

GUIA DE L'HABITATGE



Comprar un habitatge una decisió important

L'accés al primer habitatge és un dels esdeveniments més importants de la nostra vida.

Per una banda, decidir quina serà la nostra primera llar, on estarà ubicada, com serà, si disposarà de totes les dependències necessàries,..., en definitiva tot un seguit de detalls que determinen la comoditat i/o confortabilitat que volem tenir en un espai que, la majoria de vegades, mantindrem durant un període llarg de temps.

Per altra banda, cal decidir com afrontarem la important inversió que representa, com optimitzarem els nostres estalvis, la fiscalitat, el finançament necessari... Cal estudiar amb profunditat les diferents alternatives que ens ofereix el mercat i escollir la que millor s'adapti a les nostres necessitats i/o possibilitats.



A la nostra **Guia de l'habitatge**, farem un recorregut per totes aquestes qüestions importants, per tal que amb transparència, senzillesa i professionalitat es pugui decidir l'alternativa que millor s'adapti a cada client.

Consells pràctics per escollir l'habitatge

Precaució

Abans de comprar un habitatge (excepte habitatges aïllats o unifamiliars) hem de ser conscients que adquirim una petita part d'un edifici, que haurem de col·laborar en el seu manteniment i que, alhora, acceptem unes relacions de veïnatge amb altres copropietaris.



Ubicació de l'habitatge

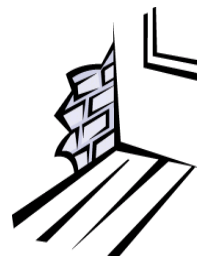
Cal tenir en compte on ens agradaria fixar la nostra llar, valorant aspectes com la proximitat de la feina dels dos cònjuges, la proximitat de la residència dels nostres pares...; en definitiva, la proximitat dels serveis i de les estructures que generalment utilitzarem.

Tipus d'habitatge

Segons la inversió que finalment podrem efectuar, cal decidir-se per un habitatge nou o de segona mà. Valorarem també la superfície de l'habitatge, el nombre d'habitacions, els serveis, la cuina, les terrasses, l'aparcament, el traster, la disponibilitat d'ascensor, el nombre de veïns, ... Si es tracta d'una comunitat de veïns, haurem d'informar-nos si l'habitatge està al corrent de pagament de quotes de la comunitat, i de quin import i amb quina freqüència es meriten aquestes despeses.

Danys que veiem o no veiem

Moltes coses es poden veure amb una simple inspecció ocular, però n'hi ha d'altres difícils de detectar. Sota uns acabats de qualitat s'hi poden amagar problemes greus. Si es tracta d'un habitatge de segona mà, caldrà verificar l'estat de les instal·lacions de l'aigua, l'electricitat, el gas, les humitats de l'edifici, els aluminis, els sorolls dels veïns,... A vegades és prudent parlar amb algun veí per tal d'informar-nos d'aquests aspectes i evitar sorpreses. Tot seguit remarquem què cal vigilar en comprar un habitatge:



- **Verificació registral**

Abans de comprometre'ns per un habitatge, demanarem prèviament una consulta al Registre de la Propietat de la seva situació registral. Haurem de constatar que no hi hagin càrregues com hipoteques, embargaments o altres afeccions. Si contractem la hipoteca a Caixa Terrassa, ens faran el tràmit a l'oficina. L'obtenció d'aquest document del Registre de la propietat té un cost fix que ja es preveu al càlcul de despeses orientatives.

- **Impostos**

L'Impost sobre bens immobles (IBI) que lliuri l'Ajuntament serà a càrrec de qui sigui propietari de l'habitatge el primer dia de l'any. L'impost municipal d'increment del valor dels terrenys (plusvàlua municipal) correspon al venedor.



- **Plànols i memòria**

Si l'habitatge és de nova construcció, el venedor ens haurà de facilitar els plànols, així com la memòria de qualitats, on s'especifiquen les característiques i acabats de l'habitatge.

