

Después de las llaves

Si no reside en España, declara cada año la vivienda que usa usted mismo. El tipo es del 19 % si reside en la UE o el Espacio Económico Europeo, aunque no la alquile ni un día.



QUÉ CONTIENE

1	5 cosas que deben pasar a su nombre	p. 2
2	La declaración anual, aunque no alquile	p. 3
3	El IBI, municipio a municipio	p. 4
4	Lo que hace este clima en una casa cerrada	p. 5
5	El año de un vistazo	p. 6

Las letras A a D del dibujo vuelven en la página 5: qué deja cerrado al irse.

BASE DE LA DECLARACIÓN

1,1 o 2 %

TIPO, RESIDENCIA EN LA UE

19 % si no, 24 %

IBI

0,51 a 1,05 %

5 cosas que deben pasar a su nombre

En la notaría recibe las llaves. Con eso todavía no está todo a su nombre. Estas cinco no van solas con la escritura.

ESCRITURA EN LA NOTARÍA



Registro de la Propiedad

TITULARIDAD

Catastro

DATOS

Agua y luz

CONTRATOS

IBI

DOMICILIACIÓN

Seguro de hogar

COBERTURA

Nº	QUÉ	POR QUÉ	QUIÉN LO GESTIONA
1	Inscripción en el Registro de la Propiedad	Su propiedad no queda firme frente a terceros hasta que se inscribe.	La gestoría, tras la escritura
2	Actualización del Catastro	Es un registro distinto del Registro de la Propiedad y se actualiza aparte. Los dos no se igualan solos.	La gestoría
3	Agua y luz	Contratos a su nombre, domiciliados en una cuenta española. Sin cédula de habitabilidad no se puede.	Usted o la gestoría, ante la compañía
4	IBI	Darse de alta en la domiciliación. Un recibo que se pierde sigue pesando sobre la vivienda.	Usted, en el ayuntamiento
5	Seguro de hogar	Sin hipoteca no es obligatorio por ley. Si es prudente, y en una comunidad suele exigirse.	Usted, ante una aseguradora

PIDA ESTO ANTES DE QUE LA COMPRA SEA FIRME

El último recibo del IBI con el justificante de pago. Y si la vivienda está en una comunidad, un certificado de que no hay deudas pendientes.

Esos dos papeles evitan que asuma la deuda de otro. La guía 06 (Los papeles que deben estar en regla) entra en ello.

PESA SOBRE LA VIVIENDA

El IBI y los gastos de comunidad impagados van con el inmueble, no con el propietario anterior.

UNA SOLA CUENTA

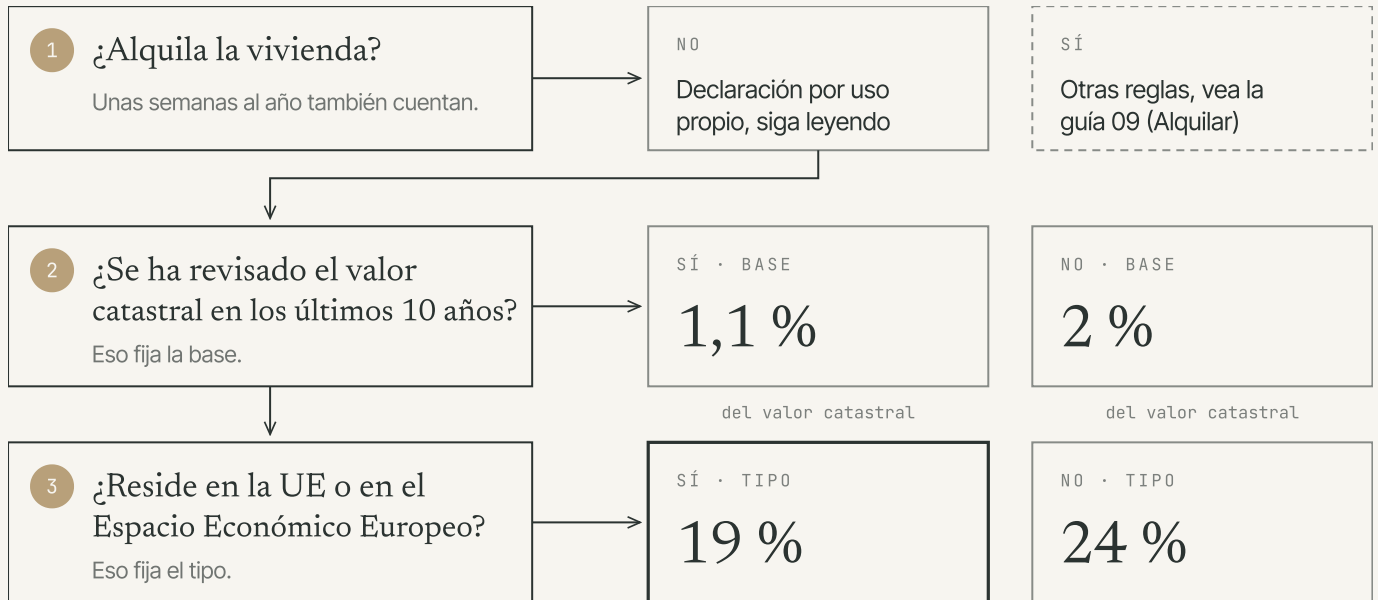
Domicilie todos los gastos fijos en la misma cuenta española. Así un solo extracto le dice si algo ha fallado.

