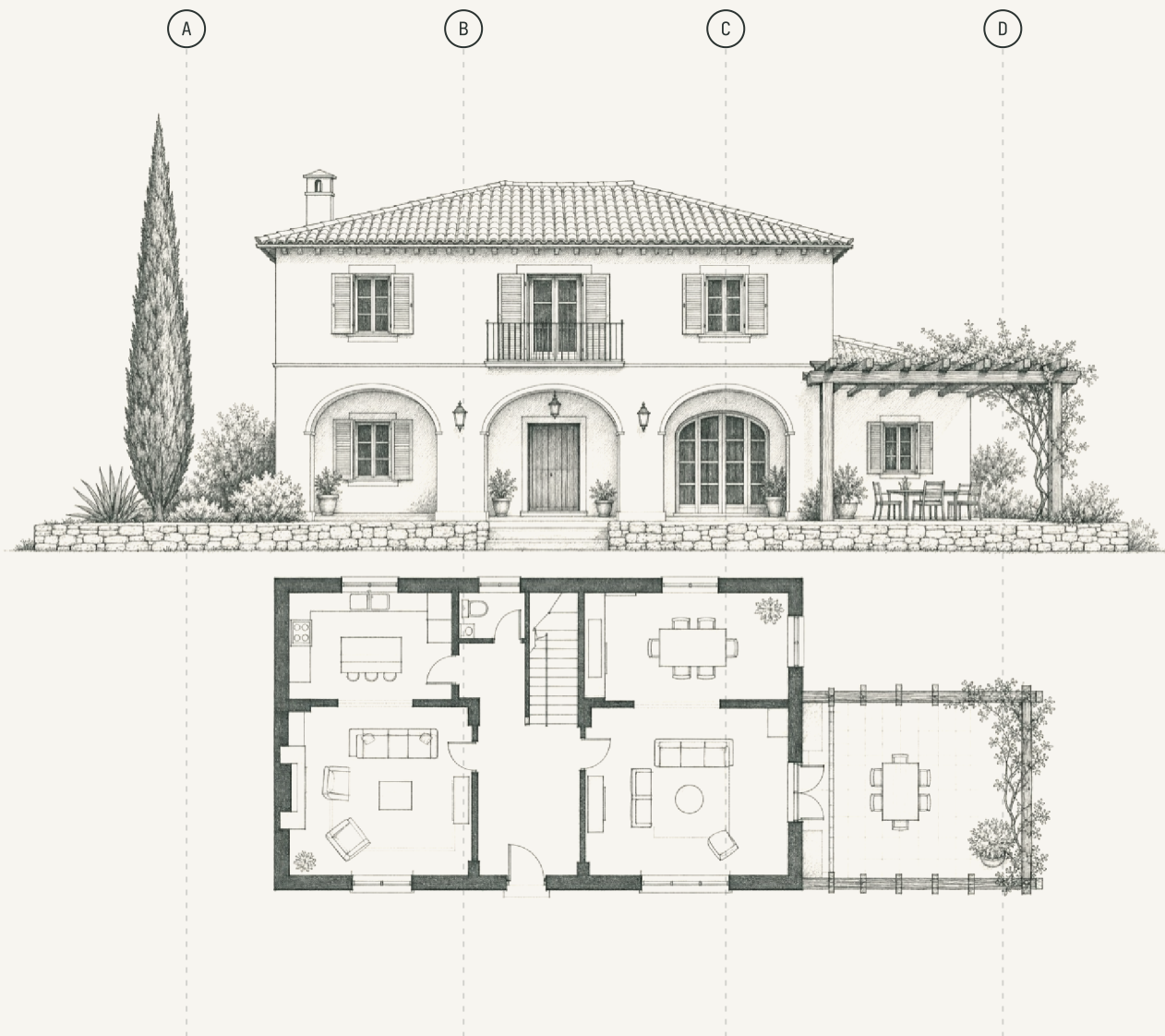


Lo que cuesta

En una vivienda de 900.000 € se suman unos 94.500 € al precio de venta.



CONTENIDO DE ESTA GUÍA

1	Qué impuesto le corresponde	p. 2
2	El umbral de 1.000.000 €	p. 3
3	Adónde va el dinero	p. 4
4	Notaría y registro de la propiedad	p. 5
5	Lo que se paga cada año	p. 6

SEGUNDA MANO

9 %

POR ENCIMA DE 1.000.000 €

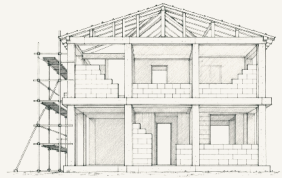
11 %

OBRA NUEVA

10 % + 1,4 %

Una sola pregunta fija el tipo: ¿qué compra?

