Compraventa de bienes inmuebles.

Realiza paso a paso el trámite para liquidar y pagar el impuesto

Guía

Administración Tributaria de Aragón
Última actualización – febrero 2025

Índice de contenido

1.- ¿Qué entendemos por “compraventa de bienes inmuebles”? 2

2.- ¿Qué aplicaciones informáticas utilizar? 2

3.- Acceso al Servicio de Presentación Telemática de Tributos (YAFAR). 3

4.- Realiza el trámite de COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PASO A PASO: TUTORIAL 4

5.- Información general sobre compraventa de bienes inmuebles 16

5.1.- Términos más importantes para la autoliquidación de compraventa: 16

5.2.- ¿Quién está obligado a declarar? 17

5.3.- ¿Qué valor tengo que declarar? 17

5.4.- Plazo de presentación de la autoliquidación 18

5.5.- ¿Dónde se tributa la compraventa de un bien inmueble? 18

5.6.- Tipo impositivo de las operaciones inmobiliarias: 18

5.6.1-Con carácter general. 18

5.7.- Bonificaciones: 19

5.7.1- Compraventa vivienda habitual menores 35 años, personas con discapacidad o víctimas de violencia de género. 19

5.7.2-Compraventa de vivienda habitual por familias numerosas. 19

6.-¿Cómo realizar el trámite sin identificación digital? 20

7.- Contacta con nosotros 21

1.- ¿Qué entendemos por “compraventa de bienes inmuebles”?

Es el acto por el cual, una persona (el vendedor) transfiere la propiedad de un bien inmueble (como un piso, casa, garaje, trastero, terreno, etc.) a otra persona (el comprador) a cambio de un precio determinado.

2.- ¿Qué aplicaciones informáticas utilizar?

Podrás realizar el *trámite telemático* con cualquiera de las siguientes identificaciones digitales:

- ✓ Cl@ve (Registro Avanzado)
- ✓ DNIe.
- ✓ Certificado electrónico.

Si no dispones de medios de identificación digital, ahora es el momento para obtenerlo: Cómo registrarte en Cl@ve (Recuerda, debe obtener una clave de Registro Avanzado).

MUY IMPORTANTE: El titular de la identificación digital puede ser cualquiera de los intervinientes en el trámite o incluso un familiar o amigo.

Localiza nuestras Aplicaciones informáticas:

(https://www.aragon.es/en/-/aplicaciones-y-programas-de-ayuda)

- **Servicio de Presentación Telemática de Tributos (YAFAR):** Plataforma telemática para usuarios con firma digital (Cl@ve, Certificado electrónico o DNI electrónico). Permite la confección, pago y presentación telemática de autoliquidaciones.

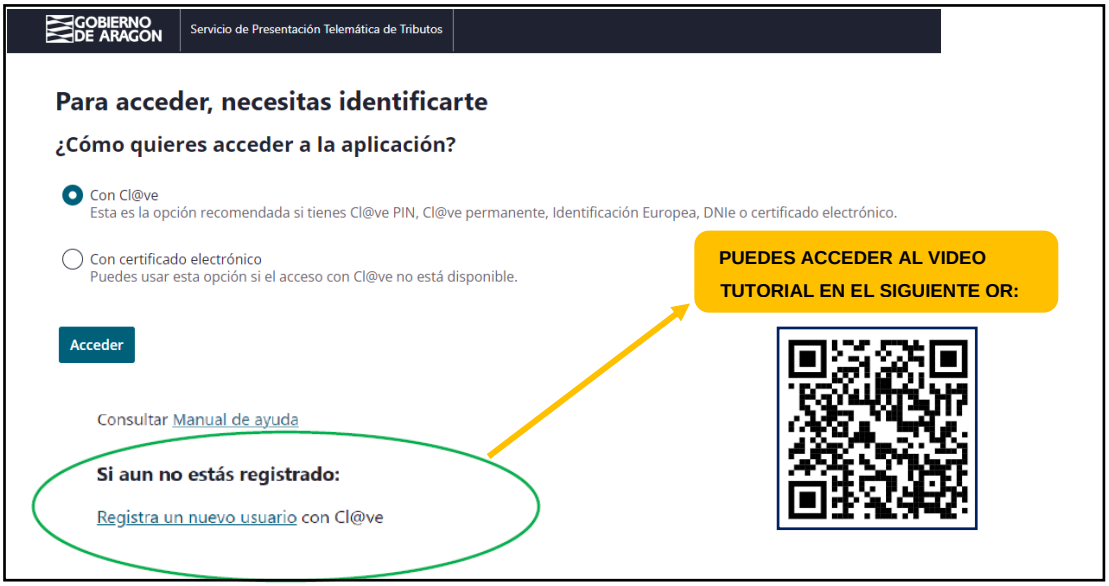
    - No es necesario que el trámite lo realice el obligado, así que si no dispones de identificación digital recuerda que otra persona lo puede hacer por ti.

