

Tasación y precio de compra: qué hacer cuando estas cifras no coinciden, y casi nunca coinciden

Tags | alfa inmobiliaria

Comentarios

Imprimir

PDF



"El valor de tasación de una vivienda, y el precio que finalmente se paga por ella, tan solo coinciden en un 20% de los casos", afirma Jesús Duque, vicepresidente de la red Alfa Inmobiliaria. Y, tanto en el caso de que la valoración esté por encima, como por debajo del precio de compra, puede suponer serios inconvenientes para el comprador.

La obligatoriedad de contar con una tasación hipotecaria:

La tasación inmobiliaria es un certificado que exigen las entidades financieras para la concesión de un crédito hipotecario. Su finalidad es valorar el precio real de la vivienda, y garantizar que las condiciones de venta se ajustan a la realidad del inmueble.

Y para ello, se emplea el criterio de un técnico especializado e independiente. Este estudio coteja que los datos de la escritura coincidan con las características de la vivienda, y valora el precio de la propiedad en función de su tamaño, localización, antigüedad, calidad de los materiales, eficiencia energética, etc.

Qué pasa cuando la tasación está por encima del precio de venta:

"Esta es la situación aparentemente ideal para el comprador e incluso para los bancos" afirma el directivo de Alfa Inmobiliaria. La ventaja para el comprador es que le permite financiar mayor parte del precio que ha pagado por la vivienda, y la ventaja para la entidad financiera es que se asegura unos beneficios estables por su inversión durante los años que dure el préstamo, así como los aportados por la venta cruzada por la contratación de seguros del hogar, seguros de vida, etc. Todo ello ha llevado a que recientemente el Banco de España pidiera prudencia a las compañías para que no vuelvan las sobrevaloraciones al sector.

"Una tasación afecta a la operación durante muchos años, y la situación ideal es que el comprador cuente con, al menos, el 20% del precio total de la adquisición (precio de venta más los gastos añadidos obligatorios como los honorarios notariales, la inscripción en el Registro de la Propiedad, el IVA en el caso de una vivienda de primera

mano, el impuesto de actos jurídicos y, sobre todo, el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales (ITP)", afirma Duque.

Además, existe otro riesgo. Si bien el precio de una vivienda debe ser fijado libremente por el propietario, pues así lo establece el principio de autonomía de la voluntad que rige nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a los contratos privados, el precio de la vivienda no puede ser inferior a su valor fiscal. Y, en ese caso, las consecuencias para el comprador pueden suponer una penalización a la hora de liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Y si me valoran la vivienda por debajo del precio pagado

Si la tasación valora la vivienda por debajo del precio pactado en el contrato de arras también puede suponer un problema para el comprador. El banco le prestará menos dinero (hasta un 80% de la tasación) por lo que es necesario que este cuente con más ahorros.

"Cuando el comprador cuenta con unos ahorros muy al límite para abordar la operación, afirma el responsable de Alfa Inmobiliaria, nuestra recomendación es que añada al contrato de arras o señal, una cláusula que indique que recuperará su dinero si no puede abordar la operación porque la tasación ha sido significativamente más baja de lo previsto". También el experto advierte de que existe la posibilidad de pedir una revisión de la tasación o contratar una nueva valoración.

"En cualquier caso, afirma el responsable de Alfa Inmobiliaria, una red con más de 220 agencias inmobiliarias operativas por España e Iberoamérica, nuestra recomendación es antes de abordar una inversión de este calibre, se asegure el asesoramiento de un agente inmobiliario experto que pueda ayudarle a recorrer con éxito el proceso de la compra de una vivienda", concluye.

Tags | alfa inmobiliaria

Compartir

Comentarios Favoritos Imprimir Documento

RECOMENDADOS



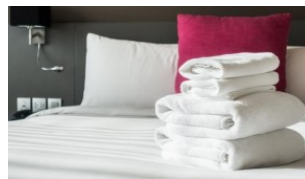
Por Redacción | Impuestos

OCU denuncia el cobro abusivo de registradores y notarios en cancelación de hipotecas



Por Redacción | Datos Relevantes

La digitalización del sector de la construcción podría suponer hasta un 25% de ahorro en costes



Por Redacción | Hoteles y Turismo

La inversión hotelera en España alcanza los 4.860 millones de euros



Por Redacción | Eficiencia Energética

Las jornadas técnicas de GENERA 2019 ponen el foco en la Transición Energética y el Autoconsumo

Información

Audiencia y Publicidad
Quiénes Somos

Categorías

Mercado Inmobiliario
Economía

Contenidos

Destacados
Populares

Facebook
Twitter
Google+