QUÉ CONSERVA, Y PARA QUÉ

DOCUMENTO	PARA QUÉ LO NECESITARÁ DESPUÉS
La escritura y la nota simple del Registro de la Propiedad	Una venta, una herencia, una hipoteca o una licencia
Los datos catastrales con el valor catastral	La declaración anual y el IBI, páginas 3 y 4

También tributa la vivienda que usa usted mismo

Si no reside en España, cada año presenta una declaración por su vivienda. No sobre un alquiler que cobra, sino sobre una renta imputada por el hecho de ser propietario. Tres preguntas deciden lo que paga.



EJEMPLO • VALOR CATASTRAL 300.000 €

BASE	RENTA	TIPO 19 %	TIPO 24 %
1,1 %, revisado	3.300 €	627 €	792 €
2 %, sin revisar	6.000 €	1.140 €	1.440 €

Cálculo propio sobre los porcentajes publicados, no es un dato de la Agencia Tributaria. 300.000 € es un valor de ejemplo, no una media. Por año, con uso propio durante todo el año.

MIRE EL RECIBO

El valor catastral suele quedar muy por debajo del valor de mercado. Lo que pagó no dice nada. El valor figura en el recibo del IBI.

NO LLEGA NINGÚN RECIBO

Esta declaración la presenta usted o su asesor. Hacienda no se lo recuerda. Quien no hace nada se entera cuando llega una liquidación.

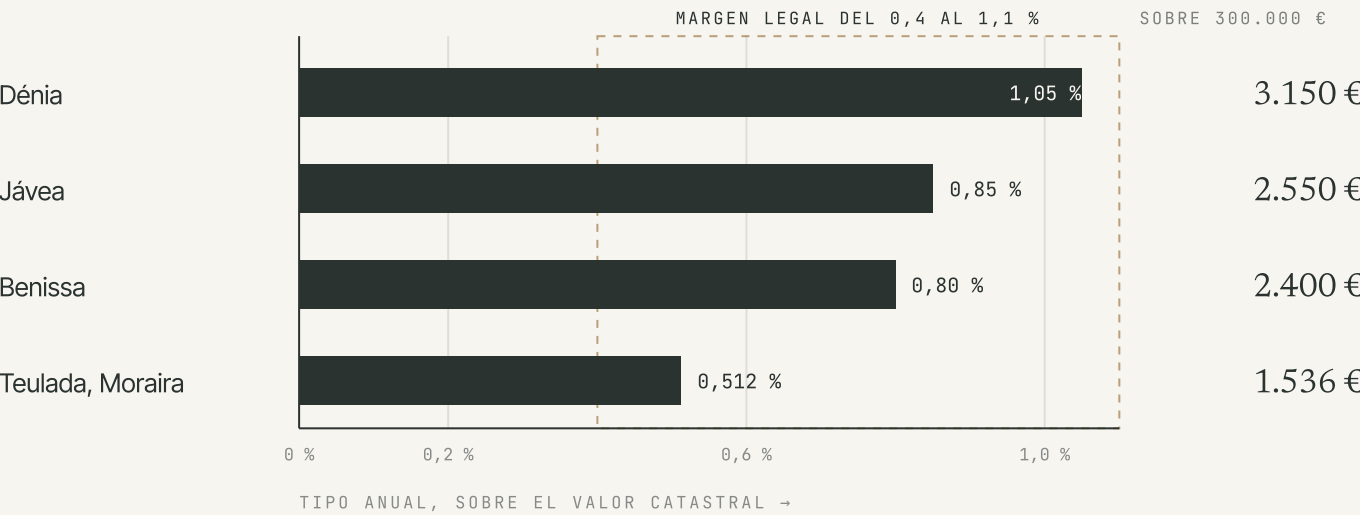
QUÉ CAMBIA LA CUENTA

SITUACIÓN	QUÉ OCURRE	EJEMPLO DE ARRIBA
Comprada a lo largo del año	Se calcula a prorrata por los días que la vivienda fue suya.	Medio año: unos 314 €
Comprada entre dos	Cada propietario declara su parte de la vivienda.	A partes iguales: 313,50 € cada uno
Además alquilada	Para el periodo alquilado rigen otras reglas.	Vea la guía 09 (Alquilar)

Los importes de la última columna son cálculos propios sobre 627 €, base 1,1 % y tipo 19 %.

Cada ayuntamiento fija su propio tipo

El IBI se calcula sobre el valor catastral, no sobre el precio de compra. La ley permite del 0,4 al 1,1 %, y cada ayuntamiento fija su tipo cada año. El último recibo dice cuál se aplica.



MUNICIPIO	TIPO	SOBRE 300.000 €	DE DÓNDE SALE
Dénia	1,05 %	3.150 €	Fuente comercial, no la ordenanza. Dénia no figura en los datos declarados al ministerio
Jávea	0,85 %	2.550 €	Misma fuente y mismo año
Benissa	0,80 %	2.400 €	Misma fuente. En 2023 estaba en 0,55 %
Teulada, Moraira	0,512 %	1.536 €	Misma fuente, sin cambios desde 2021

Fuente: Ministerio de Hacienda, tipo de urbana para uso residencial, año 2024, el último disponible allí. Los importes son un cálculo propio sobre un valor de ejemplo de 300.000 €.

GASTOS DE COMUNIDAD AL AÑO

600 a 2.500 €

En un complejo o urbanización de la Marina Alta. Depende de la piscina, el ascensor y el jardín. Experiencia propia de TREE.

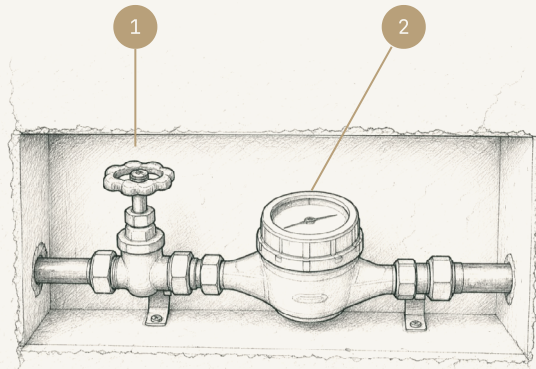
PIDA ESTO ANTES DE QUE LA COMPRA SEA FIRME

El importe de la cuota, un certificado de que la vivienda no arrastra deudas y los acuerdos ya tomados sobre obras importantes. Un tejado nuevo o una piscina reformada se reparte entre todos los propietarios.

