis d'intermediació immobiliària amb l'objectiu que la part venedora/arrendadora i la part compradora arrendatària signin un contracte immobiliari d'arrendament, de compra-venda o d'altres contractes afins.
- C** — **CANCEL·LACIÓ ANTICIPADA:** pagament total o parcial del capital pendent d'un préstec abans que finalitzi el termini pactat. Generalment implica una comissió.
- CANCEL·LACIÓ:** extinció del préstec un cop assolit el termini pactat i pagades totes les quotes. La cancel·lació comporta despeses d'escriptura i una inscripció al registre.
- CARÈNCIA TOTAL:** període durant el qual el titular del préstec no amortitza ni interessos ni capital.
- CARÈNCIA:** període del préstec durant el qual el client opta per amortitzar exclusivament interessos i no capital. Generalment aquest període té una durada de 2 anys.

CÀRREGUES: limitacions d'un immoble controlades pel registre de la propietat, vinculades al pagament d'una obligació.

COMISSIÓ D'OBERTURA: import abonat en concepte d'estudi, administració i gestió en la concessió d'un préstec.

CERTIFICAT REGISTRAL: document expedit pel Registre de la Propietat que certifica la situació de càrregues d'una finca.

CRÈDIT HIPOTECARI: contracte mitjançant el qual el titular obté finançament per a la construcció o promoció d'habitatges i locals comercials, la compra, construcció o reforma de l'habitatge habitual i qualsevol altra destinació amb garantia hipotecària.

D — **DIFERENCIAL:** percentatge afegit a l'índex de referència en cada revisió del tipus d'interès (en préstecs referenciats a un tipus d'interès variable).

DISPOSICIONS: quantitats parcials del préstec sol·licitat de les quals es pot tornar a disposar a mida que es van amortitzant.

E — **ESCRITURA PÚBLICA:** document públic inscrit al registre de la propietat i ratificat per un notari.

F — **FINANÇAMENT:** diners obtinguts d'entitats prestatàries amb l'objectiu d'efectuar la compra d'un habitatge. Caixa Catalunya finança fins al 100% del preu de compra.

FINCA: terme utilitzat pel registre de la propietat per designar un habitatge.

H — **HIPOTECA:** préstec que té com garantia el mateix immoble per al qual se sol·licita.

I — **IMPOST SOBRE ACTES JURÍDICS DOCUMENTAS (AJD):** impost que grava els actes formalitzats en documents públics (compravendes i hipoteques).

ÍNDEX DE REFERÈNCIA/REFERÈNCIES: referències utilitzades per establir el tipus d'interès en préstecs a interès variable. Generalment el tipus ve determinat per l'índex més un diferencial. Aquest índex es revisa i ajusta periòdicament, i es poden fer oscil·lar els interessos pagats. El client escull l'índex de referència del seu préstec:

- **IRPH:** mitjana de l'índex de bancs, el de caixes i el del conjunt d'entitats de crèdit. Mesura la mitjana de les operacions iniciades o renovades el mes anterior per cada grup d'entitats.

- **DEUTE PÚBLIC:** vinculació del tipus d'interès al rendiment del deute públic al mercat secundari (pràcticament cap entitat l'utilitza).

- **MIBOR:** índex que ha deixat de ser oficial, per la qual cosa gairebé no es fa servir (afecta sobretot les operacions signades fa anys).

- **EURIBOR:** mesura l'evolució del mercat interbancari europeu i és, segurament, l'índex més recomanable. Però s'ha de saber que reflecteix de manera molt brusca les pujades i baixades de tipus.

L — **LIMITACIÓ:** característica d'algunes hipoteques que blinda la quota a pagar davant pujades dels tipus d'interès en relació a l'IPC.

LLOGUER: contracte segons el qual una persona s'obliga a donar a una altra l'ús i gaudi d'un habitatge per un temps determinat a canvi d'un preu establert.

N — **NOTARI:** funcionari públic que actua com a dipositari de la fe pública. Figura present en signatura de contractes establerts entre les parts (comprador, venedor i l'entitat financera) com a garantia de verificabilitat, i aporta la informació registral oportuna.