- Si quieres hacerlo tú mismo sin identificación digital podrás confeccionar la autoliquidación utilizando la aplicación PATRAPA WEB, pagar presencialmente en las oficinas de una de nuestras entidades colaboradoras y presentar la documentación en nuestras oficinas tributarias. **(Ver apartado 6).**

3.- Acceso al Servicio de Presentación Telemática de Tributos (YAFAR).

Acceso directo al Servicio de Presentación Telemática de Tributos:

(https://aplicaciones.aragon.es/yafarcentral/)



La primera vez que se accede al sistema solicita realizar el registro, como persona física o jurídica, que actúa en nombre propio o en nombre de terceros. Con el registro básico inicial el sistema permite trabajar en los siguientes portales de presentación telemática de Tributos:

- ✓ Vehículos.
- ✓ **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**
- ✓ Sucesiones y Donaciones.

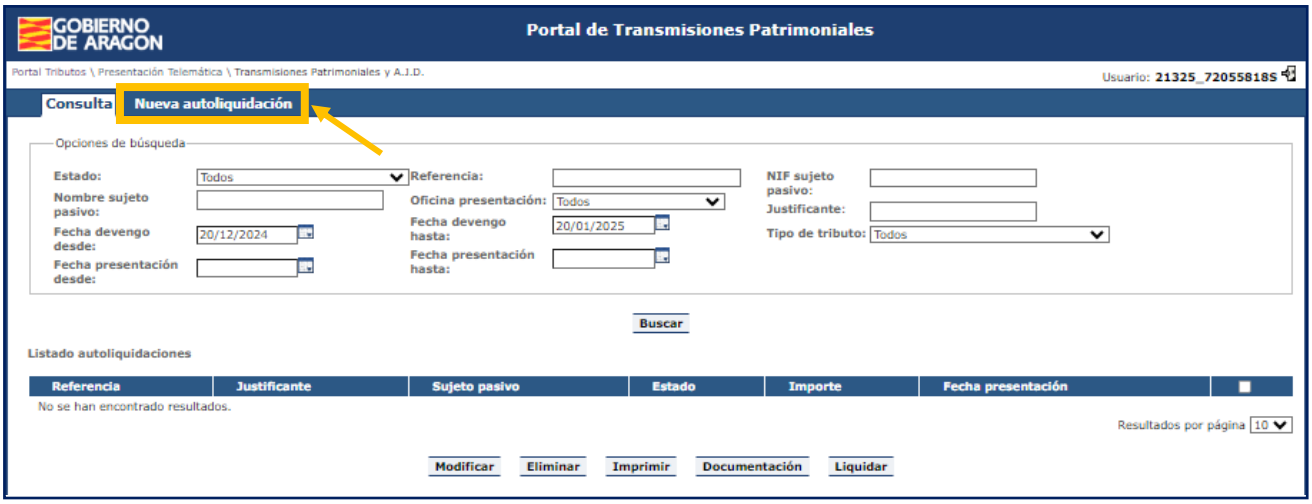
Si no dispones de medios de identificación digital, ahora es el momento para obtenerlo:

Cómo registrarte en Cl@ve (Registro Avanzado)

En el caso de que la opción “Portal de Transmisiones Patrimoniales” no esté habilitada (en gris) y no puedas acceder, debes enviar un correo electrónico a informaticatributos@aragon.es indicando los datos del certificado digital con el que estás accediendo e indicando a qué Portal quieres acceder (en este caso el Portal de Transmisiones Patrimoniales).

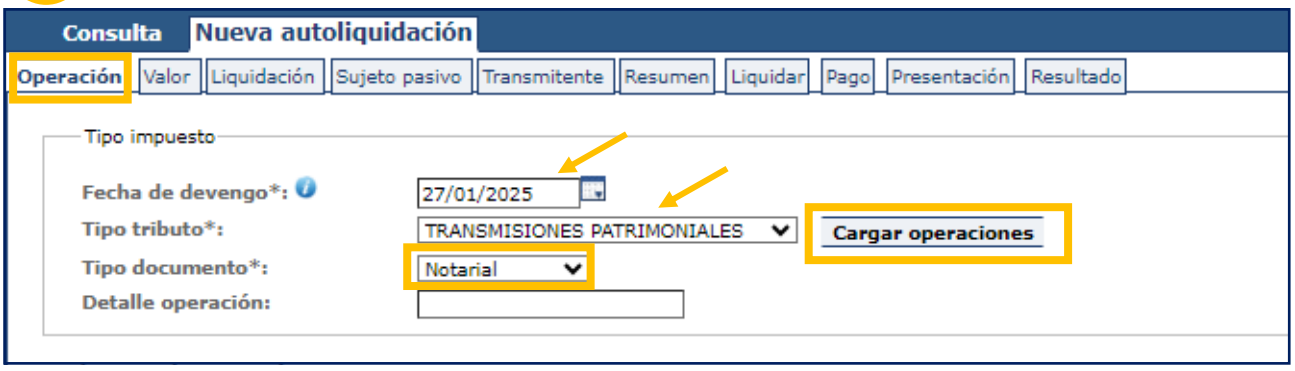
4.- Realiza el trámite de COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES PASO A PASO: TUTORIAL

1 A través del siguiente enlace podrás acceder a la aplicación del Servicio de Presentación Telemática de Tributos (YAFAR), tal y como se explica en el punto anterior, para confeccionar la autoliquidación: (https://aplicaciones.aragon.es/yafarcentral/login_inicio.action)