OTRO GASTO FIJO	DE QUÉ DEPENDE
Seguro de hogar	El valor del inmueble y la cobertura. Con hipoteca es obligatorio
Agua y luz	Una cuota fija más el consumo. La parte fija sigue corriendo con la casa vacía
Jardín y piscina	La superficie, y si encarga el mantenimiento a alguien

Lo que hace este clima en una casa cerrada

Una vivienda que pasa meses con las persianas bajadas no se seca. Lo que encuentra al volver empieza casi siempre por la humedad.



DE NUESTRAS INSPECCIONES

50

inspecciones técnicas al año. Lo que más encontramos: humedad y ventilación.

DESPUÉS, POR ORDEN

Papeles que no cuadran, instalación eléctrica o fontanería, y tejado o piscina.

POR QUÉ ESTE CLIMA

En la costa la humedad se queda dentro de una casa cerrada. La condensación es el mayor problema cuando está vacía. Ventilar lo evita en buena parte.

1	Llave de paso. Ciérrela al marcharse. Si no, una fuga en una casa vacía corre durante meses.
2	Contador de agua. Anote la lectura al salir. Si al volver ha avanzado, la fuga está antes de la llave.

AL MARCHARSE • LAS LETRAS DEL DIBUJO DE LA PORTADA

	QUÉ	QUÉ HACE	POR QUÉ
A	Persianas	Que alguien abra y ventile la vivienda con regularidad	Las persianas bajadas retienen la humedad
B	Portón y desagües	Que alguien pase a mirar tras una lluvia fuerte o un temporal	Una visita evita que un desagüe atascado acabe en daños
C	Piscina	Mantenga el ciclo de filtrado y vigile el nivel del agua	Una lona por sí sola no es mantenimiento
D	Muebles de jardín y cojines	Guárdelos dentro, secos y separados de un muro exterior	Lo que se guarda mojado cría moho

REGLA PRÁCTICA

Cuanto más tiempo pasa cerrada una vivienda, más importa que alguien entre. Ventilar y echar un vistazo basta. Así lo que salga es un aviso y no una obra.

Lo que vuelve cada año

Nº	CONCEPTO	SOBRE QUÉ	QUIÉN LO COBRA	CÓMO SE PAGA
1	Declaración de no residentes	1,1 o 2 % del valor catastral, al 19 o al 24 %	Agencia Tributaria	Usted o su asesor, sin recibo previo
2	IBI	0,51 a 1,05 % del valor catastral en nuestros cuatro municipios	El ayuntamiento	Recibo, mejor domiciliado
3	Gastos de comunidad	Unos 600 a 2.500 € al año en un complejo o urbanización	La comunidad de propietarios	Cuota según el presupuesto
4	Seguro, agua, luz, mantenimiento	El inmueble, el consumo y lo que encarga fuera	Las compañías	Cargo en una cuenta española

Si alquila la vivienda, el punto 1 cambia. Vea la guía 09 (Alquilar). Lo que se suma al precio en el momento de comprar está en la guía 02 (Lo que cuesta).

¿Dudas sobre el primer año?

La declaración, el IBI y una vivienda que no ve todos los meses. Le ayudamos con las tres, aunque no haya comprado con nosotros.

[📅 Reserve una llamada](#)

LLAMAR

+34 865 76 03 63

ESCRIBIR

info@tree.es

TEMA	FUENTE
Declaración de no residentes	Agencia Tributaria, modelo 210 · base 1,1 o 2 %, tipo 19 o 24 %
Prorrates por días, copropiedad y cédula de habitabilidad	Confirmado por nuestro asesor jurídico, septiembre de 2026
IBI por municipio	Ministerio de Hacienda, Consulta de información impositiva municipal · tipo de urbana para uso residencial, año 2024
Margen legal del IBI	Del 0,4 al 1,1 % del valor catastral
Gastos de comunidad, casa vacía y hallazgos de inspección	Experiencia propia de TREE, 17 de septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Los ejemplos son cálculos propios sobre porcentajes publicados y un valor de ejemplo. Encargue la declaración a un asesor que conozca su situación. Esta guía lleva fecha de referencia y se revisa 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