COSTA BLANCA BOOKING

GUÍA PARA COMPRAR TU CASA

Comprar tu casa en la *Costa Blanca*

Todo lo que necesitas saber —paso a paso— para comprar con seguridad: el proceso, los impuestos (con los tipos reducidos que pueden beneficiarte), los costes reales y las novedades de 2026.

Edición 2026

COSTA BLANCA
ALICANTE · ESPAÑA

BIENVENIDO

Comprar en la Costa Blanca, con tranquilidad

La Costa Blanca combina más de 300 días de sol al año, playa y montaña a un paso, una excelente calidad de vida y precios todavía competitivos frente a otras zonas de costa. No es casualidad que cada año más familias de toda España elijan esta zona para su vivienda habitual, su segunda residencia o una buena inversión.

Comprar una casa implica trámites, impuestos y decisiones importantes, pero no tiene por qué ser complicado. Esta guía te explica, en lenguaje claro, cada paso del proceso, cuánto cuesta de verdad y qué tipos reducidos y novedades de 2026 te conviene conocer antes de dar el paso.

CÓMO USAR ESTA GUÍA

Léela de principio a fin la primera vez y consérvala como lista de comprobación. Cuando estés listo, en Costa Blanca Booking nos encargamos de todo el proceso y resolvemos cualquier duda.

CONTENIDO

Lo que vas a encontrar

01 Antes de empezar: ¿vivienda habitual, segunda residencia o inversión?

02 El proceso de compra, paso a paso

03 El contrato de arras y las comprobaciones legales

04 Impuestos y gastos de la compra (y los tipos reducidos)

05 La hipoteca: financiación como residente

06 Costes recurrentes: lo que pagarás cada año

07 Novedades 2026 que te benefician

08 Errores frecuentes que conviene evitar

09 Checklist final del comprador

Sección 01

Antes de empezar: define tu compra

El primer paso no es buscar casa, sino tener claro **para qué la compras**. El uso que le vayas a dar cambia los impuestos que pagas, la financiación a la que puedes optar y los costes anuales. Hay tres grandes escenarios:

Vivienda habitual

Será tu residencia principal. Es el caso con más ventajas: puedes acceder a **tipos reducidos de ITP** (por ejemplo, si eres menor de 35 años o familia numerosa), los bancos financian un porcentaje mayor y no tributa por «renta imputada».

Segunda residencia

Para vacaciones o escapadas. No da derecho a los tipos reducidos de vivienda habitual y, en tu IRPF, Hacienda te imputará una pequeña «renta» por tenerla a tu disposición (lo vemos en la Sección 06).

Inversión / alquiler

Para obtener rentabilidad. Los ingresos del alquiler tributan en tu IRPF —con reducciones si es alquiler de vivienda habitual para el inquilino—, así que conviene calcular bien la rentabilidad neta.

> **LO PRIMERO, EL PRESUPUESTO TOTAL**
>
> Sea cual sea el caso, calcula desde el inicio el **precio más un 10 %–13 % de impuestos y gastos**. Así sabrás cuánto necesitas de verdad y evitarás sorpresas. En Costa Blanca Booking te ayudamos a hacer ese número antes de empezar a buscar.

Sección 02

El proceso de compra, paso a paso

Estos son los pasos habituales de una compra en España. Algunos pueden solaparse o adelantarse, pero el orden general es este:

1. **Ten clara tu financiación.** Si vas a pedir hipoteca, solicita una preaprobación al banco para conocer tu presupuesto real antes de buscar.
2. **Busca y elige tu vivienda.** Define presupuesto total —no solo el precio—, zona y tipo de propiedad. Te enseñamos opciones que encajan contigo.
3. **Haz una oferta y firma el contrato de arras.** Se entrega una señal (habitualmente alrededor del 10 %) para reservar la vivienda. Negociamos las condiciones en tu nombre.
4. **Comprobaciones legales (due diligence). Nuestro equipo revisa** cargas, deudas, licencias y situación registral antes de que te comprometas del todo.
5. **Firma de la escritura ante notario.** Se paga el resto del precio y recibes las llaves. **Si no puedes desplazarte, podemos encargarnos de la firma mediante un poder.**
6. **Pago de impuestos e inscripción en el Registro.** Liquidamos los impuestos en plazo (modelo 600 en vivienda usada) y gestionamos la inscripción de la vivienda a tu nombre.
7. **Altas finales.** Suministros (luz, agua), seguro de hogar y, si procede, gastos de comunidad. **También nos ocupamos nosotros de estas gestiones.**

> **CONSEJO**
>
> Lo barato no es tardar dos semanas más; lo caro es firmar con prisas. Llega con la financiación preparada para no perder la oportunidad cuando aparezca la casa adecuada.

Sección 03

El contrato de arras y las comprobaciones legales

El contrato de arras

Cuando llegáis a un acuerdo, se firma un **contrato de arras** (señal) que reserva la vivienda y fija el precio y las condiciones. Lo habitual es entregar en torno al **10 % del precio**.

El tipo más común son las **arras penitenciales**: si el comprador se echa atrás sin causa, pierde la señal; si es el vendedor quien se retira, debe devolver **el doble**. Lee bien esta cláusula antes de firmar.

