



Guía fácil para vender una vivienda heredada

Índice

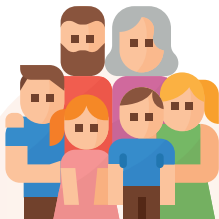
- 1** Trámites antes de vender una casa heredada
- 2** ¿Qué es la declaración de herederos?
- 3** ¿Qué son las escrituras de herencia?
- 4** ¿Que es el impuesto de sucesiones y donaciones?
- 5** ¿Cómo pago la plusvalía municipal?
- 6** ¿Qué pasa si...?

Trámites antes de vender una casa heredada



pisomap®
Casas con #Alma

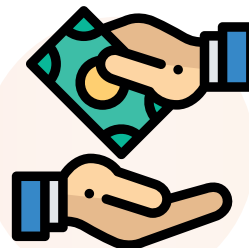
Trámites antes de vender una casa heredada



Declaración
de Herederos



Escrituras de
adjudicación
y aceptación
de gerencia



Pago de
impuesto de
sucesiones
y donaciones



Inscripción de las
escrituras de
herencia en el
registro de
la propiedad



Pago de la
plusvalía
Municipal



Poner el piso
a la venta

¿Qué es la declaración de herederos?



pisomap[®]
Casas con #Alma

La declaración de herederos determina quienes serán los herederos de los bienes de una persona que ha fallecido, cuando no existe testamento o éste se haya declarado nulo.

Herederos forzosos y legítimos con derecho a heredar, por este orden:

- 1º** Hijos y descendientes.
- 2º** Padres y ascendientes.
- 3º** Cónyuge.
- 4º** Hermanos y sobrinos.
- 5º** Tíos.
- 6º** Tíos y primos carnales.
- 7º** El Estado, a falta de todos los anteriores.

Documentos a aportar

1

DNI del Fallecido

2

**Certificado
original
de defunción**

Se solicita en el Registro Civil del lugar donde ha fallecido la persona. Es gratuito.

3

**Certificado de
nacimiento de
todos los
herederos.**

4

Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad

Este debe indicar que no hay testamento. Acredita si el fallecido ha dejado testamento y el notario donde lo realizó. Se solicita en la Gerencia Territorial del Ministerio de Justicia de la CCAA. Para solicitarlo, hay que cumplimentar una solicitud, aportar el certificado de defunción original y el abono de una tasa de 3,82 . Suele tardar unos diez días hábiles.

7

Libros de familia que acrediten la relación de parentesco con el fallecido

5

Copia autorizada del testamento

Se solicita al notario que se detalla en el certificado de Últimas voluntades. Se debe aportar el Certificado de Defunción y el Certificado de Últimas Voluntades. El importe depende del número de folios y de la antigüedad.

8

Certificados de defunción de los herederos que hayan fallecido con anterioridad al difunto.

6

Certificado de nacimiento de todos los herederos

9

Certificado de matrimonio si la persona fallecida estaba casada

10

El día de la firma se deberán aportar dos testigos que no tengan interés directo en la herencia

¿Qué son las escrituras de herencia?



pisomap[®]
Casas con #Alma

Escrituras de herencia

Las escrituras de adjudicación y aceptación de herencia, es un acto por el cual los herederos manifiestan su voluntad de aceptar la herencia.

Hay dos formas de aceptarla:

- **Pura y simple:** Se aceptan los bienes de fallecido y también sus deudas y responsabilidades.
- **A beneficio de inventario:** El heredero responde de las deudas del fallecido hasta donde alcance el patrimonio hereditario.

La aceptación de la herencia se realiza en notaria y deben estar todos los herederos presentes. Este trámite es importante, porque permite que los bienes se repartan según el testamento o la declaración de herederos y también permite la posibilidad de renunciar a la herencia.

¿Qué pasa si uno de los herederos no quiere aceptar la herencia?

Si uno de los obstaculiza la herencia, los otros pueden acudir al notario para que le envíe un acta de notificación. Una vez la reciba tiene 30 días naturales para indicar si acepta o renuncia a la herencia. Si no contesta en ese plazo se considerará aceptada.



¿Que es el impuesto de sucesiones y donaciones?



pisomap[®]
Casas con #Alma

¿Qué es el impuesto de sucesiones y donaciones?

Una vez aceptada la herencia se deberá calcular y abonar el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Es un tributo que graba la transmisión de bienes o derechos a título gratuito que resulta del fallecimiento de una persona. El plazo máximo para pagarlo es de seis meses desde la fecha de la defunción, aunque se puede prorrogar otros seis meses más.

