

Checklist de compra de vivienda para inversión

Lo que hay que comprobar, en el orden en que hay que comprobarlo. La mayoría del dinero no se pierde en la visita: se pierde en lo que no se miró antes de firmar. Imprime una copia por vivienda y no fíes nada a la memoria.

VIVIENDA / DIRECCIÓN

PRECIO PEDIDO

FECHA DE VISITA

1 Antes de moverte de casa

FILTRO DE MESA

- ☐ **Precio por m² frente a la media real de la calle, no la del municipio.**
Si pagas por encima de la zona, la rentabilidad ya nace tocada y no la arregla ninguna reforma.
- ☐ **Catastro:** superficie construida real, año de construcción y uso.
El anuncio infla metros con frecuencia. La sede electrónica del Catastro es gratuita y pública.
- ☐ **¿Está la finca en zona de mercado residencial tensionado?**
Si lo está, hay límites a la renta que puedes pedir. Cambia la cuenta entera.
- ☐ **¿Es vivienda protegida (VPO)?**
Limita precio de venta y de alquiler, y a veces prohíbe alquilar durante años.
- ☐ **Renta media real de alquiler en esa calle y tiempo medio hasta alquilar.**
Pregunta el alquiler que se firma, no el que se anuncia.
- ☐ **Vista de calle y mapa:** comercio en los bajos, obras, vías, colegios, ruido.
- ☐ **Rentabilidad bruta orientativa antes de ir.**
Si no sale sobre el papel, no sale visitándola. Ahorra el sábado.

2 La visita: la vivienda

CON LOS PIES DENTRO

- ☐ **Orientación real con la brújula del móvil.**
La luz a la hora de la visita no es la luz del resto del día.
- ☐ **Humedades:** esquinas de techo, bajo ventanas, dentro de armarios empotrados, y el olor.
El gotelé y la pintura reciente tapan; el olor a cerrado y humedad no se tapa.
- ☐ **Ventanas:** carpintería, doble acristalamiento, cierre, condensación entre cristales.
- ☐ **Cuadro eléctrico** con diferencial y automáticos, potencia contratada y enchufes por estancia.
Una instalación anterior a los ochenta sin reformar es una partida de varios miles.
- ☐ **Abre todos los grifos a la vez:** presión, temperatura, desagües y ruido de bajantes.
- ☐ **Caldera o termo:** marca, año y última revisión.
- ☐ **Grietas y desniveles** en suelos, techos y tabiques.
- ☐ **Ruido:** abre la ventana y quédate callado un minuto. Vuelve un viernes por la tarde.
- ☐ **Mide tú.** El plano del anuncio no es un documento.
- ☐ **Cobertura móvil dentro de la vivienda.**
- ☐ **Trastero y plaza de garaje:** ¿son fincas registrales propias, anejos o solo uso?
«Va incluido» sin estar en la escritura no va incluido.

3 El edificio y la comunidad

LO CARO DE VERDAD

- ☐ **Actas de las tres últimas juntas.**
Aquí aparecen las derramas aprobadas y las que se están hablando. Pídelas siempre.
- ☐ **Certificado de estar al corriente de la comunidad.**
Es obligatorio para la escritura; pídelo antes, no el día de la firma.
- ☐ **Cuota mensual real** y si incluye o no calefacción, agua o portería.
- ☐ **ITE / IEE:** ¿pasada? ¿resultado favorable o con deficiencias?
- ☐ **Fachada, cubierta, portal y bajantes.**
Una rehabilitación de fachada repartida entre pocos vecinos son cifras de cinco dígitos.
- ☐ **Obras aprobadas y no ejecutadas: ¿quién las paga?**
Pactadlo por escrito en las arras. Por defecto, la derrama sigue al propietario del momento del acuerdo.
- ☐ **Estatutos:** ¿limitan el alquiler, el alquiler turístico o alguna actividad?
- ☐ **Morosidad de la comunidad** y número de viviendas vacías o alquiladas.

4 Comprobación legal y registral

ANTES DE LAS ARRAS

- ☐ **Nota simple actualizada**, pedida por ti y de menos de quince días.
Titularidad, superficie, linderos y cargas. Cuesta unos pocos euros y evita disgustos de seis cifras.
- ☐ **Cargas:** hipoteca viva, embargos, servidumbres, afecciones fiscales, condiciones resolutorias.
Que se cancelen antes o en el mismo acto de la firma, con el dinero retenido si hace falta.
- ☐ **¿Coincide lo inscrito con lo que has visto?** Obras, ampliaciones o divisiones sin declarar.
- ☐ **Situación arrendaticia.** Si hay inquilino, te subrogas en su contrato.
Un contrato antiguo con renta baja y años de prórroga por delante puede hacer inviable la operación.
- ☐ **Ocupación:** comprueba en persona que la vivienda está como te dicen.
- ☐ **Certificado de eficiencia energética** en vigor.
- ☐ **Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación**, si tu comunidad autónoma la exige.
- ☐ **IBI: últimos recibos y deudas.**
La vivienda responde de los cuatro últimos ejercicios aunque la deuda no sea tuya.
- ☐ **Suministros:** contratos vigentes, deudas y quién los cambia de titular.
- ☐ **Si viene de herencia:** aceptada, liquidada e inscrita a nombre de quien te vende.
- ☐ **Si el vendedor está casado:** régimen económico y consentimiento del cónyuge.
- ☐ **Si el vendedor no reside en España:** retención del 3 % a cuenta de su impuesto.
La practica el comprador. Si no la haces, respondes tú.