Comprobaciones legales (due diligence)

Antes de comprometerte, hay que verificar que la propiedad está libre de sorpresas. **De esto se encarga el equipo de Costa Blanca Booking**, que comprueba punto por punto:

- **Nota simple del Registro de la Propiedad:** confirma quién es el dueño y si hay hipotecas, embargos o cargas.
- **Deudas pendientes:** IBI, gastos de comunidad y suministros al corriente de pago.
- **Situación urbanística y licencias:** especialmente importante en obra nueva, casas de campo o viviendas reformadas o ampliadas.
- **Certificado energético** y, cuando proceda, cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.
- **Datos catastrales:** que la superficie y los límites reales coincidan con lo registrado.

> **TU TRANQUILIDAD**
>
> No tienes que convertirte en experto ni buscar profesionales por tu cuenta. **Costa Blanca Booking cuenta con un equipo propio** que realiza todas estas comprobaciones y defiende tus intereses frente al vendedor, de principio a fin. Tú solo decides; de lo demás nos ocupamos nosotros.

Sección 04

Impuestos y gastos de la compra

Los impuestos dependen de si la vivienda es **de segunda mano** o de **obra nueva**, y de la comunidad autónoma. La Costa Blanca pertenece a la **Comunidad Valenciana**, así que estos son los datos aplicables.

Vivienda de segunda mano → ITP

Se paga el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**. El tipo general baja del 10 % al **9 % desde el 30 de junio de 2026** (11 % en la parte que supere 1.000.000 €). La base es la mayor de estas dos cifras: el precio escriturado o el **valor de referencia del Catastro**.

Tipos reducidos para vivienda habitual

Aquí está la buena noticia para muchos compradores: si la vivienda va a ser tu **residencia habitual** y encajas en alguno de estos perfiles, el ITP baja de forma notable (la mayoría con un límite de valor de 180.000 € y requisitos de renta):

Perfil (vivienda habitual)	Tipo de ITP
Jóvenes menores de 35 años · 1ª vivienda, hasta 180.000 €, con límites de renta	6 %
Familia numerosa o monoparental · hasta 180.000 €	3 %
Personas con discapacidad reconocida o víctimas de violencia de género	3 %–4 %
Vivienda de protección oficial (VPO)	4 %

Los requisitos exactos (valor, renta, edad en la fecha de la escritura y que conste como vivienda habitual) son muy concretos y cambian con la normativa de cada año. En Costa Blanca Booking comprobamos si te aplica alguno antes de firmar: puede suponer un ahorro de varios miles de euros.

Obra nueva (comprada al promotor) → IVA + AJD

Se paga **IVA del 10 %** sobre el precio, más el impuesto de **Actos Jurídicos Documentados (AJD)**, que en la Comunidad Valenciana baja al **1,4 % desde junio de 2026** (con un AJD reducido para la vivienda habitual de familias numerosas).

Otros gastos de la compra

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

REGLA PRÁCTICA

Presupuesta entre un **10 % y un 13 % adicional** sobre el precio para impuestos y gastos en una vivienda de segunda mano (algo más en obra nueva por el IVA). Si te aplica un tipo reducido de ITP, el porcentaje será menor.

Ejemplo: vivienda de segunda mano de 300.000 €

Concepto	Cálculo	Importe aprox.
ITP (tipo general 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 €**

Cifras orientativas a junio de 2026. Si te aplicara un tipo reducido (por ejemplo, el 6 % para menores de 35 años en una vivienda de hasta 180.000 €), el ITP sería bastante menor. Te preparamos un cálculo a medida antes de firmar.

Sección 05

La hipoteca: financiación como residente

Si no pagas al contado, financiarás la compra con una hipoteca. Como residente en España, las condiciones suelen ser mejores que las de un comprador extranjero.

¿Cuánto financian?

- **Vivienda habitual:** hasta cerca del **80 %** del menor entre el valor de tasación y el precio.
- **Segunda residencia:** normalmente algo menos (en torno al 70 %).
- **Jóvenes:** existen **avales públicos** (línea ICO y programas autonómicos) que pueden permitir financiar un porcentaje mayor de la primera vivienda habitual, cumpliendo ciertos requisitos.

El porcentaje y el interés dependen de tu perfil, tus ingresos y el banco. Se realizará una **tasación** de la vivienda.

COMPARA ANTES DE FIRMAR

No te quedes con la primera oferta: compara el **tipo** (fijo, variable o mixto), las comisiones y las **vinculaciones** (seguros, nómina, tarjetas). Desde 2018, el banco asume la mayor parte de los gastos de constitución de la hipoteca (incluido su AJD); tú asumes principalmente la tasación.

RECUERDA AL HACER NÚMEROS

Si financias el 80 %, necesitarás aportar de tu bolsillo el 20 % restante más los impuestos y gastos de la Sección 04. Calcula siempre el total, no solo la entrada.