NOVACIÓ: negociació amb l'entitat financera d'una modificació en el tipus d'interès i/o en el termini.

O — **OBERTURA DE CRÈDIT:** acció d'obrir un crèdit.

P — **PERÍODE D'AMORTITZACIÓ:** termini temporal durant el qual es retorna el capital i interessos del préstec sol·licitat.

PERÍODE DE REVISIÓ D'INTERÈS: periodicitat amb la qual s'efectua la modificació del tipus d'interès (en préstecs a tipus d'interès variable).

PRÉSTEC HIPOTECARI: préstec que compta amb la garantia personal del prestatari i amb la garantia addicional d'un immoble (generalment el mateix que constitueix l'objecte del finançament). Es formalitza en escriptura i s'inscriu al registre de la propietat.

PRESTADOR: persona física o jurídica que deixa els diners en un contracte de préstec.

PROVISIÓ DE FONDS: fons aportat pel comprador per cancel·lar un deute vigent o a compte d'un deute futur. En hipoteques, generalment es constitueix una provisió de fons per fer front a totes les despeses derivades de la compravenda i de la constitució de la hipoteca.

Q — **QUOTA:** import periòdic que el titular d'un préstec paga en concepte del capital sol·licitat més els interessos. Als préstecs hipotecaris del mercat són dotze les quotes a pagar al llarg d'un any.

R — **REGISTRE DE LA PROPIETAT:** organisme que dona a conèixer l'autèntic titular d'un immoble i permet verificar que està lliure de càrregues. Les seves declaracions són l'única garantia jurídica exacta de la compra.

RETENCIÓ FISCAL: és la part dels interessos que el banc o l'intermediari financer detreu dels guanys obtinguts per un particular per ingressar-la a la hisenda pública a compte dels seus impostos.

RESPONSABILITAT HIPOTECÀRIA: suma de tots els conceptes que són garantits mitjançant la hipoteca (el capital prestat, els interessos, costos judicials, despeses, etc.).

S — **SUBROGACIÓ:** traspàs de la titularitat de la hipoteca d'una entitat financera a una altra amb unes despeses mínimes, en què és només modificable el tipus d'interès.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: superfície total d'un immoble, inclosos murs, envans interiors, terrats... Normalment aquesta informació està disponible al plànol de l'habitatge.

SUPERFÍCIE TOTAL: és la superfície total afegint la part proporcional dels elements comuns (escales, patis, etc.).

SUPERFÍCIE ÚTIL (metres útils): superfície interior d'un habitatge descomptant-ne les façanes, les mitgeres, els pilars i altres.

SUBSIDIACIÓ: rebaixa del tipus d'interès del préstec hipotecari. La diferència l'assumeix el Ministeri d'Habitatge i l'abona directament a l'entitat de crèdit.

T — **TAE:** índex que tradueix les condicions financeres d'un crèdit al seu equivalent anual, preveu despeses i comissions i permet comparar entre opcions de diferents entitats.

TIPUS D'ACTUALITZACIÓ: Tipus d'interès que serveix per fer una actualització financera.

TAXACIÓ: valor de l'habitatge certificat per una empresa especialitzada en valoració d'immobles.

V — **VERIFICACIÓ REGISTRAL:** comprovació de la situació de la finca al registre de la propietat mitjançant examen directe dels llibres mitjançant nota simple informativa o d'una certificació del registrador.

VENCIMENT: data en què s'ha de complir una obligació i s'extingeix el contracte.

VPO (habitatge de protecció oficial) i **VPT** (habitatge de preu taxat): habitatges construïts dins d'un pla d'habitatges del Ministeri, amb importants avantatges i alguns condicionants per als compradors.

Per a més informació
passi per la seva oficina
de **Caixa Catalunya**, on
trobarà totes les solucions
per a la compravenda de
l'habitatge.

INFORMACIÓ 24 HORES

902 40 88 40

www.caixacatalunya.es

INFORMACIÓ 24 HORES

902 40 88 40

www.caixacatalunya.es

Mod. 107115. Edició març 2007