Si compra una vivienda, el tipo depende de si es obra nueva o de segunda mano. Si compra suelo, depende de quién vende. No hay un tercer caso.



1 Segunda mano

De un particular o de una empresa. Aquí eso no cambia nada.

TRANSMISIONES, ITP

9 %

Por encima de 1.000.000 €
pasa al 11 % sobre el
valor completo.

2 Obra nueva

Entregada por la promotora, no
revendida por un particular.

IVA MÁS AJD

10 % + 1,4 %

El IVA va al Estado y el AJD a la
comunidad autónoma. Sin ITP.

3 Parcela edificable

Aquí sí importa quién vende, y es donde
más se nota.

VENDE UNA EMPRESA

21 % de IVA
más 1,4 % de AJD

VENDE UN PARTICULAR

9 % de ITP
sin IVA

SOBRE QUÉ SE CALCULA

Sobre el valor de referencia del catastro, salvo que el
precio pagado sea mayor. En ese caso cuenta el precio.
Escriurar por debajo no rebaja el impuesto, y además es
una infracción.

EN UNA PARCELA DE 450.000 €

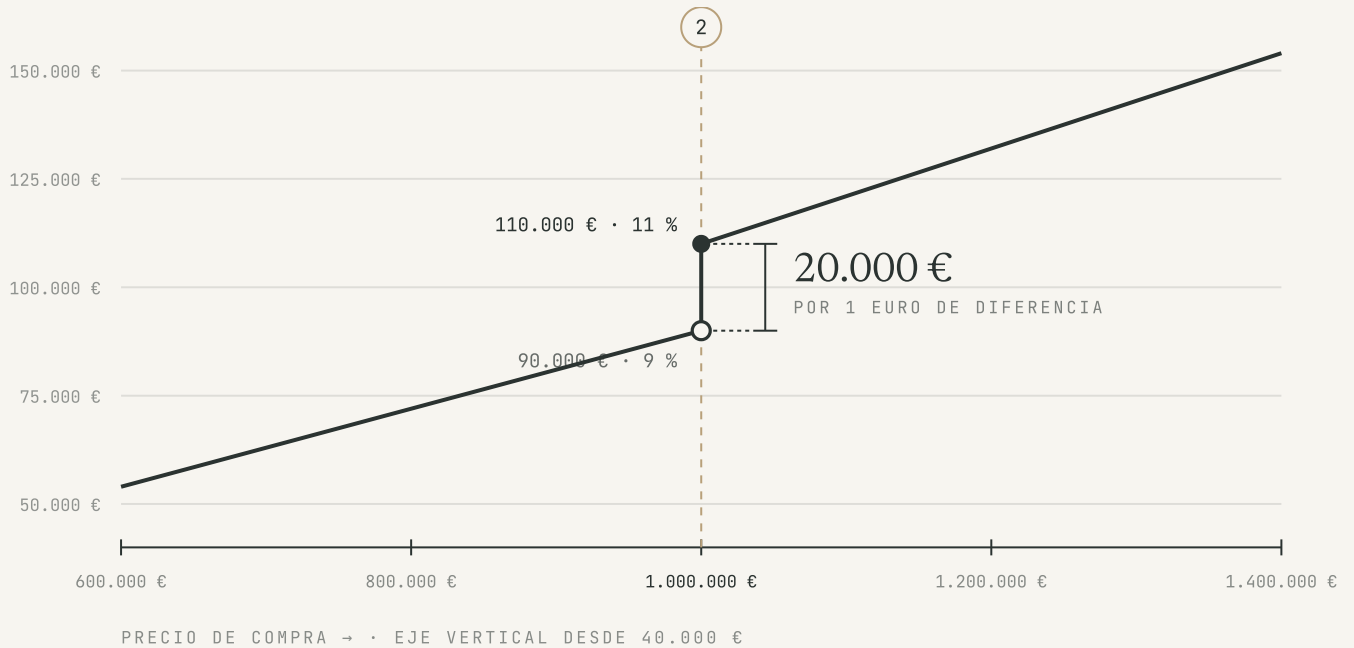
Según venda una empresa o un particular,
la diferencia es de 60.300 €. La guía 05
(Comprar una parcela y construir en ella)
lo calcula.

PRIMERA VIVIENDA HABITUAL

Si se establece aquí de forma permanente, el
AJD puede quedar en el 0,1 %, siempre que se
cumplan las condiciones.

1 euro que cuesta 20.000 €

Por encima de 1.000.000 € el ITP sube del 9 al 11 % sobre el valor **completo**, no sobre la parte que excede. Es un umbral, no un tramo.