La cantidad que se pagará depende del valor del patrimonio a heredar, el parentesco de los herederos y la comunidad autónoma. El impuesto prescribe a los cuatro años desde que finaliza el plazo voluntario de seis meses.





¿Cómo inscribo la herencia en el Registro de la Propiedad?

Aunque no es obligatorio este trámite, si es conveniente hacerlo para dotarlo de seguridad jurídica a los herederos como al futuro comprador de la vivienda.

A partir de estar inscrita podemos vender la vivienda. Para inscribirla en el Registro se debe aportar el Certificado de Defunción, y una copia del dni del fallecido, Certificado de últimas voluntades, justificante de pago del impuesto de Sucesiones, el Acta de Declaración de Herederos y la escritura de Aceptación de Herencia, así el Registro de la Propiedad te reconoce como titular legítimo de los bienes heredados.

¿Cómo pago la plusvalía municipal?



pisomap®
Casas con #Alma

¿Cómo pago la plusvalía municipal?

Siempre que un inmueble se vende, dona o hereda, se genera el impuesto de Plusvalía Municipal. Este impuesto se calcula según el valor catastral del suelo donde está construida la vivienda, y el tiempo que haya transcurrido desde que se compró hasta la venta, donación o herencia. Se paga en el Ayuntamiento donde está el inmueble heredado. Se paga dentro de los seis meses desde el fallecimiento.

¿Qué impuestos hay que pagar por la venta de una vivienda heredada?

Una vez vendida la vivienda heredada, tendrás que pagar el impuesto de Plusvalía Municipal. Ese impuesto dependerá del tiempo que haya transcurrido desde que heredaste hasta que has vendido la vivienda.

Otro impuesto es el IRPF, este impuesto se calcula en base a la Ganancia Patrimonial que has tenido por la venta. Es decir, a la diferencia entre el valor detallado en las escrituras de herencia y el valor detallado en las escrituras de venta. Sobre la cantidad resultante, se abonará entre un 19% y un 26% (porcentajes en vigor en 2021).



¿Qué pasa si...?



pisomap[®]
Casas con #Alma

¿Qué pasa si uno de los hermanos no quiere vender?

Si se produce esta situación, tenemos tres opciones:

Opción 1

Puede quedarse él con piso y pagarles a sus hermanos la parte que les corresponda. Esto se denomina extinción del condominio.

Opción 2

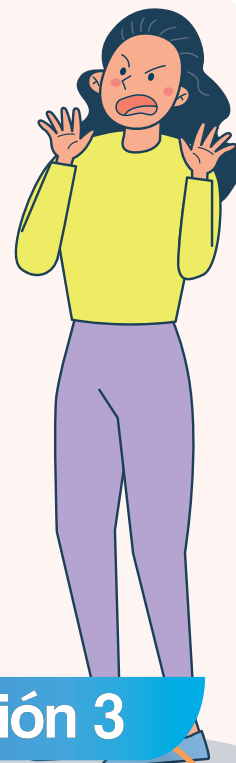
Si no ha acuerdo entre los hermanos. El resto de hermanos pueden vender su parte de la vivienda a una empresa que compra proindivisos. Estas empresas les interesa este tipo de operaciones siempre que el valor de esa parte de la casa que se vende, esté por debajo del valor de mercado entre un 35% y un 50%

Opción 3

Otra opción es iniciar un procedimiento judicial para dividir la cosa común y vender en subasta pública. Esta alternativa suele ser costosa y cabe que se venda muy por debajo de su precio de mercado.



NO



¿Qué pasa si la casa a heredar tiene una hipoteca pendiente?

Se pueden dar varias circunstancias:

Situación 1

Puede ocurrir que la hipoteca esté pagada, pero no esté cancelada en el Registro de la Propiedad. En este caso deberás solicitar al banco correspondiente un certificado de deuda cero y entregarlo en la notaría para que preparen las escrituras de cancelación. Una vez firmadas las escrituras de cancelación por los apoderados del banco, se deberán entregar en el Registro de la Propiedad.

Situación 3

Que la hipoteca que resta por pagar, la abonen los herederos. En este caso sería una subrogación y estaría sujeta a la aprobación del banco.

Situación 2

Que la persona fallecida tuviese un seguro de vida vinculado a la hipoteca, para cubrir la deuda pendiente en caso de fallecimiento. Si lo tenía, aparece detallado en el certificado de últimas voluntades. En ese supuesto, sería la compañía de seguros la que abonaría la hipoteca.

