MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



GUÍA PRÁCTICA · FINANCIACIÓN · VIVIENDA

Guía práctica para comprar vivienda en España

Las fases de la compra de una vivienda con financiación hipotecaria: preparación, comprobaciones, formalización, gastos e impuestos.

EDICIÓN NOVIEMBRE 2026

murodel.com

FINANCIACIÓN · VIVIENDA

La compra de una vivienda

La adquisición de una vivienda con financiación hipotecaria se desarrolla en varias fases: la determinación de la capacidad de compra, la elección y comprobación del inmueble, la obtención de la financiación, la formalización ante notario y la gestión posterior del préstamo.

Esta guía describe cada una de ellas con carácter general para todo el territorio español. Los impuestos de la compra dependen de la comunidad autónoma; a título de referencia se recogen los tipos de la Comunidad de Madrid y de Andalucía.

EN RESUMEN

80 %	Financiación habitual de la vivienda habitual sobre el menor entre precio y tasación.
30–35 %	Ahorro previo orientativo: entrada no financiada más impuestos y gastos.
30–35 %	Proporción máxima habitual de los ingresos netos destinada a cuotas de deuda.
10 días	Plazo mínimo entre la entrega de la oferta vinculante y la firma.

EN ESTA GUÍA

01 Capacidad de compra y financiación
02 Comprobaciones previas
03 Proceso de compra
04 El préstamo hipotecario
05 Gastos e impuestos de la compra
06 Vida del préstamo
07 Preguntas frecuentes
08 Normativa y jurisprudencia

01 · ANTES DE COMPRAR

Capacidad de compra y financiación

Presupuesto

El punto de partida es la diferencia entre los ingresos y los gastos mensuales de los futuros titulares. Las entidades suelen exigir que la suma de las cuotas de todas las deudas no supere el **30–35 % de los ingresos netos**, y valoran la estabilidad laboral, el historial crediticio (CIRBE) y el ahorro disponible.

Financiación máxima

Loan to value

Las entidades financian un porcentaje del **menor entre el precio de compra y el valor de tasación**. Porcentajes habituales:

Finalidad	Financiación habitual
Vivienda habitual	80 %
Vivienda habitual de menores de 35 años	Hasta 90 %
Segunda residencia o inversión	60–70 %
Compradores no residentes	60–70 %

Por encima de estos porcentajes, la financiación suele requerir garantías adicionales, como avales personales o programas públicos de garantía para la adquisición de primera vivienda.

Ahorro necesario

El comprador debe aportar la parte no financiada del precio y, además, los impuestos y gastos de la compraventa, que representan aproximadamente entre el **10 % y el 15 %** del precio según la comunidad autónoma y el tipo de vivienda. En la vivienda habitual, el ahorro previo se sitúa de forma orientativa entre el **30 % y el 35 %** del precio.

Plazo y edad

El plazo máximo habitual es de **30 años**. Las entidades suelen exigir que la suma de la edad del titular de mayor edad y el plazo del préstamo no supere los **75–80 años**. A mayor plazo, menor cuota mensual y mayor coste total en intereses.

02 · ELECCIÓN DE LA VIVIENDA

Comprobaciones previas

Situación jurídica

- **Nota simple** del Registro de la Propiedad: titularidad, cargas (hipotecas, embargos, servidumbres, usufructos) y afecciones fiscales.
- **Certificado de la comunidad de propietarios** de estar al corriente de pago. Las deudas de comunidad pueden afectar al inmueble adquirido.
- Último recibo del **IBI** y de las tasas municipales.

Documentación del inmueble

- **Certificado de eficiencia energética**, obligatorio para la venta (Real Decreto 390/2021) y a cargo del propietario.
- **Cédula de habitabilidad** o licencia de primera ocupación, según la normativa autonómica.
- Inspección técnica o informe de evaluación del edificio, si procede por su antigüedad.
- Legalidad de las reformas realizadas.

