COSTA BLANCA BOOKING

CHECKLIST & GUÍA RÁPIDA · COMUNIDAD VALENCIANA

Gastos e impuestos al comprar *tu vivienda*

Cuánto pagarás de verdad —más allá del precio— al comprar en la Costa Blanca: impuestos, gastos, un ejemplo resuelto y un checklist para no dejarte nada.

Tipos vigentes 2026 · Ley 5/2025

Edición 2026

COSTA BLANCA
ALICANTE · ESPAÑA

EMPIEZA POR AQUÍ

Lo caro no es solo el precio

Al comprar una vivienda pagas el precio… y, además, entre un **10% y un 13%** extra en impuestos y gastos (algo más en obra nueva por el IVA). Presupuestarlo desde el principio evita sorpresas.

Lo primero que determina cuánto pagarás es el **tipo de vivienda**:

SEGUNDA MANO

ITP

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

OBRA NUEVA

IVA + AJD

IVA más Actos Jurídicos Documentados.

LA BASE DEL IMPUESTO

El impuesto no siempre se calcula sobre el precio. En segunda mano se aplica sobre **el mayor** entre el precio escriturado y el **valor de referencia del Catastro**. Comprobar ese valor antes de firmar es clave para no llevarte un susto.

REGLA PRÁCTICA

Presupuesta un **10–13%** adicional sobre el precio para impuestos y gastos en vivienda de segunda mano, y algo más en obra nueva. Así el número final no te pillará por sorpresa.

LOS IMPUESTOS

Segunda mano: el ITP

Desde el 1 de junio de 2026 (Ley 5/2025), el tipo general del ITP en la Comunidad Valenciana **bajó del 10% al 9%**. Estos son los tipos que puedes encontrar:

SITUACIÓN	TIPO	DETALLE
General (hasta 1.000.000 €)	**9%**	Tipo aplicable a la mayoría de compras.
Tramo que supera 1.000.000 €	**11%**	Solo por la parte que excede el millón.
Jóvenes < 35 años · vivienda habitual	**6–8%**	Según valor y requisitos de renta.
Familia numerosa / monoparental / discapacidad ≥33% · vivienda habitual	**3%**	Solo si la base no supera 180.000 €.
Víctimas de violencia de género · vivienda habitual	**4%**	Requiere acreditación.

¿TE APLICA UN TIPO REDUCIDO?

Los tipos reducidos pueden ahorrarte miles de euros, pero tienen requisitos (vivienda habitual, límites de valor y de renta). En Costa Blanca Booking comprobamos si te corresponde alguno **antes** de calcular sobre el tipo general.

Tipos vigentes en la Comunidad Valenciana a 2026 (Ley 5/2025). El ITP solo grava la vivienda de segunda mano; la obra nueva tributa por IVA + AJD (página siguiente).

Obra nueva y otros gastos

Obra nueva (comprada al promotor)

CONCEPTO	TIPO	DETALLE
IVA	**10%**	Sobre el precio (4% si es VPO de régimen especial).
AJD general	**1,4%**	Bajó del 1,5% en junio de 2026.
AJD si será tu vivienda habitual	**0,1%**	Tipo reducido para vivienda habitual.

Otros gastos de la compra (los dos casos)

CONCEPTO	COSTE ORIENTATIVO	QUIÉN LO PAGA
Notaría (escritura)	**~0,1–0,5%**	Comprador
Registro de la Propiedad	**~300–700 €**	Comprador
Gestión y asesoramiento legal	**~1%**	Comprador
Gestoría	**Variable**	Comprador
Tasación (si hay hipoteca)	**~300–600 €**	Comprador
Plusvalía municipal	**Según ayuntamiento**	Normalmente el vendedor

BUENA NOTICIA (HIPOTECA)

Desde 2018, en España es el **banco** quien asume la mayor parte de los gastos de constitución de la hipoteca, incluido su AJD. Del lado del comprador queda, principalmente, la **tasación**.

UN EJEMPLO REAL

Vivienda de segunda mano de 300.000 €

Así queda el desglose para una compra típica en la Costa Blanca, sin hipoteca:

CONCEPTO	CÁLCULO	IMPORTE APROX.
ITP (9%)	9% de 300.000 €	**27.000 €**
Notaría	~0,3%	**~900 €**
Registro	tarifa	**~500 €**
Gestión y asesoramiento	~1%	**~3.000 €**
Gestoría	tarifa	**~400 €**
Total gastos aprox.		**~31.800 €**

PRECIO
300.000 €

+ GASTOS E IMPUESTOS
~31.800 €

COSTE TOTAL ≈
331.800 €

Cifras orientativas a 2026. El coste real varía según la vivienda, los honorarios concretos y tu situación. En Costa Blanca Booking te preparamos un cálculo a medida antes de firmar.

TU CHECKLIST

Checklist de gastos e impuestos

Imprime esta página y ve marcando cada punto a medida que avanzas.

PARTIDAS QUE DEBES PRESUPUESTAR

- [ ] **Impuesto principal:** ITP (segunda mano) o IVA + AJD (obra nueva).
- [ ] **Notaría** (escritura pública).
- [ ] **Registro de la Propiedad** (inscripción a tu nombre).
- [ ] **Gestión y asesoramiento legal.**
- [ ] **Gestoría.**
- [ ] **Tasación** (solo si compras con hipoteca).
- [ ] **Plusvalía municipal** (normalmente la paga el vendedor — confírmalo).

ANTES DE FIRMAR: COMPRUEBA

- [ ] He confirmado si la vivienda es de **segunda mano** o de **obra nueva**.
- [ ] He comprobado el **valor de referencia del Catastro** (la base del impuesto es el mayor entre este y el precio).
- [ ] He verificado si me aplica algún **tipo reducido** (joven <35, familia numerosa, discapacidad, VPO, víctima de violencia).
- [ ] He presupuestado un **10–13%** adicional sobre el precio.
- [ ] He previsto la **tasación** si voy a financiar con hipoteca.
- [ ] Sé que el impuesto se **liquida en plazo** (30 días hábiles desde la escritura).
- [ ] Tengo claro qué gastos paga el **comprador** y cuáles el **vendedor**.

HAZLO CON ACOMPAÑAMIENTO

Con Costa Blanca Booking no tienes que convertirte en experto: calculamos tus impuestos, revisamos la operación y gestionamos los trámites contigo, en tu idioma, de principio a fin.

EL SIGUIENTE PASO ES FÁCIL

Te preparamos un cálculo a tu medida

Esta guía te da la foto general. Para saber exactamente cuánto te costará *tu* compra, en Costa Blanca Booking hacemos los números contigo antes de firmar.

Buscamos tu vivienda, comprobamos la operación, calculamos impuestos y gastos reales y gestionamos todos los trámites —NIE, cuenta, arras, notaría y altas— atendiéndote en tu idioma.

> ### *¿Hablamos de tu casa en la Costa Blanca?*

Cuéntanos qué buscas y te enviaremos una selección de propiedades a medida y un presupuesto real de la compra, sin compromiso.

Costa Blanca Booking

Avenida Albir 56 · 03581 Albir · Alicante (España)

Tlf: (+34) 966 864 150 · (+34) 654 700 548 · L–V de 9:00 a 16:00

sale@costablancabooking.com · costablancabooking.com

Aviso legal. Esta guía tiene carácter exclusivamente informativo y orientativo y no constituye asesoramiento legal, fiscal ni financiero. Los tipos, cifras y normativa mencionados corresponden a la Comunidad Valenciana y están actualizados a 2026 (Ley 5/2025: ITP general 9% / 11% sobre 1.000.000 €, AJD 1,4% y 0,1% para vivienda habitual, IVA 10% en obra nueva); pueden variar según tu caso. La base del impuesto es el mayor entre el precio escriturado y el valor de referencia del Catastro. Antes de comprar, confirma siempre tu situación concreta con un profesional cualificado. Costa Blanca Booking no se responsabiliza de decisiones tomadas únicamente sobre la base de este documento.