EN LA MESA DE NEGOCIACIÓN

Una oferta de 1.020.000 € no le cuesta 20.000 € más que una de 1.000.000 €. Le cuesta más de 42.000 €: el precio más alto y encima el salto de tipo.

Si una vivienda está justo por encima del umbral, tiene un argumento para negociar que el vendedor a menudo no ve.

CON QUÉ FRECUENCIA PASA

53 %

de la oferta activa en Jávea está por encima de 1.000.000 €. Recuento propio, 30 de agosto de 2026.

EJEMPLO DE CÁLCULO

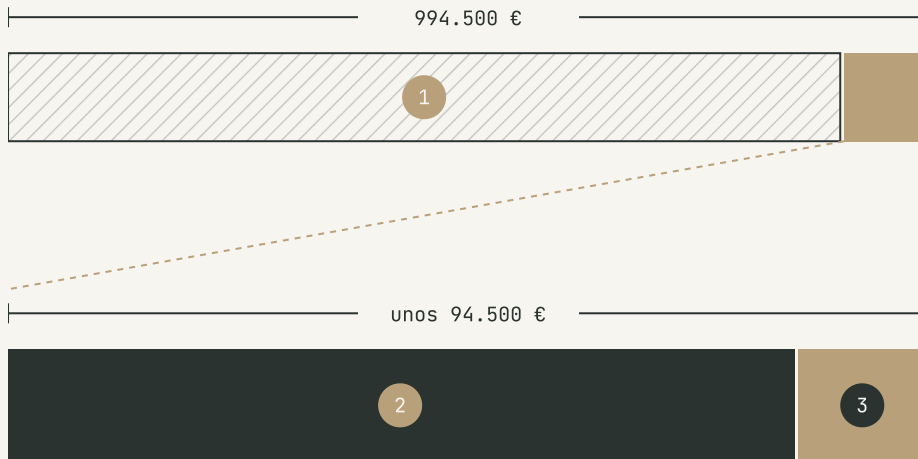
Cálculo propio sobre los tipos publicados, no una cifra de la Agencia Tributaria.

PRECIO DE COMPRA	TIPO	ITP	TOTAL
950.000 €	9 %	85.500 €	1.035.500 €
1.000.000 €	9 %	90.000 €	1.090.000 €
1.000.001 €	11 %	110.000 €	1.110.001 €
1.050.000 €	11 %	115.500 €	1.165.500 €

Un euro separa la segunda fila de la tercera, y el impuesto cambia en 20.000 €. Calculado sobre el precio de compra; si el valor de referencia del catastro es mayor, cuenta ese valor.

Cómo se compone la factura

Una vivienda de segunda mano de 900.000 €, comprada a un particular. Al precio se suman unos 94.500 €.



De cada euro que se suma al precio de compra, más de 85 céntimos van a Hacienda.

LO QUE LLAMA LA ATENCIÓN

86 %

de lo que se añade es impuesto. El resto son honorarios.

QUÉ CUBREN LOS HONORARIOS

Asesor jurídico, notaría, registro de la propiedad, inspección técnica y la tramitación. En conjunto, alrededor del 1,5 % del precio.

QUÉ NO INCLUYEN

El IBI y los gastos de comunidad están en la página 6. Lo que cuesta una reforma está en la guía 04 (Reformar y licencias).

N.º	CONCEPTO	QUIÉN LO COBRA	%	IMPORTE
1	Precio de compra	El vendedor	90,5 %	900.000 €
2	ITP, 9 %	Generalitat Valenciana	8,1 %	81.000 €
3	Honorarios, alrededor del 1,5 % del precio	Asesor, notaría, registro, TREE, gestoría	1,4 %	unos 13.500 €
	Intermediación	La parte vendedora	0,0 %	0 €
	TOTAL		100 %	unos 994.500 €

Porcentajes sobre el total. Como comprador no nos paga nada por encontrar la vivienda ni por acompañar la compra. La inspección técnica sí corre por su cuenta, y por eso nuestro técnico de obra trabaja de forma demostrable para usted.