- **Cèdula d'habitabilitat o de segona ocupació**

En el moment d'efectuar la compra de l'immoble, caldrà sol·licitar-la al venedor. Aquest document l'expedeix la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, i és un requisit que ens servirà per a poder contractar l'alta dels serveis com l'aigua, la llum, el gas...

- **Pagaments a compte o arres**

Abans de formalitzar la compravenda, és habitual efectuar un pagament a compte per tal d'obtenir un compromís en ferm del venedor de materialitzar la venda de l'immoble. Aquest compromís queda recollit en un document d'arres signat per les dues parts. Els adquirents dels immobles tenen dret a exigir dels venedors un aval bancari que garanteixi les quantitats lliurades a compte, d'acord amb la llei de l'habitatge vigent a Catalunya.

PARTS DE LA CASA	RECOMANACIÓ	MÀXIMA ATENCIÓ A:
ESTRUCTURA		<ul style="list-style-type: none"> • Esquerdes a parets, façanes o sostres • Sostres que facin panxa • Elements metàl·lics amb taques de rovell • Elements de formigó amb escrostonaments
FAÇANA	<ul style="list-style-type: none"> • Es pugui netejar o pintar 	<ul style="list-style-type: none"> • Despreniments de materials • Escrostonaments de balcons
FUSTERIA I BARANES	<ul style="list-style-type: none"> • Que les portes i finestres ajustin correctament • Hi hagi doble vidre • Les unions a l'obra estiguin ben segellades • Els elements de fusta i de ferro estiguin ben pintats 	<ul style="list-style-type: none"> • Fusta resseca o podrida • Ferro rovellat • Envidrats senzills
COBERTA	<ul style="list-style-type: none"> • Sigui accessible per a fer-hi manteniment • Que les canals i les buneres estiguin en bon estat • Que les peces d'acabat estiguin en bon estat 	<ul style="list-style-type: none"> • Humitat al sostre dels pisos de sota coberta. • Herbes o fongs al terrat o a la teulada • Objectes que tapin els desguassos

ACABATS	<ul style="list-style-type: none"> • Que es puguin netejar • Que els sanitaris i marbres de la cuina estiguin ben segellats amb l'enrajolat. • Que els enrajolats estiguin ben adherits 	<ul style="list-style-type: none"> • Acabats que representin perill per a les persones (caigudes, cops, rascades...) • Paviments que ballin. • Esquerdes al cel ras.
GAS	<ul style="list-style-type: none"> • Que les aixetes i les gomes estiguin en bon estat • Que hi hagi reixetes de ventilació a cada estança amb aparells de gas 	<ul style="list-style-type: none"> • Connexions casolanes • Canonades rovellades, xafades o torçades.
ELECTRICITAT	<ul style="list-style-type: none"> • Que tingui quadre amb magnetotèrmic i diferencial • Que tingui xarxa de presa a terra • Que tingui punts de llum i endolls suficients 	<ul style="list-style-type: none"> • Tensió elèctrica a 125 volts • Quadres vells amb ploms o fusibles • Cablejats vistos o amb fil de cotó
DESGUASSOS	<ul style="list-style-type: none"> • Que es puguin registrar les clavegueres 	<ul style="list-style-type: none"> • Baixants que perdin aigua • Sanitaris que no desguassin bé
ASCENSOR	<ul style="list-style-type: none"> • Que hi hagi doble porta de protecció • Que una placa indiqui el nombre de persones i el pes que admet • Que consti la inspecció efectuada per l'ECAICIT 	<ul style="list-style-type: none"> • Manca de porta a la cabina
AIGUA	<ul style="list-style-type: none"> • Que tingui subministrament directe amb cabdal i pressió suficients • Que les aixetes tanquin bé • Que tingui aixetes de pas: la general de l'habitatge, i una a cada bany i cuina 	<ul style="list-style-type: none"> • Canonades amb rovell, o que l'aigua surti rogenca en obrir les aixetes
CALEFACCIÓ	<ul style="list-style-type: none"> • Que tingui termòstat d'ambient • Que la caldera estigui en bon estat i homologada • Que tingui un bon aïllament 	<ul style="list-style-type: none"> • Canonades rovellades o xafades.

