Gastos e impuestos al comprar una vivienda en Lorca: lo que hay que prever

Comprar una vivienda en Lorca implica mucho más que el precio de la propiedad. Quien se acerca por primera vez al mercado inmobiliario suele centrarse en el importe que aparece en el cartel de venta, pero la experiencia demuestra que la cifra final se eleva de forma notable cuando se suman los gastos e impuestos asociados a la operación. Conocerlos con antelación permite hacer cuentas realistas y evita sorpresas desagradables en el momento de firmar.

Los impuestos que gravan la compraventa

El primer gran desembolso, y el que más pesa en el presupuesto, es el impuesto que se aplica a la transmisión del inmueble. En Lorca, como en el resto de la Región de Murcia, la compra de una vivienda de segunda mano está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). Su tipo general es del 8% sobre el precio de compra, aunque puede variar según la comunidad autónoma y las características del comprador. Para una vivienda nueva, el impuesto aplicable es el IVA, que en viviendas habituales se sitúa en el 10%, más el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que en Murcia ronda el 1% o 1,5% según el caso. Estos porcentajes no son fijos para siempre; conviene consultar la normativa vigente en el momento de la operación.

Además del ITP o el IVA, el comprador debe abonar el AJD en el caso de la vivienda nueva, y en algunas comunidades también se aplica sobre la escritura de compraventa de segunda mano cuando se formaliza en escritura pública. En Lorca, el AJD para segunda mano suele ser del 0,5% al 1%, según el tipo de inmueble y la base imponible. Todo ello suma, y conviene tenerlo claro antes de hacer una oferta.

Gastos de notaría, registro y gestoría

La compraventa no termina con el pago al vendedor. La ley exige que la operación se formalice ante notario, que levanta acta pública de la transmisión. Los honorarios del notario están regulados por arancel, pero pueden rondar entre 400 y 800 euros para una vivienda de precio medio, dependiendo del valor del inmueble y de las cláusulas que incluya la escritura. A esto se suma el coste de inscripción en el Registro de la Propiedad, que garantiza que la titularidad queda a nombre del comprador frente a terceros. El registro también tiene arancel fijo, y suele costar entre 200 y 500 euros.



La gestoría es otro gasto habitual. Muchos compradores delegan en un gestor la tramitación de los impuestos, el pago del ITP o IVA, la liquidación del AJD y la presentación de la documentación en el registro. Los honorarios de un gestor oscilan entre 200 y 400 euros. Aunque no es obligatorio, ahorra tiempo y reduce el riesgo de errores en los plazos. Para quien busca asesoramiento integral sobre hipotecas y gestión de estos trámites en Lorca, una referencia es **Hipomia Lorca**.

La tasación de la vivienda

Si la compra se financia mediante una hipoteca, la entidad bancaria exigirá una tasación oficial del inmueble. El tasador, inscrito en el Banco de España, valora la vivienda para determinar su precio de mercado y garantizar que el préstamo no supera un porcentaje de ese valor (normalmente el 80%). El coste de la tasación corre por cuenta del comprador y suele estar entre 300 y 600 euros, según la complejidad del inmueble y la empresa tasadora. No es un gasto menor, y hay que incluirlo en el presupuesto previo.

Comisiones y productos vinculados de la hipoteca

Al contratar una hipoteca, el banco puede cobrar una comisión de apertura, que suele ser un porcentaje del capital prestado (habitualmente entre el 0,5% y el 2%). También es común que la entidad ofrezca un tipo de interés más bajo a cambio de contratar seguros de hogar, de vida o de protección de pagos, o bien domiciliar la nómina. Estos productos vinculados no son obligatorios por ley, pero en la práctica condicionan las condiciones de la hipoteca. El

comprador debe evaluar si el ahorro en intereses compensa el coste adicional de esos seguros, y si realmente los necesita. Un análisis cuidadoso de las ofertas evita comprometerse con productos que no se van a utilizar.