Estado de la vivienda

Es recomendable revisar la superficie útil y construida, la distribución, la orientación y la luz natural, los aislamientos térmico y acústico, las instalaciones de electricidad, agua, gas y climatización, las carpinterías exteriores y el estado de las zonas comunes del edificio.

03 · FORMALIZACIÓN

Proceso de compra

Contrato de arras

Contrato privado por el que el comprador entrega una cantidad, habitualmente entre el **3 % y el 10 %** del precio, que se descuenta en la escritura. En las **arras penitenciales** (artículo 1454 del Código Civil), si desiste el comprador pierde la cantidad entregada y, si desiste el vendedor, debe devolverla duplicada.

El contrato de arras no asegura la financiación. Puede pactarse expresamente que la denegación del préstamo permita al comprador recuperar la cantidad entregada.

Fases

1. **Estudio de la operación:** documentación personal y económica, y análisis de solvencia por la entidad.
2. **Tasación** del inmueble por una sociedad homologada por el Banco de España.
3. **Oferta vinculante:** la entidad entrega la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).
4. **Periodo de reflexión:** al menos **10 días naturales** entre la entrega de la documentación y la firma.
5. **Acta notarial de transparencia:** el notario elegido por el comprador comprueba que ha recibido la documentación y le asesora sobre las condiciones, sin coste.
6. **Firma** de la escritura de compraventa y de la escritura de préstamo hipotecario, liquidación de impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Documentación del comprador

- **Asalariados:** DNI o NIE, últimas nóminas, contrato de trabajo, última declaración del IRPF e informe de vida laboral.
- **Autónomos:** DNI o NIE, declaraciones del IRPF, resúmenes anuales de IVA y retenciones, pagos a cuenta del ejercicio y certificados de estar al corriente con la Agencia Tributaria y la Seguridad Social.
- Extractos bancarios, detalle de préstamos vigentes y contrato de arras o de compraventa.

04 · FINANCIACIÓN

El préstamo hipotecario

Tipo de interés

Modalidad	Funcionamiento
Fijo	El tipo y la cuota se mantienen durante toda la vida del préstamo.
Variable	Índice de referencia, normalmente el Euríbor a 12 meses, más un diferencial. La cuota se revisa periódicamente.
Mixto	Tipo fijo durante un periodo inicial y variable en el resto del plazo.

Bonificaciones

El tipo de interés puede reducirse por la contratación de otros productos (domiciliación de ingresos, seguros de vida u hogar). La entidad está obligada a informar del coste del préstamo con y sin dichos productos. El **seguro de daños** sobre el inmueble es obligatorio y puede contratarse con cualquier aseguradora.

Programas públicos

El Estado y las comunidades autónomas disponen de programas de avales y ayudas para la adquisición de la primera vivienda, dirigidos principalmente a jóvenes y a familias con menores a cargo, que permiten financiar por encima del 80 %. Sus requisitos y vigencia deben consultarse en cada momento.

05 · COSTES

Gastos e impuestos de la compra

Impuestos

Vivienda nueva: IVA del 10 % (4 % en viviendas de protección oficial de régimen especial) y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) de la escritura de compraventa.

Vivienda usada: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

El ITP y el AJD los fija cada comunidad autónoma, con tipos reducidos para determinados colectivos (jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad) y límites de valor. Tipos generales de referencia:

Impuesto	Comunidad de Madrid	Andalucía
ITP (vivienda usada)	6 %	7 %
AJD (vivienda nueva)	0,75 %	1,2 %

Reparto de gastos

Concepto	A cargo de
Notaría, registro y gestoría de la compraventa	Comprador
Tasación	Comprador
Notaría, registro y gestoría de la hipoteca	Entidad
AJD de la escritura de préstamo hipotecario	Entidad
Plusvalía municipal de la compraventa	Vendedor, salvo pacto

El reparto de los gastos del préstamo resulta de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

06 · DESPUÉS DE LA FIRMA

Vida del préstamo

Amortización anticipada

Puede ser total o parcial; en este caso, el prestatario elige entre reducir la cuota o el plazo. Comisiones máximas (Ley 5/2019):

Préstamo	Comisión máxima
Variable	0,25 % en los 3 primeros años o 0,15 % en los 5 primeros; después, 0 %
Fijo	2 % en los 10 primeros años y 1,5 % después

En todo caso, la comisión no puede superar la pérdida financiera de la entidad.