Para comenzar debes pulsar **“Nueva Autoliquidación”.**

2 En la pantalla de “Operación”, introducir los datos de la operación:



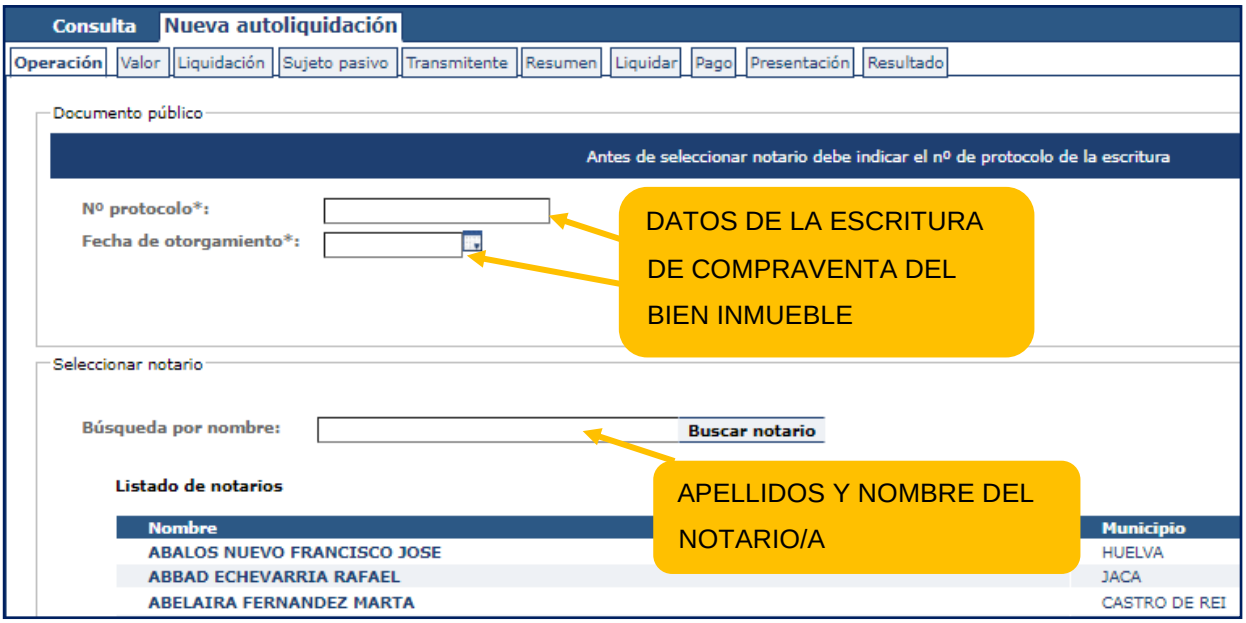
Completa los siguientes campos

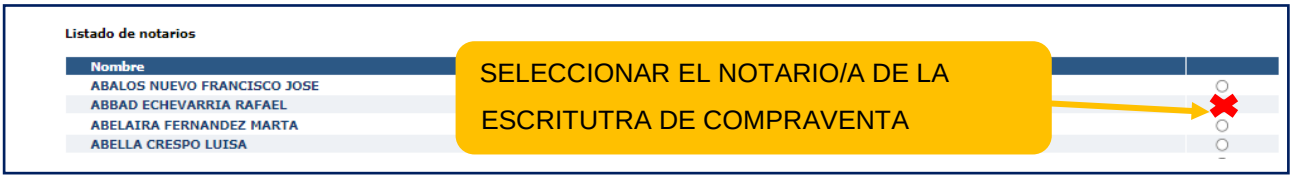
- Fecha de devengo: fecha de la escritura de compraventa.
- Tipo Tributo: TRANSMISIONES PATRIMONIALES.
- Tipo Documento: Notarial (En el caso de que estés autoliquidando una compraventa realizada en escritura pública, el notario habrá tenido que enviar la escritura electrónica previamente para que la escritura pueda vincularse a su expediente electrónico y realizar el proceso de presentación).

NOTA: Si en la compra has pagado **IVA**, debes seleccionar **ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**, y al cargar operaciones, deberás seleccionar el Código **DN4: Entregas sujetas a IVA**

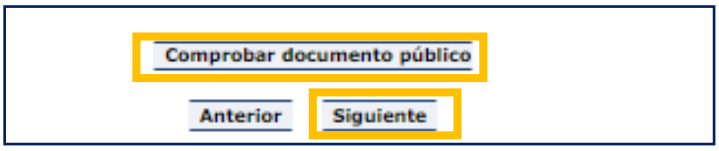
Una vez hayas elegido las opciones anteriores, selecciona el botón “Cargar operaciones” y visualizarás todas las opciones disponibles en transmisiones patrimoniales. De las opciones disponibles podrás seleccionar entre las siguientes: “Transmisiones viviendas”, “Trasmisión de locales y otros”, “Transmisión de Garajes y trasteros”, “Transmisión de fincas rústicas…:

3 Introducir los datos del notario en el caso que hayas formalizado la compraventa en escritura pública (notarial):





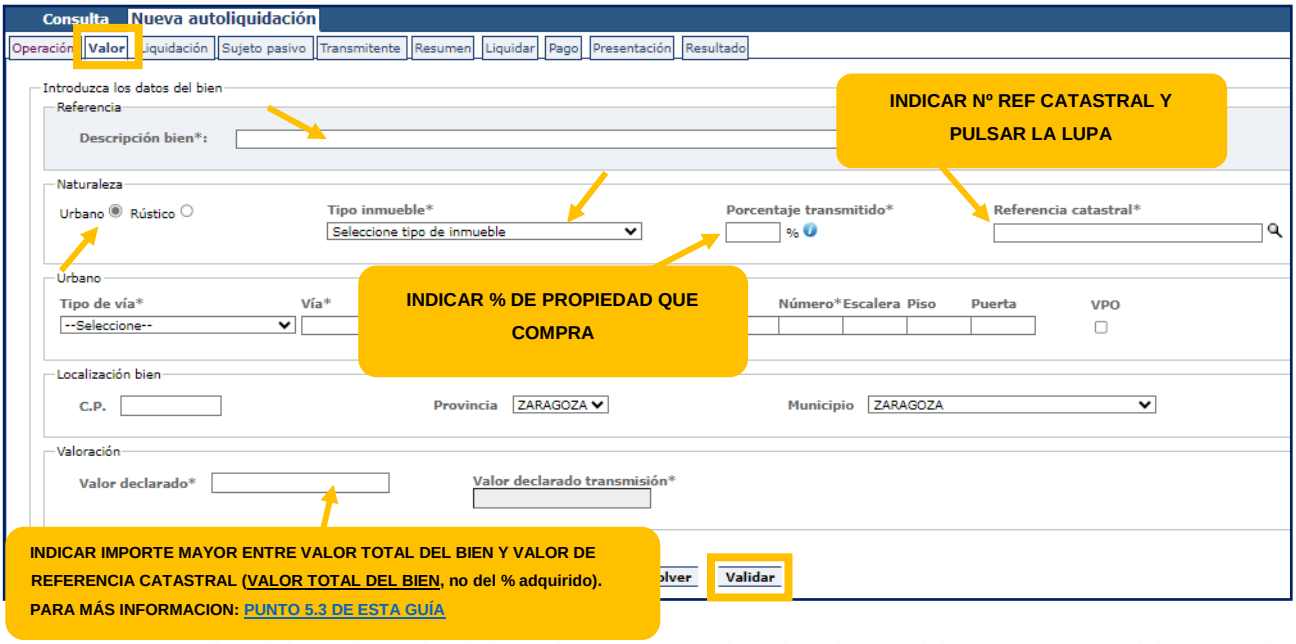
En el formulario de "notario" hay que rellenar el Nº Protocolo (número indicado al comienzo de la escritura, sin año), la Fecha de Otorgamiento (fecha de la escritura) y seleccionar el Notario/a del listado (localizar en el buscador, APELLIDOS y NOMBRE).



Tras pulsar "Comprobar documento público", el sistema nos informará si nuestra escritura telemática ha sido remitida. Si todavía no está disponible, no continúes con el trámite, contacta con la notaría para solicitar su remisión.

Al vincular la escritura y seleccionar el botón "siguiente" aparecerá la pestaña de "valor" en el que debes introducir los datos de todos los inmuebles que son objeto de la operación.

4 En la pantalla de "valor", introducir los datos del bien inmueble: Descripción, Naturaleza (urbano o rústico), Tipo de inmueble, Referencia catastral, valor declarado…



En esta pantalla debes introducir los datos de **todos** los inmuebles que son objeto de la operación. Una vez hayas completado los campos de un inmueble, pulsa el botón *"Validar"* y el inmueble será agregado a la relación. Repite el proceso por cada uno de los inmuebles que se hayan transmitido. Por ejemplo, si se transmiten en una misma escritura de compraventa una vivienda y un garaje, cada uno de ellos con una referencia catastral diferente, debes introducir los datos de la vivienda y repetir el proceso con el garaje hasta que haya agregado a la relación de inmuebles los datos identificativos.

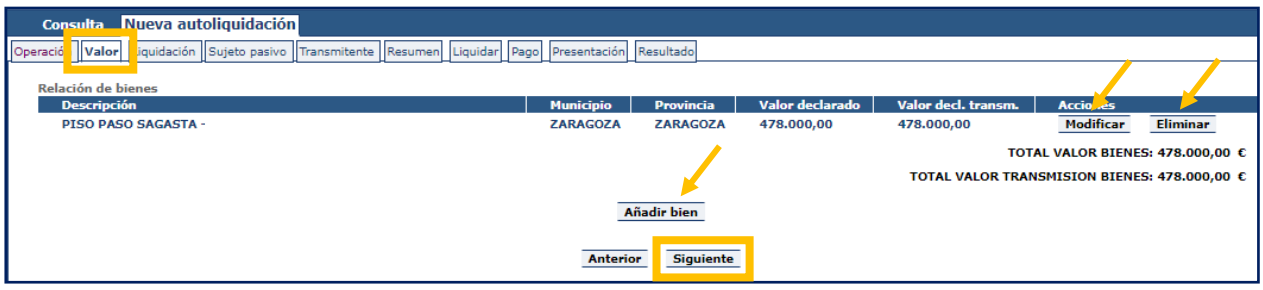
Campos del Formulario:

- Descripción del bien: campo libre. Por ejemplo: “Piso Paseo Sagasta”.
- Naturaleza del bien: Urbano o rústico. En el caso de vivienda elige “Urbano”.
- Tipo inmueble: Elige r entre las opciones disponibles (campo obligatorio).
- Porcentaje de Transmisión del Bien: Es la parte del inmueble que se está comprando en esta operación, por ejemplo, si se adquiere un bien entero deberán poner 100%.
- Referencia Catastral: Si el/los inmuebles/s tiene/n referencia catastral debes indicarla en la casilla correspondiente. Pulsa la lupa y todos los datos de catastro serán incorporados de forma automática. Como es un dato obligatorio, si compras un inmueble nuevo y todavía no tiene, puedes poner la del solar en el que han construido.

  Si deseas averiguar la referencia catastral del inmueble o comprobar si la que posee es correcta, puedes consultar los datos catastrales del Bien en la Sede Electrónica del Catastro (http://www.sedecatastro.gob.es).
- Localización del Bien: En función de la naturaleza del bien (Urbano o Rústico), debes aportar unos datos u otros. En caso de bienes rústicos son obligatorios polígono, parcela y paraje. Para bienes urbanos es necesario identificar donde se sitúa el inmueble rellenando la dirección (vía, numero, escalera…), así como la provincia, municipio y código postal. En todo caso identifica el municipio y la provincia donde radica el inmueble.
- Valor Declarado: indicar importe mayor entre valor total del bien y valor de referencia catastral (valor total del bien, no del % adquirido). Puedes informarte en Valoraciones inmobiliarias (https://www.aragon.es/-/valoraciones-inmobiliarias). Para más información sobre el valor declarado: Punto 5.3 de esta guía
- Valor declarado transmisión: valor que calcula el sistema tomando el valor declarado (que corresponde con 100%) y el porcentaje adquirido en la compraventa.

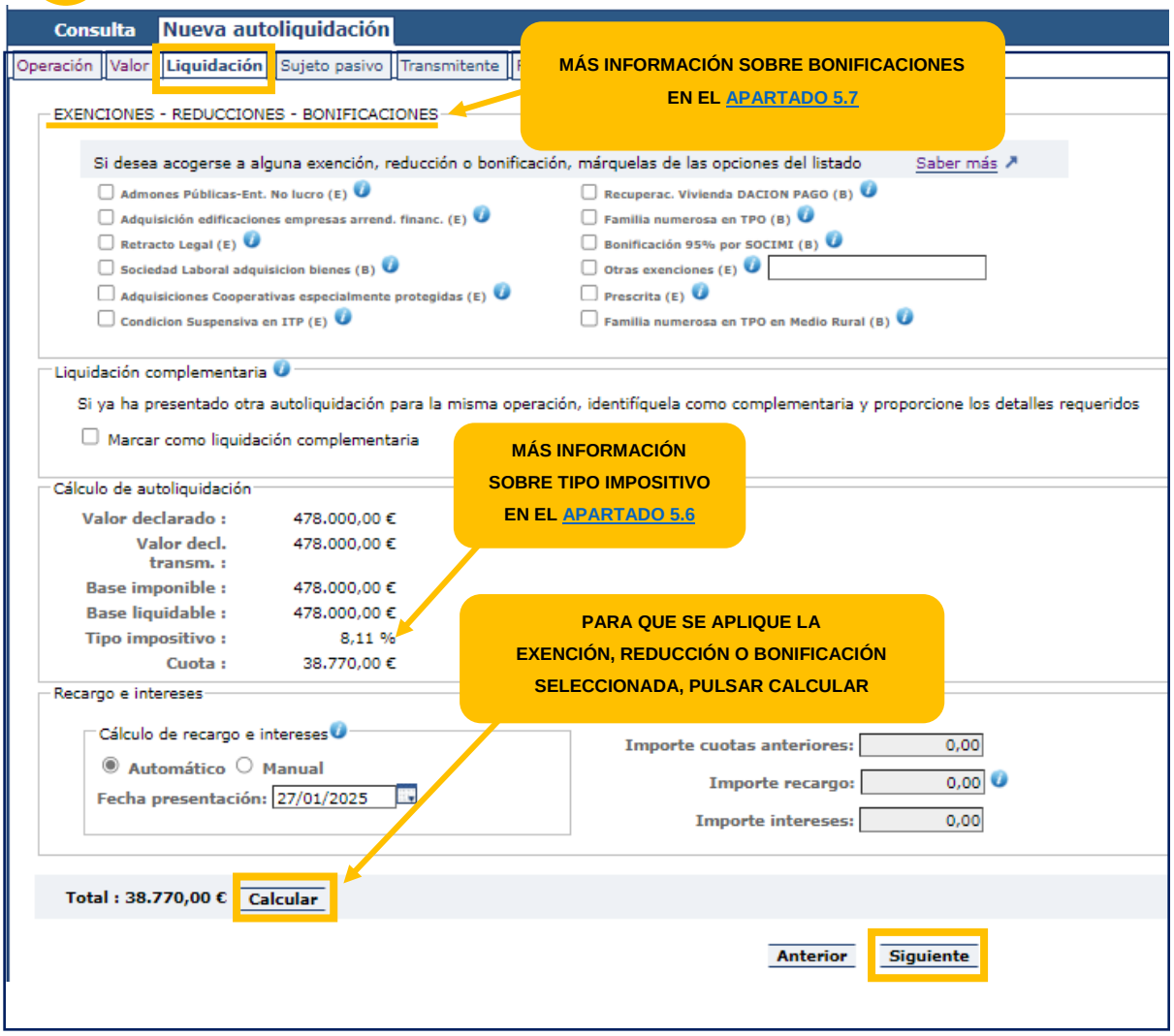
  Una vez se rellenen los datos del bien, pulsar “Validar” para añadirlo a la relación de bienes.

