

## COMPRA D'HABITATGE



Abans de decidir-se per un habitatge, ja sigui de nova construcció o de segona mà, el primer que hem de tenir en compte és la superfície i distribució; el funcionament i qualitat del subministraments i de les instal·lacions, sobretot si el que estem mirant és un habitatge de segona mà. Cal també fixar-se en l'accessibilitat de l'habitatge, si està ben comunicat (transport públic, etc.); si disposa d'ascensor; de pàrquing i quines mides té, i si hi ha inclòs el preu o no; cal veure també els acabats i l'estat dels serveis comuns (l'escala, els patis interiors, si és que n'hi ha, etc.). També és important fer una volta pel barri per veure si l'habitatge disposa de serveis a prop (escoles, comerços, serveis sanitaris, etc.). Això és important, per apreciar quin tipus de barri és, ja que ens podem trobar en un barri nou i això significarà que no disposem dels serveis bàsics fins que no passin uns quants anys, cosa que pot ser un problema.

Sobre el preu, en ser lliure cal mirar molt bé si l'habitatge ens interessa, mirant la qualitat i el preu que ens ofereixen. La Generalitat de Catalunya disposa de crèdits avantatjosos si es reuneixen determinats requisits (edat, dimensions de l'habitatge, etc.).

Abans de prendre la decisió de comprar cal tenir en compte també alguns aspectes legals:

1. Al Registre de la Propietat: cal comprovar la titularitat del venedor, ja que és l'únic que pot vendre. També s'han de veure les notes marginals (hipoteques, desnonaments, etc.).
2. A l'Ajuntament: cal comprovar la qualificació urbanística de l'habitatge, per comprovar que no l'afecti en un futur encara que sigui llunyà.
3. A la Comunitat de Propietaris: en el cas d'un habitatge de segona mà cal demanar al president que justifiqui que el venedor està al corrent de pagament de les quotes.
4. Al venedor, cal demanar-li l'últim rebut de l'IBI (Impost de Béns Immobles) i els últims rebuts dels subministraments de què disposa l'habitatge (aigua, llum, gas i telèfon) per verificar que està al corrent de pagament. Cal mirar amb molta cura que les factures dels subministraments prevegin consums actuals i no consums estimats. Si hi ha consums estimats, cal veure abans de canviar el titular quin deute hi ha, ja que, si canviem el nom del titular, assumirem el deute de l'antic propietari.

Abans de comprar, hem d'exigir un contracte de compravenda, en el qual han d'estar clarament descrites les dades del venedor, del comprador i les dades descriptives de l'habitatge; la forma de pagament i el preu total final amb les clàusules d'incompliment de les parts.

Despeses que hem d'assumir:

1. El preu de compra de l'habitatge.
2. Si l'habitatge és de nova construcció, s'ha de pagar l'IVA i l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats. Si l'habitatge és de segona mà s'ha de pagar l'Impost sobre Transmissions Patrimonials.
3. La minuta del notari.
4. La minuta de la inscripció al Registre de la Propietat i les despeses d'aquesta gestió si la fet un tercer (gestoria).
5. Les despeses de l'obertura de la hipoteca o crèdit.
6. L'alta dels subministraments bàsics: en cas d'un habitatge nou sempre, però en el cas dels habitatges de segona mà no sempre.

L'impòst sobre l'Increment del valor dels terrenys Urbans (plusvàlua municipal), si no es pacta el contrari, és a càrrec del venedor.

Un cop realitzada la compra hem de tenir:

1. L'escriptura de compravenda i la de la hipoteca.
2. La cèdula d'habitabilitat.
3. Els estatuts i normes de la comunitat.

En el cas de defectes o vicis ocults, cal reclamar de manera immediata que es detecten: en el cas d'habitatges nous al promotor i als altres agents que hi intervenen (arquitecte, constructor, etc.); en el cas d'habitatges de segona mà al venedor si la garantia de construcció ja està exhaurida (deu anys).