Subrogación y novación

El préstamo puede trasladarse a otra entidad sin consentimiento de la entidad acreedora (Ley 2/1994), o modificarse con la propia entidad mediante novación del tipo de interés o del plazo.

Dificultades de pago

El Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de deudas hipotecarias sobre la vivienda habitual (Real Decreto-ley 6/2012) prevé medidas de reestructuración para deudores en situación de vulnerabilidad, en los términos vigentes en cada momento.

Fallecimiento del titular

Los herederos deben acreditar su condición y la aceptación de la herencia para subrogarse en el préstamo. Si existe un seguro de vida vinculado, la cancelación total o parcial de la deuda se tramita con la aseguradora.

FAQ

Preguntas frecuentes

¿Qué ahorro previo se necesita?	Con carácter orientativo, entre el 30 % y el 35 % del precio en la vivienda habitual: la parte no financiada más los impuestos y gastos de la compraventa.
¿Quién paga los gastos de la hipoteca?	La entidad asume notaría, registro, gestoría y el AJD de la escritura de préstamo. El comprador paga la tasación y los gastos de la compraventa.
¿Es obligatorio contratar seguros con la entidad?	Solo es obligatorio el seguro de daños sobre el inmueble, que puede contratarse con cualquier aseguradora. Los demás productos pueden bonificar el tipo de interés, pero no son obligatorios.
¿Existe deducción en el IRPF por la compra de vivienda habitual?	La deducción estatal se suprimió en 2013 y solo la mantienen quienes adquirieron su vivienda habitual antes de esa fecha y cumplen el régimen transitorio. Algunas comunidades autónomas tienen deducciones propias.
¿Qué ocurre si no se obtiene la financiación después de firmar las arras?	Salvo que el contrato lo prevea expresamente, el comprador puede perder la cantidad entregada.

REFERENCIAS

Normativa y jurisprudencia

Disposiciones y resoluciones citadas en esta guía. Debe verificarse en cada caso la redacción vigente en el Boletín Oficial del Estado, en los boletines autonómicos y en la sede electrónica de la Agencia Tributaria.

Normativa

- Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y Real Decreto 309/2019.
- Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- Código Civil, artículo 1454 (arras).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido, artículo 91.
- Decreto Legislativo 1/2010 de la Comunidad de Madrid y Ley 5/2021, de Tributos Cedidos de Andalucía.
- Real Decreto 390/2021, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

Firma de gestión patrimonial en Madrid. Integramos inversión, financiación y fiscalidad para empresarios, inversores y familias.

OFICINA · CON CITA PREVIA

Paseo de la Castellana 7, planta 1
28046 Madrid

CONTACTO

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
Agenda una reunión online

AVISO IMPORTANTE

Esta guía tiene carácter divulgativo y recoge la normativa y los criterios administrativos y judiciales conocidos a noviembre de 2026. No constituye asesoramiento jurídico ni fiscal, ni una recomendación personalizada de inversión o de financiación. Cada caso debe analizarse de forma individual y con el apoyo de un asesor fiscal o legal cuando proceda; la normativa puede cambiar y las condiciones de financiación están sujetas a la aprobación de la entidad. Rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras; la inversión conlleva riesgo de pérdida del capital.

AGMUDEL 4460, S.L. (MURODEL Wealth Management), CIF B22642177, agente financiero representante exclusivo de Bankinter, S.A., inscrito en el registro de agentes de la CNMV.