Planificar els estalvis

Per a poder accedir a la compra de l'habitatge hem de saber a cada moment de quins recursos disposem per a efectuar la inversió. En moltes ocasions, una bona part d'aquests recursos els obtindrem mitjançant finançament bancari (hipoteca).

Cal conèixer en tot moment quines són les nostres possibilitats reals d'afrontar una quota mensual d'hipoteca. Una bona manera de saber-ho és planificar els nostres estalvis en forma també d'aportació mensual.



Si som capaços de mantenir un estalvi mensual constant o progressiu tindrem la certesa de que, quan calgui demanar finançament a través d'un préstec hipotecari, com a mínim podrem atendre sense gaires problemes una quota mensual similar. Amb l'import d'aquesta quota mensual, podrem fer tantes simulacions com calguin a fi de determinar, finalment, el capital que demanarem a l'entitat financera per a completar el finançament de l'habitatge.

Avantatges dels nostres productes d'estalvi

PLA D'ESTALVI EXTRA

Estalvia amb comoditat i flexibilitat a partir de només 60 € al mes:

- Sense esforç, amb còmodes aportacions periòdiques.
- Podràs disposar dels teus diners sempre que vulguis.*
- Gaudiràs d'una rendibilitat coneguda per endavant i garantida.
- I amb avantatges fiscals, ja que mentre mantinguis el pla no hauràs de pagar impostos.



*Disponible segons les condicions establertes al contracte

LLIBRETA HABITATGE

Es tracta d'un producte específic d'estalvi per a l'adquisició de la teva nova llar. A més, obtindràs els avantatges fiscals per a la compra de l'habitatge abans d'efectuar-la i d'aquesta manera podràs optimitzar la teva fiscalitat:



- Amb liquidació trimestral d'interessos
- Disponibilitat total sense penalitzacions
- Alta rendibilitat financerofiscal, ja que els ingressos efectuats desgraven en el vostre IRPF fins a un màxim de 9.015 €.
- La compra del nou habitatge s'haurà d'efectuar en un màxim de 4 anys a partir de la data d'obertura del compte habitatge (limitació imposada per llei)

Fiscalitat

L'adquisició de l'habitatge habitual comporta una sèrie d'avantatges fiscals que tot seguit resumim:

Deducció per l'adquisició d'habitatge

Es pot deduir de la quota íntegra de l'IRPF el 15% de les quantitats satisfetes durant l'exercici, sempre que es tracti de l'adquisició de l'habitatge que constitueixi o vagi a constituir la residència habitual del contribuent.

La base màxima de deducció serà de 9.015 € anuals, i restarà constituïda per les quantitats satisfetes en l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge, incloses les despeses originades a càrrec de l'adquirent i, en cas de finançament aliè, l'amortització, els interessos i la resta de despeses que se'n deriven.

Es podrà deduir el 20% de les inversions e obres i instal·lacions per adequar els habitatges a les necessitats de persones discapacitades, fins i tot els elements comuns dels edificis. La base màxima serà de 12.020 € anuals (amb independència de la que correspongui per l'adquisició).

Optimitzar la fiscalitat

Per a poder aconseguir la màxima desgravació fiscal en l'adquisició de l'habitatge, és necessari planificar i preveure cada any les quantitats que es destinaran a amortització de la hipoteca. Si el capital amortitzat supera el màxim autoritzat, es perdrà el dret a desgravació per aquest excés de capital.



Per gaudir de la màxima desgravació, és aconsellable distribuir la inversió en diversos exercicis fiscals. Per aconseguir-ho existeixen dos instruments bàsics: un, que s'utilitza abans de l'adquisició, quan considerem la idea de comprar a curt o a mitjà termini, amb l'obertura d'un compte estalvi-habitatge; i l'altra, posterior a l'adquisició, consistent en el finançament bancari, ja que la desgravació podrà ser realitzada a mida i en proporció a les quantitats del préstec satisfetes.

Deduccions de les aportacions a comptes d'estalvi-habitatge (llibretes habitatge)

Les quantitats ingressades durant l'exercici en aquest compte, amb la finalitat de destinar-les a l'adquisició del primer habitatge que constituirà la residència habitual, formaran la base de la deducció amb el límit màxim de 9.015 € per any i declaració. El tipus de deducció a aplicar és del 15%.

Per gaudir d'aquesta desgravació, serà necessari que l'adquisició de l'habitatge es produeixi en el termini màxim de 4 anys, a comptar des de la data en què va ser obert el compte. Serà, per tant, en tots aquests exercicis fiscals en els que podrem començar a aplicar-nos deduccions.

Despeses que s'hauran d'afrontar

La compra d'un habitatge comporta un seguit de despeses inherents. Algunes tenen el mateix cost perquè depenen de l'administració pública. Altres, però, depenen de les condicions que apliqui l'Entitat Bancària a cada client.

Les despeses en què ens trobarem en la compra d'un habitatge seran:

DESPESES DE LA COMPRAVENDA

- **Impost sobre actes jurídics documentats (AJD):** impost que grava la compravenda d'habitatges nous. A Catalunya els nous tipus aplicables seran:
 - Per l'**adquisició d'habitatges protegits** el 0,10% de l'import de compravenda escripturat.
 - En la resta de casos, el tipus aplicable serà de l'1% de l'import de compravenda escripturat.
- **Impost sobre el valor afegit (IVA):** Impost que grava la compravenda d'habitatges nous. És un **7%** sobre el preu de compravenda escripturat (excepte Canàries, Ceuta i Melilla).
- **Impost sobre transmissions patrimonials (ITP):** impost que grava la compravenda d'habitatges de segona mà. A Catalunya, generalment s'aplicarà el **7%** sobre el preu de compravenda. No obstant això, poden concórrer circumstàncies que permeten minorar aquest impost, sempre que l'immoble constitueixi habitatge habitual:
 - **Famílies nombroses:** un **5%** sobre el preu de compravenda. El subjecte passiu ha de ser membre de família nombrosa, i cal que la suma de les bases imposables a l'IRPF dels membres de la família no excedeixi de 30.000 €, quantitat que s'ha d'incrementar en 12.000 € per cada fill que excedeixi del mínim legal, per tal que la família tingui la consideració de nombrosa.
 - **Joves:** un **5%** sobre el preu de compravenda. L'immoble a adquirir haurà de constituir l'habitatge del subjecte passiu i en la data de meritació de l'impost, aquest haurà de tenir 32 anys o menys i una base imposable en el darrer IRPF que no excedeixi de 30.000 €.
 - **Minusvàlids:** un **5%** sobre el preu de compravenda. El subjecte passiu ha de tenir consideració legal de persona amb disminució física, psíquica o sensorial (en grau igual o superior al 65%), o aquesta circumstància concorri en algun dels membres de la unitat familiar del contribuent. En aquest cas també caldrà que la suma de les bases imposables a l'IRPF dels membres de la família no excedeixi de 30.000 €.
- **Despeses de notaria:** aranzels que es deriven de l'atorgament de l'escriptura pública, els quals estan establerts per llei.
- **Despeses de Registre de la Propietat:** Aranzels derivats de la inscripció del document de compravenda en aquest Registre oficial.

- **Despeses de gestoria:** Derivades de la tramitació dels documents davant d'Hisenda, de la liquidació dels corresponents impostos i de la correcta inscripció al Registre de la Propietat.

DESPESES DE LA HIPOTECA

- **Impost sobre actes jurídics documentats (AJD):** impost que grava la constitució de la hipoteca. A Catalunya els nous tipus aplicables seran:
 - Per l'adquisició **d'habitatges protegits** el 0,10% de l'import màxim de responsabilitat hipotecària (aproximadament el doble de l'import del préstec).
 - En la resta de casos, el tipus aplicable serà de l'1%.
- **Despeses de Notaria:** Aranzels que es deriven de l'atorgament de l'escriptura pública d'hipoteca. La tarifa aplicable està establerta per Llei.
- **Despeses de Registre de la Propietat:** Aranzels derivats de la inscripció del document d'hipoteca en aquest Registre oficial.
- **Despeses de peritatge o taxació:** La taxació o peritatge és una valoració econòmica de l'immoble que cal fer. L'ha de realitzar una societat de taxació independent o un taxador oficialment homologat i s'ha d'abonar obligatòriament malgrat l'operació no arribi a bon fi.
- **Despeses de gestoria:** Derivades de la tramitació d'aquests documents davant d'hisenda, de la liquidació dels corresponents impostos i de la correcta inscripció en el Registre de la Propietat.
- **Verificació Registral:** despesa derivada de l'obtenció d'un document que certifica que l'immoble està correctament inscrit i les càrregues existents.
- **Comissió d'obertura del préstec hipotecari:** a negociar amb l'entitat bancària que presta el finançament.

Coneixent l'import mensual que podem destinar a satisfer la hipoteca, podem determinar aproximadament quin haurà de ser el capital màxim que podem sol·licitar de préstec hipotecari. D'aquest import, caldrà que hi deduïm totes les despeses inherents (tant de la compra com de la hipoteca), de tal manera que el capital final disponible que ens quedi més els estalvis que destinem a la inversió, ens determinarà l'import final de la inversió que realitzarem.

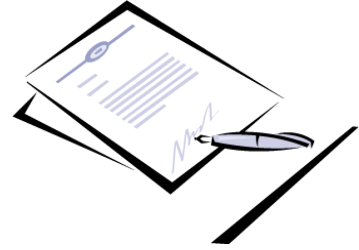
Es aquest apartat del nostre web tens a la teva disposició un simulador per calcular aquest import.

Un cop determinat el capital que hem de sol·licitar, s'ha d'anar determinant les característiques de l'immoble i totes les variables que se'ns aniran presentant.

Documentació necessària per sol·licitar una hipoteca

Per sol·licitar una hipoteca a Caixa Terrassa només cal que ens aportis la documentació següent:

- Justificant dels ingressos: Declaració IRPF i/o les dues darreres nòmines
- Justificant de la inversió: contracta de compravenda o arres
- Escriitures de propietat



La resta de documentació serà sol·licitada per la mateixa Oficina de Caixa Terrassa:

- Informe taxació de l'immoble
- Verificació registral

Característiques de la hipoteca de Caixa Terrassa

A Caixa de Terrassa pots fer-te una hipoteca a mida, perquè disposem d'una hipoteca flexible que s'adapta realment a les teves necessitats.

Podràs escollir:

El tipus d'interès

Fix, per aquelles persones que no volen tenir sorpreses durant tota la durada de la hipoteca.

Variable, per al qui vol que l'interès s'adapti sempre a l'evolució dels mercats (amb revisió als 6 mesos)

Índex de referència

IRPH (Índex de Referència dels Préstecs Hipotecaris), és la mitjana ponderada dels tipus TAE que apliquen als préstecs hipotecaris les Caixes d'Estalvis o Bancs.

EURÍBOR: És la mitjana del preu o tipus d'interès al qual les principals entitats financeres d'Europa es presten el diner en el Mercat Monetari.



Freqüència de revisió

La revisió del tipus d'interès de la teva hipoteca serà semestral.

Quota

Constant: cada mes pagaràs el mateix, i solament variarà la quota quan es revisi i variï el tipus d'interès de la hipoteca.