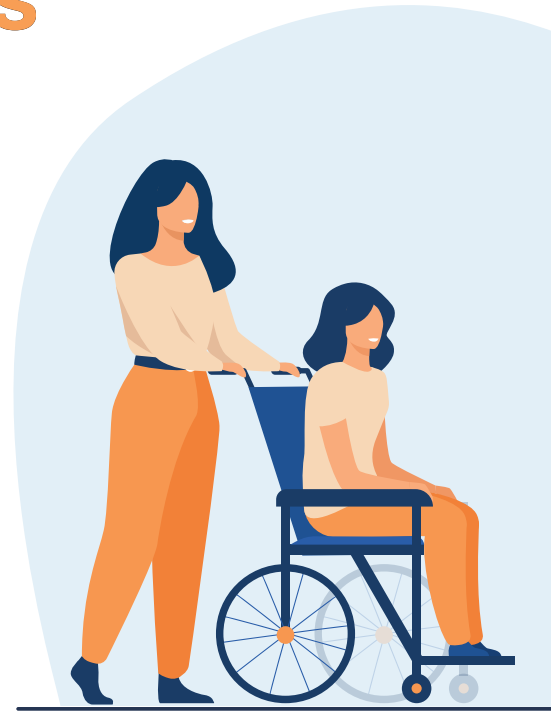
Situación 4

Otra opción es aceptar la herencia a beneficio de inventario. Esto supondría aceptar la herencia sin tener que responder de las deudas del fallecido con tu patrimonio. Esas deudas se pagarían con el valor de lo heredado.

¿Qué pasa si uno de los herederos es una persona discapacitada o es menor de edad?

En ambos casos, se deberá nombrar a un tutor. Si no hay testamento será el un juez quien otorgue la tutela y podrá nombrar a un abuelo o hermano, o en su defecto al familiar más cercano o que considere el juez más idóneo.

Una vez nombrado el tutor, éste deberá aceptar o renunciar a la herencia, así como vender el inmueble heredado; pero hay que tener en cuenta, que cualquiera de los dos trámites que el tutor realice, lo deberá autorizar el juez, al ser la autoridad competente que velará por los intereses del menor o discapacitado.



¿Qué pasa si no tienes dinero para pagar los impuestos de la herencia?

En el caso que quieras aceptar la herencia y no tenga dinero para abonar los impuestos, lo mejor es solicitar un préstamo al banco.

¿Puedo ayudarte?

Jose Julio
Asesor Inmobiliario
609 36 78 55



pisomap
Casas con #Alma



Un asesor a tu disposición

Te ayudamos a fijar el mejor precio para tu vivienda. Durante todo el proceso de compraventa de tu vivienda, te asesoramos y acompañamos hasta el final de la transacción.

Atención

Plan exclusivo de Márketing

Cada vivienda cuenta con un plan de marketing y comercialización a medida. Seleccionamos solo los compradores que sabemos pueden estar interesados realmente en tu vivienda.

Conocimiento

Máxima difusión de tu vivienda

Trabajamos para garantizar la mayor difusión de tu vivienda al comprador ideal.

Compromiso

Informe de comercialización

En todo momento recibirás información sobre los resultados del plan de Marketing y Comercialización, gestión de llamadas y visitas.

Resultados

**Vendedores
que han confiado
su herencia
en Pisomap**



pisomap®
Casas con #Alma

Más de 105 reseñas en Google

Nuestros servicios inmobiliarios, ayudan a los vendedores que quieren vender, para conseguir el máximo precio, en el menor tiempo posible, y sin problemas”



Francisco Casaus

1 reseña



★★★★★ Hace un mes

Positivos: Calidad, Capacidad de respuesta, Profesionalidad

Super profesionales, gran conocimiento y asesoramiento.

100% recomendables



Juan Antonio López Ruiz

2 reseñas



★★★★★ Hace un mes

Positivos: Calidad, Capacidad de respuesta, Profesionalidad, Valor

Todo perfecto, muy profesionales con gestión integral de la compra venta.

 Me gusta



Francisco Javier Lopez Chicon

1 reseña



★★★★★ Hace un mes

Muy satisfecho con los servicios de Pisomap por su gran profesionalidad y amabilidad en el trato. Cuenta con un personal muy cualificado, tanto Mari Ángeles como José Julio. Su asesoramiento es constante y su técnica de trabajo es de gran eficacia. Un saludo para ambos

 Me gusta

¡Hola!

Contáctanos



C/ Doctor Ricardo
del Pino, 25 loc. 1
Antequera

952 70 52 46 • 609 36 78 55

www.pisomap.es • josejulio@pisomap.es