En este punto, contar con un asesor que compare distintas propuestas puede marcar la diferencia. Un buen profesional ayuda a identificar cuáles son los gastos realmente necesarios y cuáles se pueden negociar. Por ejemplo, **Hipomia Lorca** ofrece comparación de hipotecas para compradores en Lorca, Águilas y Puerto Lumbreras, y puede orientar sobre cómo minimizar los costes vinculados al préstamo sin perder de vista la seguridad financiera.



Gastos de comunidad y suministros

Una vez que la compra se ha cerrado, el nuevo propietario debe asumir los gastos corrientes de la vivienda. Si se trata de un piso o un adosado en una urbanización, hay que pagar la cuota de comunidad de propietarios, que cubre el mantenimiento de zonas comunes, limpieza, jardinería y, en muchos casos, el seguro del edificio. Es importante solicitar al vendedor el último recibo y preguntar si hay derramas aprobadas o previstas. También hay que dar de alta o cambiar la titularidad de los suministros: agua, electricidad, gas y, si aplica, comunidad de

propietarios. Las compañías suelen cobrar una cuota de conexión o un depósito de garantía, que puede sumar entre 100 y 300 euros por suministro.

El coste oculto de la reforma o adecuación

Muchas viviendas de segunda mano necesitan algún tipo de puesta a punto: pintura, cambio de instalaciones eléctricas o fontanería, renovación de cocina o baños. Aunque no es un gasto obligatorio de la compra, conviene preverlo porque puede aparecer pronto. Un presupuesto realista debería incluir una partida para reparaciones imprevistas, al menos un 5% del precio de la vivienda. Si se prevé una reforma integral, el porcentaje sube considerablemente. En cualquier caso, es mejor contar con un colchón económico que tener que endeudarse aún más justo después de la compra.

Cómo organizar las cuentas antes de firmar

Para evitar sorpresas, lo recomendable es hacer una lista con todos los gastos previsibles y sumarlos al precio de la vivienda. Una regla práctica común es añadir entre un 10% y un 12% al precio de compra para cubrir impuestos y gastos de formalización en segunda mano, y entre un 12% y un 15% en vivienda nueva. A eso hay que añadir la parte de la hipoteca, si aplica, y los gastos de tasación, notaría y registro. Con esa cifra en mente, se puede valorar si el ahorro disponible es suficiente o si hace falta ajustar la financiación.

En Lorca, donde el mercado inmobiliario ofrece precios variados según la zona y el estado del inmueble, conocer estos costes permite negociar con más tranquilidad. Un comprador informado sabe que el precio de venta no es el único número que importa y que los gastos añadidos pueden afectar al presupuesto mensual durante los primeros años. Por eso, dedicar tiempo a entenderlos antes de firmar es una inversión que evita tensiones financieras posteriores.



Para quienes desean comprar vivienda y conseguir una hipoteca en Lorca, contar con información clara sobre estos gastos es el primer paso para tomar una decisión acertada. En ese proceso, herramientas como la comparación de ofertas y el asesoramiento experto pueden marcar la diferencia. Un recurso útil en este sentido es brokerhipotecariolorca.es, que ayuda a los compradores a entender las opciones disponibles y a elegir la que mejor se adapta a su situación. Conocer los impuestos y gastos no hace la compra más cara, sino más previsible, y eso siempre es una ventaja.

En definitiva, al comprar una vivienda en Lorca hay que considerar no solo el precio de la propiedad, sino también los impuestos, los honorarios profesionales, la tasación, los costes de la hipoteca y los gastos iniciales de suministros y comunidad. Tener todo esto claro desde el principio permite afrontar la operación con seguridad y sin sobresaltos. La planificación financiera es la clave para que la compra de una casa sea un motivo de alegría y no de estrés. Y si además se cuenta con un buen asesoramiento, todo resulta mucho más sencillo. Por eso, antes de firmar nada, merece la pena dedicar un día a revisar cada partida y a comparar opciones. Así, el sueño de tener una vivienda en Lorca se convierte en una realidad bien calculada.

Hipomia Lorca en redes sociales Facebook Instagram