Sección 06

Costes recurrentes: lo que pagarás cada año

Ser propietario conlleva algunos gastos periódicos. Conviene tenerlos en cuenta desde el principio:

Concepto	Qué es	Periodicidad
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles, municipal. Depende del valor catastral.	Anual
Tasa de basuras	Recogida de residuos del municipio.	Anual
Gastos de comunidad	Mantenimiento de zonas comunes (si es piso o urbanización con piscina, jardines, etc.).	Mensual / trimestral
Seguro de hogar	Obligatorio si tienes hipoteca; muy recomendable en todo caso.	Anual
Suministros	Luz, agua, gas, internet.	Mensual

SI ES UNA SEGUNDA RESIDENCIA: LA «RENTA IMPUTADA»

Si la vivienda **no es tu residencia habitual** y no la alquilas, Hacienda te imputa en el IRPF una pequeña «renta» por tenerla a tu disposición (en torno al **1,1 %–2 % del valor catastral**, según el caso). Si la **alquilas**, declaras los ingresos del alquiler, con reducciones cuando es alquiler de vivienda habitual para el inquilino. Tu **vivienda habitual no tributa** por este concepto. En Costa Blanca Booking te ayudamos a dejarlo resuelto cada año.

Sección 07

Novedades 2026 que te benefician

1. Baja el ITP en la Comunidad Valenciana

Desde el **30 de junio de 2026**, el ITP general baja del 10 % al **9 %** y el AJD de obra nueva del 1,5 % al 1,4 %. Es una rebaja directa del coste de comprar en la Costa Blanca.

2. Tipos reducidos y avales para jóvenes y familias

Se mantienen los **tipos reducidos de ITP** para la vivienda habitual (jóvenes menores de 35 años, familias numerosas y monoparentales, personas con discapacidad y VPO), y existen **avales públicos** que facilitan la financiación de la primera vivienda. Si encajas en alguno de estos supuestos, el ahorro puede ser importante.

> **UN APUNTE SOBRE LA BASE DE CÁLCULO**
>
> El ITP se calcula sobre el **valor de referencia del Catastro** o el precio escriturado, el mayor de los dos. Conviene comprobar ese valor antes de cerrar la operación, porque determina cuánto pagarás de impuesto. Nosotros lo revisamos por ti.

Sección 08

Errores frecuentes que conviene evitar

- **Mirar solo el precio.** Olvidar el 10–13 % de impuestos y gastos desajusta cualquier presupuesto.
- **No comprobar si te aplica un tipo reducido de ITP.** Puede ahorrarte varios miles de euros.
- **Firmar las arras con prisas.** Una cláusula mal entendida puede costarte la señal.
- **Ir sin acompañamiento profesional.** Un equipo que gestione trámites, comprobaciones e impuestos es tu mejor seguro frente a cargas o deudas ocultas.
- **No comparar ofertas de hipoteca.** El tipo, las comisiones y las vinculaciones marcan una gran diferencia a largo plazo.
- **Ignorar los costes anuales.** IBI, comunidad, seguro y —si es segunda residencia— la renta imputada forman parte del coste real de tener la casa.

LA MEJOR DECISIÓN

Pon la compra en manos de un único equipo que se ocupe de todo: búsqueda, comprobaciones legales, impuestos, firma y altas. Eso es justamente lo que hace **Costa Blanca Booking**: con nuestro acompañamiento, comprar en la Costa Blanca es un proceso seguro y agradable.

Sección 09

Checklist final del comprador

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

Antes de buscar

- ✓ He decidido el uso de la vivienda (habitual, segunda residencia o inversión).
- ✓ He definido mi presupuesto total (precio + 10–13 % de gastos).
- ✓ Tengo la financiación preaprobada (si necesito hipoteca).
- ✓ He comprobado si me aplica algún tipo reducido de ITP.

Durante la compra

- ✓ El equipo de Costa Blanca Booking está revisando la operación por mí.
- ✓ He pedido la nota simple del Registro de la Propiedad.
- ✓ He comprobado que no hay deudas de IBI, comunidad ni suministros.
- ✓ He entendido la cláusula de arras antes de firmar.
- ✓ He confirmado los impuestos aplicables (ITP o IVA + AJD) y el tipo que me corresponde.

Después de firmar

- ✓ Se han liquidado los impuestos en plazo.
- ✓ La vivienda está inscrita a mi nombre en el Registro.
- ✓ He dado de alta suministros y seguro de hogar.
- ✓ Si es segunda residencia, sé cómo declarar la renta imputada en mi IRPF.

EL SIGUIENTE PASO ES FÁCIL

Estamos aquí para acompañarte

En **Costa Blanca Booking** ayudamos a quienes compran en la Costa Blanca a encontrar su casa con total tranquilidad. Conocemos el mercado local y **contamos con un equipo propio que se encarga de todo** —comprobaciones, impuestos, firma y altas—, de principio a fin.

¿Hablamos de tu casa en la Costa Blanca?

Cuéntanos qué buscas y te enviaremos una selección de propiedades a medida, sin compromiso. También resolvemos cualquier duda sobre trámites, impuestos o financiación.

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 impositivos, las cifras y la normativa mencionados están actualizados a junio de 2026 y pueden variar; los tipos reducidos están sujetos a requisitos concretos. 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.