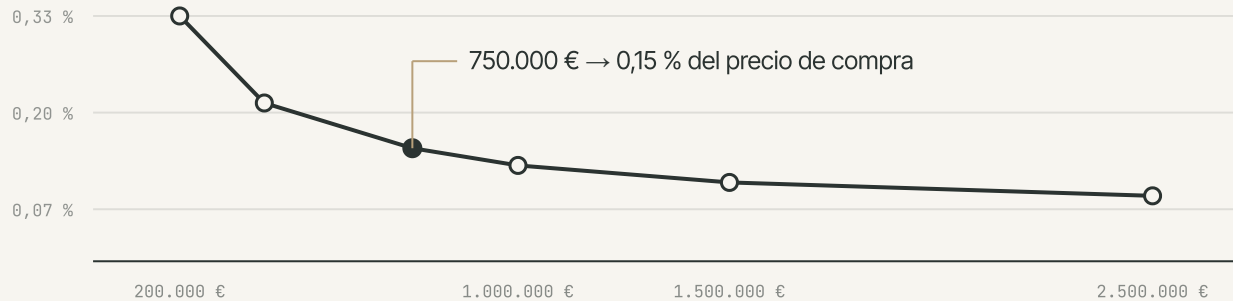
IMPUESTO, SEGUNDA MANO 9 %	HONORARIOS unos 1,5 %	CUENTE CON unos 10,5 %
-------------------------------	--------------------------	---------------------------

La regla práctica para una vivienda de segunda mano de hasta 1.000.000 €, comprada a un particular. Por encima pasa a ser alrededor del 12,5 %.



Menos de lo que parece, y fijado por ley

Los dos aranceles están fijados por ley y siguen una escala decreciente. Cuanto más cara es la vivienda, menos pesa esta partida sobre el precio.



PRECIO DE COMPRA → · NOTARÍA Y REGISTRO JUNTOS, CON IVA

PRECIO DE COMPRA	NOTARÍA	REGISTRO	JUNTOS, CON 21 % DE IVA
500.000 €	508 €	276 €	949 €
750.000 €	604 €	336 €	1.137 €
1.000.000 €	679 €	386 €	1.289 €
1.500.000 €	829 €	486 €	1.591 €

ESTO ES EL ARANCEL, NO LA FACTURA

En la notaría se añaden copias y otras partidas. Cuente con más de lo que dice la tabla, aunque no con un múltiplo.

LA GESTORÍA

El despacho que tramita los papeles, con una tarifa libre que varía de una oficina a otra. Va incluida en los honorarios del 1,5 % de la página 4.

QUIÉN HACE QUÉ EN LA FIRMA

N.º	QUIÉN	QUÉ HACE	QUÉ NO HACE
1	El notario	Comprueba que la escritura es formalmente correcta y que no hay cargas inscritas que lo impidan	Defender sus intereses, ni los del vendedor
2	El registro de la propiedad	Inscribe la escritura, para que su propiedad también sea firme frente a terceros	Comprobar si la casa es lo que dice el catastro
3	Su asesor jurídico	Comprueba titularidad, cargas, deudas y licencias, y trabaja solo para usted	Valorar el estado constructivo
4	Nuestro técnico de obra	Valora el estado del inmueble y si coincide con lo que está registrado	Redactar la escritura

Más en la guía 06 (Los papeles que deben estar en regla).

3 gastos que vuelven cada año

1 El IBI El IBI se calcula sobre el valor catastral, no sobre lo que ha pagado. El recibo va ligado a la vivienda, así que pida al vendedor el justificante de pago.	2 Gastos de comunidad Solo en un complejo o una urbanización. Pregunte también por los acuerdos sobre obras mayores, porque pueden suponer una derrama.	3 Declaración anual Si no reside en España, cada año declara la vivienda que usa usted mismo, aunque no la alquile nunca. La guía 07 (Después de las llaves) lo calcula.
--	---	--

EL IBI EN LA MARINA ALTA

0,51 a 1,05 %

del valor catastral al año, según el municipio.
La ley permite del 0,4 al 1,1 %.

POR QUÉ UNA HORQUILLA

Cada ayuntamiento fija su propio tipo, y el valor catastral suele quedar muy por debajo del valor de mercado.

POR MUNICIPIO

Comunicado al ministerio para 2024: Jávea 0,85 %, Benissa 0,80 %, Teulada 0,512 %. Dénia no figura; una fuente comercial la sitúa en el 1,05 %. Los ayuntamientos fijan el tipo cada año, y el último recibo dice lo que se aplica.

Un cálculo para su caso

Los tipos son iguales para todos. Lo que paga usted depende de la vivienda, de quién la vende y de si va a residir aquí. Se lo calculamos en 30 minutos.

 **Reserve una llamada**

LLAMAR
+34 865 76 03 63

ESCRIBIR
info@tree.es

TEMA	FUENTE
ITP y AJD	Agència Tributària Valenciana · Ley 5/2025, desde el 1 de junio de 2026
IVA en obra nueva y suelo	Agencia Tributaria · Ley 37/1992
Notaría y registro de la propiedad	Real Decreto 1426/1989 y 1427/1989
Honorarios e inspección técnica	Dato propio de TREE, 6 de septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Los ejemplos son cálculos propios sobre tipos publicados. Cada página lleva su fecha de referencia y revisamos las cifras cada trimestre.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes