PERMUTA DE VIVIENDA

¿Qué es una permuta de vivienda?

La permuta es una figura legal (contrato) por la cual, cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. En el caso que nos aplica, el intercambio sería de viviendas. El intercambio no tiene porqué ser simétrico, es decir, que puede mediar dinero como parte de la operación, si se diera el caso de que las viviendas intercambiadas no tuvieran el mismo valor.

¿Está contemplado en el ordenamiento jurídico español?

Sí, está contemplado en el código civil, en el artículo 1538.

¿Es una figura habitual en el mercado inmobiliario?

Históricamente ha sido irrelevante en el mercado español. Con la explosión de la burbuja inmobiliaria y la contracción del crédito, ha pasado a ser una opción muy minoritaria, pero en alza. Se estima que en el mercado español hay unas 2000 viviendas en oferta de permuta.

¿Dónde encontrar vivienda para permuta?

Existen pocos sitios, el mayor lo tiene idealista:

http://www.idealista.com/buscar/venta-viviendas/permuta/

También existen anuncios escritos en prensa, y algunos anuncios de venta admiten permuta, aunque no lo declaren explícitamente.

¿Cómo funciona?

Suele funcionar entre particulares, y lo normal es que sea dentro de la misma comunidad autónoma y que sea el caso de cambio de pisos del núcleo urbano hacia pueblos cercanos o periferia de las ciudades. También empieza a ser habitual el

de una familia en apuros de liquidez que busca una vivienda más austera, para disminuir gastos e ingresar la diferencia de valor. Algo así como una «venta parcial» porque se sigue siendo poseedor de una vivienda y se engrosa en dinero líquido la diferencia de capital.

Lo primero sería determinar qué tipo de vivienda queremos para nuestra permuta. Una vez localizada, visitada, y hechas las comprobaciones que se indican en el punto siguiente, tendríamos que realizar tasaciones de los inmuebles a permutar.

– Valor del inmueble.

– Cargas que soporta (hipotecas, deudas con comunidad, …).

– Condiciones de subrogación de hipoteca, si la hubiere (consultar banco).

Es conveniente encargar dos tasaciones, una por cada propietario, y si difirieran mucho, una tercera con el pago a medias entre los propietarios.

Con esto se obtendrá un valor de Vivienda1 y de Vivienda2. Si hubiere diferencia entre las tasaciones, se podrá (deberá) completar la diferencia con dinero.

Llegados a un punto de acuerdo, el resto de la operación ya ocurre en notaria, donde se plasman las nuevas escrituras y la entrega de cheque, si lo hubiere. En esencia, es el mismo proceso que una adquisición. Al ser una operación poco habitual, es conveniente avisar a la notaria con anticipación de la modalidad que vamos a ejecutar.

http://www.adrianosi.com/blog/guia-de-compra-de-una-vivienda/, en la parte final.

¿Qué comprobaciones básicas hay que realizar?

En esencia, las mismas que en la compra de un inmueble :

– ¿A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios? Debe coincidir con quien dice que tiene la capacidad de venta. Lo mejor para ello es pedir una nota simple. Una nota simple es un documento emitido por el Registro de la Propiedad que informa de la titularidad de la propiedad de un inmueble, así como de los datos registrales, la referencia catastral y las cargas que sobre el inmueble pesan. Lo podemos solicitar online en: https://www.registradores.org/registroVirtual/init.do

– ¿Existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten? Piense que si existe una hipoteca, quizás las condiciones actuales sean más favorables y le convenga negociar con él.

– ¿Existe algún contrato de arrendamiento en vigor? Con la nueva LAU (http://www.adrianosi.com/blog/variaciones-en-lau-ii/) podremos recuperar la vivienda con un preaviso de 3 meses. Aún así es preferible evitar esa situación.

– ¿Está al corriente de pagos de la comunidad de propietarios? ¿Hay alguna derrama? Desde la adjudicación, el nuevo propietario sólo responde por la deuda correspondiente al año en curso y al anterior. El resto de la deuda, si la hubiere, es reclamable al anterior propietario. Existe el derecho de pedir un certificado para ver si la vivienda está al corriente de pagos, lo entregará el secretario de la comunidad validado por el presidente.

– ¿Está al corriente de pagos del IBI? Ocurre lo mismo que con las deudas de la comunidad de propietarios. Son deudas del inmueble y por tanto de quien lo posea.

– Tratándose de viviendas en construcción o nuevas, ¿tiene el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio? Esto es fundamental por si se produjeran daños a nosotros o terceros en los primeros años de vida de la vivienda.

– Si es VPO o VPT (Vivienda de Precio Tasado), ¿existe alguna prohibición de disponer sobre la misma? ¿existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administración? Dependiendo de la promoción, existen limitantes en futuros derechos de venta, alquiler, … Sabiendo quién lanzo la VPO (qué administración) nos podremos informar sobre ello. Es vital, saber las limitaciones de la vivienda que adquirimos y sobre cuántos años actúan.

¿Y si al menos una de las viviendas está hipotecada?

La hipoteca del inmueble (ambas, si están hipotecadas las dos), se deberá subrogar. Ahora bien, se deben tener en cuenta las hipotecas y sus condiciones en el valor del inmueble a permutar. No debería ocasionar más problema que el de la tasación de los bienes para ver una posible compensación a la otra parte, si hubiera lugar.

La subrogación consiste en el cambio de titularidad del deudor, estando el nuevo deudor en los mismos derechos y obligaciones que el anterior. La parte acreedora (entidad bancaria) no será la misma. Se debe realizar ante escritura notarial y una vez realizada se debe inscribir en el Registro de la Propiedad.

¿Cuál es la fiscalidad de una permuta?

Aquí hay que tener en cuenta que cada parte en la permuta es a la vez comprador y vendedor y por tanto tendrá que tributar como ambas.

Siempre en el caso de particulares (si hay una empresa en la permuta se paga IVA y es algo más complicado. Si alguna empresa tiene dudas que nos consulte).

Como comprador :

– En el caso de comprar una vivienda usada, debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a través de una de las

entidades bancarias identificadas por la Administración. Importe: su cuantía se fija por aplicación de un porcentaje sobre el precio, a determinar por la Comunidad Autónoma, que suele estar entre el 6 y 7% del precio de compra (cada comunidad marca el suyo). Ojo, en este caso, al ser una permuta ambos pagan lo mismo, aunque uno sea una vivienda y el otro una vivienda y dinero.

– Si compra mediante una hipoteca, debe satisfacer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en una cuenta de la Hacienda (correspondiente a las Comunidades Autónomas), cuya cuantía estará entre el 0,3%, en casos especialmente protegidos como determinados supuestos de VPO, y el 2%, según la Comunidad Autónoma de que se trate, del total importe de la «responsabilidad hipotecaria» (principal + intereses + costas de ejecución). Suele ser del orden de 1,5 veces el capital prestado.
– En ambos casos: Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, llamado también *plusvalía municipal*. La base imponible del impuesto está constituida por el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento de la transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. No puede exceder los siguientes límites: del 3,7% por un periodo de 1 a 5 años; del 3,5% de hasta 10 años; del 3,2% por un periodo de hasta 15 años y del 3% por un periodo de hasta 20 años. Al resultado se le aplicará un tipo impositivo que aplican los ayuntamientos, sin que pueda exceder del 30%. No se genera plusvalía cuando el periodo de propiedad haya sido inferior a un año. Igualmente, cuando el periodo de propiedad sea superior a los 20 años, se aplicará el 3%.
Como vendedor :

Tributará la ganancia patrimonial. Si la vivienda permutada fuera la vivienda habitual, el contribuyente podría aplicarse, (consultar los requisitos de hacienda), la exención de la tributación de la ganancia patrimonial por si se realiza la adquisición de otra vivienda habitual (que debería ser el caso común), siempre que la compra de la nueva vivienda se realice en un período máximo de dos años.

El diferencial del dinero, si le hubiere tributaría al 19% hasta 6.000 euros y del 21% desde 6.000,01 en adelante.

Si la permuta no se trata de la vivienda habitual, aunque el importe obtenido de la venta se reinvierta en otra vivienda, está sometido a la tributación de la ganancia patrimonial.

La fiscalidad en España está cambiando (en general al alza impositiva), por tanto, consultar las condiciones en Hacienda antes de dar cualquier caso.

¿Se pueden permutar dos bienes o más a cambio de otro?

En rigor, no, pero siempre se pueden hacer las dos operaciones simultaneas. Por ejemplo, permutar las viviendas con un diferencial de X € y simultáneamente firmar la venta de una cochera por esos X €. De facto, habremos realizado la permuta de una vivienda por otra y una cochera.

¿Existen limitaciones en permutas en VPPs o VPOs?

Depende de las condiciones impuestas en la VPO o VPP. En general, hay poca legislación al respecto, por lo que explicito es extraño encontrar en la condiciones. Ahora bien, en general, se van a asimilar las condiciones impuestas a la venta sobre la VPO/VPP y muy en general, al menos los 5 primeros años, suele estar penalizada o directamente prohibida la venta del inmueble.