Flexible: Té les mateixes característiques anteriors, però a més, tindràs l'opció de triar l'import de la quota que voldràs pagar cada mes (dins d'uns límits), augmentant-la o disminuint-la, sempre adaptant el termini a l'import escollit. Aquesta opció de quota també permet adaptar-la per obtenir la màxima rendibilitat fiscal.

Disposicions de capital

Disposició única: disposaràs del capital en una sola vegada.

Disposicions successives: Per anar disposant del capital segons les necessitats; per exemple, en cas de construcció de l'habitatge, per anar pagant successivament als industrials o comprant material... En aquest cas, és obligatori incorporar carència d'amortització de capital.

Disposicions successives i redispersions: és la nova hipoteca en modalitat oberta, que us permet destinar el capital a diferents finalitats, i amortitzar el crèdit adaptant-lo a les necessitats del client. Fins i tot, permet redispersar del capital que ja s'ha retornat. S'assembla més a la figura del crèdit.

Carència

És el període de temps escollit durant el qual solament es paguen interessos. D'aquesta manera, la quota total a pagar és menor, i el capital no es començarà a amortitzar fins que aquest període finalitzi. A l'opció de disposicions successives de capital, és obligatori que, mentre durin aquestes disposicions, s'estigui en període de carència, i el capital no es començarà a amortitzar fins que s'hagi disposat de tot.

Dia de pagament

Pots escollir quin dia del mes vols pagar el rebut de la hipoteca: podrà ser el mateix dia de la signatura de la hipoteca davant de notari, o el dia que voluntàriament escollis. En aquest darrer cas, el primer rebut serà, obligatòriament, la fracció de període des de la data de signatura davant notari fins al dia que hagi escollit.

A Caixa Terrassa disposem d'una àmplia gamma d'hipoteques:

- **Hipoteca 5* estrelles**
La hipoteca bonificada.
- **Hipoteca + fàcil**
Gaudeix d'una quota reduïda durant els 5 primers anys.
- **Hipoteca 100**
En cas que necessitis un percentatge de finançament superior al 80% i sense avaladors.
- **Hipoteca jove**
I si tens menys de 30 anys, més avantatges.



Assegurances família

L'adquisició d'un habitatge suposa un esforç econòmic important. Per tant, cal estar preparats en cas que es presentin imprevistos que posin en perill l'estabilitat de la llar.



Amb les assegurances família, gaudiràs de molts avantatges:

- Àmplia gamma de cobertures i serveis per tal que facis l'assegurança a mida.
 - Assessorament permanent del nostre equip de professionals.
 - Pagament en còmodes quotes mensuals.
 - Serveis d'assistència addicionals.
 - Telèfon únic de contacte per a totes les assegurances:
- 902 122 200**

| vida
| llar
| accidents
| vehicles

I, a més, també tens a la teva disposició l'assegurança d'atur, amb la qual garantiràs el pagament de les quotes mensuals de la teva hipoteca en el supòsit de:

- Atur en el cas d'assalariats amb contracte indefinit.
- Incapacitat laboral en el cas d'autònoms, funcionaris i assalariats amb contracte temporal.

Ajudes oficials i subvencions

El Conveni signat entre el Ministeri de Foment i Caixa Terrassa, estableix una sèrie d'ajuts per a l'adquisició d'habitatges, en forma de:

- Préstecs qualificats, a tipus d'interès reduït (segons pactat en el Conveni)

Ajuts econòmics directes, que poden ser:

- Subvencions
- Subsidis, d'una part de la quota del préstec
- Ajut estatal directe a l'entrada



Tots aquests ajuts i totes aquestes subvencions es concedeixen en unes determinades condicions tant pel que fa al tipus de l'habitatge, nivell de renda familiar...

Pots consultar a qualsevol de les nostres oficines o centres hipotecaris, on t'assessoraran en aquests ajuts i et facilitaran els tràmits corresponents.