

bolsillo

1,27%

LA DEMANDA eléctrica peninsular ha comenzado a dar muestras de recuperación y en los doce primeros días del año creció a una tasa interanual del 1,27%, hasta 33.153 gigavatios hora (GWh), según datos del Consejo de la Comisión Nacional de Energía (CNE). La demanda aumentó el 0,91%, informó el organismo en un comunicado.

-9,8%

EL DESCENSO del turismo en 2009 ha repercutido en la venta de cigarrillos, que ha sufrido una caída del 16,7% en las áreas costeras, frente al 9,8% en el resto de España, según informó la Unión de Asociaciones de Estanqueros. El retroceso de las ventas fue más acusado en Baleares (-17,06%), Comunidad Valenciana (-13,63%) y Cataluña (-10,61%).

consumo



Cómo comprar el piso al banco



Comprarle el piso a un banco exige los mismos trámites que si la operación se realizara entre particulares. MAITE FERNÁNDEZ

Los pisos que ofrecen no siempre resultan baratos. Es aconsejable mirar bien en el mercado inmobiliario antes de comprar

Con el aumento del endeudamiento familiar, la subida del desempleo y la actual situación de crisis económica, muchas entidades financieras han visto cómo sus clientes han dejado de pagar las hipotecas y créditos que tenían pendientes, viéndose bancos y cajas abocados a tener que quedarse con esos inmuebles y sacarlos a la venta nuevamente a través de APIs o sociedades constituidas para ese fin, entre otras opciones.

Son pisos que, aunque pueden parecer económicos inicialmente, a veces, no lo son tanto y "pueden llegar a resultar más caros que otras viviendas del mercado. Además, suelen ser viviendas de calidad más baja porque se compraron por personas con bajos recursos que han tenido que dejar de pagar pronto", explica Luis Fabra, profesor de la Universidad de Zaragoza.

No obstante, estas viviendas también tienen la ventaja de que "no suele haber problema de acceso a crédito porque incluso se asigna el 100%" del valor. Pero hay que tener presente que es habitual que la hipoteca tenga que

formalizarse con la entidad que saca el piso a la venta.

Con estas ventajas y estos inconvenientes, si se está interesado en comprar una vivienda bajo este sistema, hay que seguir una serie de precauciones como visitar el inmueble antes de comprarlo y de firmar algún contrato o documento vinculante, comprobar la titularidad en el Registro de la Propiedad (debe figurar el nombre del titular registral de la vivienda, la superficie y cuota de propiedad de la vivienda, hipotecas y otro tipo de cargas que puedan afectar al inmueble y el régimen de la edificación ya sea libre o protegida) y, por supuesto, intentar negociar el precio porque no suele estar cerrado y algunas entidades están abiertas a ofertas.

Por lo demás, una vez dados estos pasos iniciales, si se está decidido a comprar, hay que comenzar todo el proceso de compra venta. En este sentido, desde la UCA señalan que comprarle el piso a un banco, ya sea vivienda nueva o a través de una subasta, es como si la operación se realiza entre dos particulares.

Una vez hecha la comprobación en el Registro de la Propiedad, otro aspecto a tener en cuenta es si existe una hipoteca. En este caso, el comprador tiene dos opciones. Una de ellas es exigir la cancelación de la misma antes de firmar el contrato, o bien la otra alternativa es subrogarse en la hi-

poteca, de manera que se hace cargo de la parte que queda por pagar, exigiendo al vendedor que se descuente su importe del precio total de la vivienda.

A tener en cuenta

Si se firma un contrato privado de compraventa, previo a la escritura pública, en él deben incluirse una serie de datos como el título acreditativo de la propiedad; la descripción de la vivienda; precio total; forma de pago; cuantía y fecha de vencimiento; las cargas o gravámenes sobre la vivienda, indicando también si esta libre de ellas en el caso que proceda, la fecha en que se hará la escritura pública y las condiciones de la misma (señalando quién asumirá los gastos que se originen), y las cláusulas penales por si hay incumplimiento de contrato de alguna de las partes. También es importante comprobar que la vivienda está al corriente del pago de los gastos generales a la comunidad de propietarios, ya que si hay alguna

deuda, esta pasará al nuevo dueño. Cabe señalar que el piso responde a las deudas que tuviera con la comunidad de propietarios hasta el límite de los que resulten imputables en la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y el año natural anterior. Por ello, es importante pedir un certificado de deudas al presidente o administrador de la comunidad, además de solicitarle información sobre el estado de la comunidad en materia de gastos previstos o pleitos que estén pendientes. También es fundamental, según señalan desde UCA, comprobar el estado de los recibos del IBI, información que puede obtenerse en la oficina catastral correspondiente.

Finalmente, habrá que afrontar el pago de una serie de gastos e impuestos como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo importe dependerá del precio de la vivienda que conste en la escritura pública, teniendo en cuenta que el tipo impositivo es el 7%, y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía), que grava la revalorización de la vivienda desde la última transmisión. También habrá que afrontar los gastos notariales -el comprador tiene derecho a elegir notario- y los del Registro de la Propiedad por la inscripción de la escritura pública, entre otros.

EVA SERENO

el asesor

José María Casas Vilá

Novedades en módulos

EL BOE del 30 de enero publicó la Orden por la que se desarrollan para el año 2010 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta, y el régimen especial simplificado del IVA. En el IRPF, y de acuerdo con los Acuerdos de la Mesa del Trabajo Autónomo, se establece una reducción en el rendimiento neto para los contribuyentes que lo determinen por el método de estimación objetiva; se han revisado a la baja los índices de rendimiento neto aplicados a determinadas actividades agrícolas; para incentivar la contratación de personas con discapacidad se mejora el porcentaje reductor aplicable en estos casos, y se fijan unos índices correctores por el inicio de la actividad de las personas discapacitadas, con el fin de promover su autoempleo.

En relación con el IVA, y dado que en el mes de julio subirán los tipos desde el 16% al 18%, y desde el 7% al 8%, con el fin de simplificar los cálculos, se incorpora una tabla única que incorpora el aumento de tipos distribuido a lo largo de todo el año, pero para diferir financieramente el impacto del aumento de tipos, se dispone la utilización de la tabla aprobada para el ejercicio 2009 para calcular la cuota de los tres primeros trimestres, y será en el cuarto trimestre cuando se efectúe la regularización que corresponda con los nuevos módulos. Si se cesa en la actividad antes del 1 de octubre de 2010 se aplicará exclusivamente la tabla de 2009, sin que sea preciso regularizar posteriormente.

El mismo Boletín del 30 de enero publica sendas órdenes del Ministerio de Economía y Hacienda, por las que se regula la obligación de las entidades financieras de presentar una declaración informativa anual de las imposiciones, disposiciones de fondos y cobros de cualquier documento cuando su importe sea superior a 3.000 euros, así como las operaciones realizadas con tarjetas de crédito o de débito superiores a la misma cantidad.

jmcasas@teleline.es

En estos casos, no suele haber problemas de financiación porque la entidad puede llegar a conceder hasta el 100% de la hipoteca