5 Los números y la financiación

DONDE ESTÁ EL MARGEN

- ☐ **Impuesto de la compra:** ITP si es segunda mano, IVA + AJD si es obra nueva.
El tipo depende de tu comunidad autónoma y hay reducciones por edad o por destino. Comprueba el tuyo.
- ☐ **Notaría, registro, gestoría y tasación.**
- ☐ **Reforma con presupuesto cerrado por escrito** y un 15–20 % de colchón.
La reforma que se calcula «a ojo» es la que se come la rentabilidad del primer año.
- ☐ **Mobiliario y electrodomésticos** si vas a alquilar amueblado.
- ☐ **Ahorro total necesario**, no solo la entrada.
Entrada + impuestos + gastos + reforma + colchón de tres meses.
- ☐ **Rentabilidad neta**, no bruta: renta anual menos IBI, comunidad, seguro, mantenimiento, periodos vacíos e IRPF.
- ☐ **Provisiona uno o dos meses vacíos al año.**
El cálculo con doce meses cobrados siempre es el cálculo de alguien que no ha alquilado nunca.
- ☐ **Cash-flow mensual real** con la cuota de hipoteca dentro. ¿Sigue en positivo?
- ☐ **FEIN y FiAE del banco:** compara TAE, no cuota. Comisiones, vinculaciones y sus costes.
Tienes diez días entre la FEIN y la firma. Úsalos para pedir otra oferta.
- ☐ **¿La tasación cubre el precio?** Ten un plan B si sale por debajo.
- ☐ **La validez de la oferta del banco tiene que caber dentro del plazo de las arras.**

6 Firma y días siguientes

NO BAJES LA GUARDIA

- ☐ **Arras penitenciales** con plazo realista y, si dependes del banco, condición de financiación.
- ☐ **Pide el borrador de escritura y léelo** con días de margen, no en el mostrador.
- ☐ **El día de la firma:** nota simple del mismo día, cargas canceladas, certificado de comunidad, último IBI y lecturas de contadores.
- ☐ **Liquida el impuesto en plazo** e inscribe la escritura en el Registro.
- ☐ **Cambia titularidad** de suministros, IBI y comunidad.
- ☐ **Seguro de hogar.** El de continente es obligatorio si hay hipoteca.
- ☐ **Guarda todas las facturas de la reforma.**
Aumentan el valor de adquisición y te reducen la ganancia patrimonial el día que vendas.

7 Puesta en alquiler

AQUÍ SE GANA O SE PIERDE

- ☐ **Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización los paga siempre el arrendador.**
Cárgalos en tu cuenta desde el principio: ya no se le pueden repercutir al inquilino.
- ☐ **Precio dentro de los límites** si la vivienda está en zona tensionada.
- ☐ **Actualización anual con el IRAV**, que sustituyó al IPC.
- ☐ **Selección del inquilino:** nóminas, vida laboral, contrato de trabajo y referencias.
Es la decisión que más afecta a la rentabilidad real. Tómate una semana más.
- ☐ **Prórrogas obligatorias:** cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica.
- ☐ **Deposita la fianza** en el organismo de tu comunidad autónoma.
- ☐ **Seguro de impago y de responsabilidad civil.**
- ☐ **Inventario con fotos fechadas** el día de la entrega de llaves.
- ☐ **Declara el alquiler** y aplica la reducción que te corresponda en el IRPF.

Banderas rojas: si aparece una de estas, para

No son cosas a negociar. Son motivos para no firmar hasta que se resuelvan por escrito.

- | | |
|---|--|
| ☐ Cargas que «se cancelarán después» de la firma. | ☐ Obra o ampliación sin licencia ni declarar. |
| ☐ Diferencias grandes entre Registro, Catastro y lo que has visto. | ☐ Quien vende no acredita ser el titular. |
| ☐ Derrama aprobada que nadie te mencionó. | ☐ Prisa injustificada por firmar o por entregar dinero. |
| ☐ Inquilino con contrato antiguo y renta baja. | ☐ Que no te dejen pedir la nota simple o ver las actas. |

Antes de entregar un solo euro: nota simple actualizada en la mano, actas de la comunidad leídas y el número de rentabilidad neta hecho. Esas tres cosas cuestan una tarde y son las que separan una inversión de un disgusto.

Notas de la visita

RENTABILIDAD NETA ESTIMADA

PRECIO MÁXIMO QUE PAGARÍAS

¿SIGUES ADELANTE?

Aviso. Este documento es una lista de comprobación orientativa con fines divulgativos. No es asesoramiento jurídico, fiscal ni financiero, y no sustituye la revisión por un abogado, un asesor fiscal o el notario. Los impuestos, los plazos y los requisitos de habitabilidad varían según la comunidad autónoma y cambian con el tiempo: confirma siempre los que apliquen a tu caso y a la fecha de tu operación.

Checklist gratuita de dotokuhomes.es · Educación financiera para invertir en vivienda