

Impuestos al vender o comprar una vivienda

Comunitat Valenciana · tipos y topes vigentes a agosto de 2026

Si vendes

Impuesto	Cuánto se paga	Cuándo y dónde
IRPF (ganancia patrimonial)	Sobre la ganancia (venta menos compra, con gastos y mejoras): 19 % hasta 6.000 € · 21 % hasta 50.000 € · 23 % hasta 200.000 € · 27 % hasta 300.000 € · 30 % en adelante. Ejemplo: ganancia de 40.000 € → 8.280 €.	Renta del año siguiente · AEAT
Exenciones del IRPF	Vivienda habitual de mayores de 65 años o dependencia severa/gran dependencia (sin reinversión) · reinversión en nueva vivienda habitual (proporcional) · dación en pago .	Requisitos finos: AEAT
Plusvalía municipal (IIVTNU)	Base: valor catastral del suelo × coeficiente por años, o la plusvalía real — te quedas la menor . Tipo: lo fija el ayuntamiento, máximo 30 % . Sin incremento real de valor no se paga (se acredita con las dos escrituras).	30 días hábiles · ayuntamiento (ordenanza municipal)
Vendedor no residente (IRNR)	El comprador retiene el 3 % del precio a cuenta (modelo 211); el vendedor tributa al 19 % sobre la ganancia y regulariza la diferencia (modelo 210).	Modelos 211 y 210 · AEAT
IBI del año de la venta	Lo debe el titular a 1 de enero (el vendedor); repercutible por pacto — lo habitual es prorratearlo por días en la escritura.	Ayuntamiento

Si compras (Comunitat Valenciana)

Operación	Cuánto se paga	Cuándo y dónde
Vivienda usada (ITP)	9 % general (desde el 1-6-2026) · 11 % si el valor supera 1.000.000 € · reducidos: 6/8 % (VPO régimen general; primera vivienda habitual de menores de 35 años) y 3/4 % (VPO régimen especial; familia numerosa o monoparental; discapacidad; víctimas de violencia de género), según el umbral de 180.000 € y límites de renta.	Autoliquidación · ATV (atv.gva.es)
Base del ITP	El mayor entre el precio y el valor de referencia de Catastro : consúltalo antes de firmar.	sedecatastro.gob.es
Obra nueva (IVA + AJD)	IVA del 10 % (incluye hasta 2 plazas de garaje conjuntas) + AJD: 0,1 % si es tu vivienda habitual, 1,4 % en los demás casos. El AJD del préstamo hipotecario (2 %) lo paga el banco .	El IVA, en el precio; el AJD, por autoliquidación · ATV

Plusvalía municipal: coeficientes máximos estatales del método objetivo

Por años transcurridos desde la adquisición (TRLRHL, art. 107.4; topes estatales vigentes a agosto de 2026). Cada ayuntamiento aprueba en su ordenanza los suyos, iguales o más bajos.

Años	Coef. máx.	Años	Coef. máx.	Años	Coef. máx.
Menos de 1	0,15	7	0,20	14	0,09
1	0,15	8	0,19	15	0,09
2	0,14	9	0,15	16	0,10
3	0,14	10	0,12	17	0,13
4	0,16	11	0,10	18	0,17
5	0,18	12	0,09	19	0,23
6	0,19	13	0,09	20 o más	0,40

Si vendes con pérdidas: ni plusvalía municipal (no sujeta, acreditándolo con las escrituras) ni IRPF por ganancia — la pérdida se declara y puede compensarse.

Orientativa, no es asesoramiento fiscal: la referencia vinculante es el texto oficial de cada norma y los tipos municipales y requisitos de los reducidos varían. Fuentes: BOE — Ley 35/2006 (IRPF), TRLRHL (plusvalía municipal e IBI), TRLIRNR (no residentes), Ley 13/1997 CV (ITP y AJD) y Ley 37/1992 (IVA), consultadas el 22/08/2026. El detalle, con cada artículo enlazado: brikdata.com/datos/impuestos-compraventa-vivienda