

Comprar una casa, euro a euro

LA COMPRA DE UNA VIVIENDA SOBRE PLANO IMPLICA ABONAR UN 20% DEL PRECIO TOTAL MÁS EL 7% DE IVA ANTES DE HABITARLO

Si en su buzón ha caído la publicidad del piso de su vida y se ha lanzado a la aventura de visitarlo con la intención de adquirirlo, no olvide la calculadora. Ahora bien, no se precipite a hacer las cuentas de la abuela. Es decir: «Como el piso cuesta tantomil euros, multiplico por lo que suele costar cada 6.000 euros en hipoteca al mes; con lo que tendré que abonar 600 y pico euros mensualmente. Con mi nómina... no tengo problema para hacerme con el sueño inmobiliario de mi vida».

No es que esta operación no cuadre con lo que en un tiempo tendrá que pagar al mes, pero a priori, y si el piso lo compra sobre plano, con estas cálculas puede acabar en la bancarrota, o sea, con una deuda inasumible sobre sus espaldas.

LAS PRIMERAS CARGAS

Para empezar, sólo dar el sí a la compra de la casa implicará sacar de su bolsillo generalmente entre 3.000 y 12.048 euros. Y éste sólo es el costoso goteo de pagos que deberá abonar antes de firmar las escrituras y, por fin, tener las llaves de su casa. Es decir, antes de acceder a los cómodos pagos mensuales que se derivarán de la hipoteca.

Para verlo más claro, vayamos a las cifras concretas. Por ejemplo, si adquiere una casa de 180.303 euros, cuya

entrega se realizará en 17 meses –el periodo de construcción suele oscilar entre 10 y 20 meses–, en este plazo habrá tenido que pagar unos 45.680 euros.

FINANCIACIÓN

Las fórmulas de financiación que hoy en día ofrecen las promotoras para la compra de un piso nuevo distan mucho de esa conversión automática de miles de euros del precio total de la casa a cientos de euros mensuales que permite la hipoteca.

Antes de estrenar piso, además de tener un sueldo superior a tres veces la cuota de hipoteca mensual que le quedará –que es lo que exigen los bancos para concederle el crédito–, deberá tener unos ahorros más que abultados.

Generalmente, los pagos que la promotora exige al comprador cuando adquiere sobre plano –que es como se suele hacer en casi todos los casos cuando se trata de vivienda nueva– es: entrega de un 20% del importe total de la casa antes de la firma de las escrituras; y el 80% restante en hipoteca.

El abono del 20%, eso sí, no lo tendrá que realizar de golpe. Lo normal es que el primer desembolso se realice al confirmar la compra, momento en el que entregará una señal.

A continuación, en un pla-



La compra de un piso: un largo proceso de quebraderos de cabeza.

zo que puede variar entre unas semanas o dos o tres meses, dependiendo de la promotora, se procederá a la firma del contrato privado entre el vendedor/promotor y el comprador. Cartera en mano, prepárese a desembolsar la cantidad correspondiente al 10% del importe total de la casa, sin olvidar sumarle el 7% de IVA correspondiente. Ahora bien, aquí tendrá un pequeño desahogo, y es que le descontarán el importe de la reserva, como ya se ha mencionado.

Desde este momento y hasta la firma de las escrituras habrá que hacer efectivo otro 10% en pagos aplazados.

PLAZOS

Aquí entra en juego un factor muy importante: el tiempo. La cantidad total del 10% más el 7% de IVA se divide entre los meses que restan hasta que la casa está lista para entrar a vivir, de manera que los pagos resulten lo más cómodos posibles. Por tanto, cuantos más meses queden, menos dinero tendrá que entregar de golpe. Esto significa que si en vez de comprar cuando comienza la obra, para pagar por ejemplo en 17 o 20 meses, se decide cuando ya sólo quedan tres meses para la entrega de las llaves, tendrá que hacer frente a un abono mucho mayor.

De ahí que estos pagos aplazados sean bastante fle-

xibles y se ajusten lo máximo posible a las necesidades del cliente. Así, en ocasiones, hay compradores que en vez de hacer 12 pagos al año, prefieren realizar 14, coincidiendo con sus extras, de forma que se van quitando deuda de encima, para llegar al final lo más cómodos posibles.

Y es que aún queda la traca final. Una vez efectuados todos estos pagos religiosamente, con su correspondiente IVA, a la firma de las escrituras tendrá que hacer efectivo el importe del IVA de lo que le queda por abonar, es decir, del 80% del precio de la casa, que es lo que va a hipotecar.

Hasta aquí, para el ejemplo que hemos visto al principio de una vivienda de 180.303 euros, el comprador habrá tenido que sacar de sus ahorros para pagar a la promotora 45.680 euros.

Pero la promotora no es la única que le va a exigir desembolsos antes o a la hora de entregarle la vivienda. La formalización de la compra genera una serie de gastos, como notaría, impuesto de Actos Jurídicos Documentados, registro y gestoría, cuyo importe, para ese mismo piso de 180.303 euros puede ser de 1.905 euros, aproximadamente, según datos de Banesto. Sin contar con otros pequeños detalles que también implican desembolsos, como la tasación de la vivienda.