5 En la pantalla tendrás la relación de bienes y podrás consultar el detalle de cada uno de ellos pulsando sobre la descripción del mismo. Se puede “modificar” el bien, para cambiar algún dato erróneo, e incluso, “eliminarlo”. Además, se podrán seguir añadiendo “nuevos” bienes, hasta completar todos los bienes que son objeto de la operación.



Una vez completada la relación de bienes, **pulsar botón *Siguiente*** para continuar con el asistente.

6 En la pantalla de “Liquidación”, se calcula la cuota tributaria a pagar:

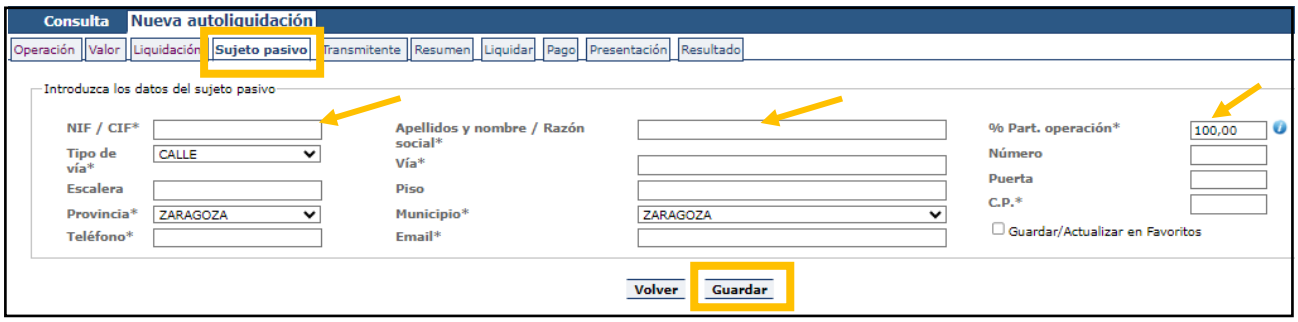


La aplicación te muestra un listado con las exenciones, bonificaciones sobre la cuota y reducciones de la base imponible, a las que puedes acogerte si reúnes los requisitos establecidos. Puedes consultar la norma legal que regula la exención / reducción / bonificación, según se indica icono de información . Ver apartado 5.7. Bonificaciones.

Ten en cuenta que la aplicación no realiza comprobación alguna sobre el cumplimiento de requisitos para acogerte a exenciones, bonificaciones y reducciones. Una vez que compruebes que cumples los requisitos para acogerte a alguna/s de ellas, marca el check correspondiente y después al botón **“Calcular”**. La opción seleccionada se tendrá en cuenta a la hora de calcular la propuesta de liquidación.

Cuando haya finalizado, pulsa “**Siguiente**”.

7 En la pantalla “Sujeto Pasivo”, introducir los datos de todos los sujetos pasivos (compradores) que intervienen en la operación:



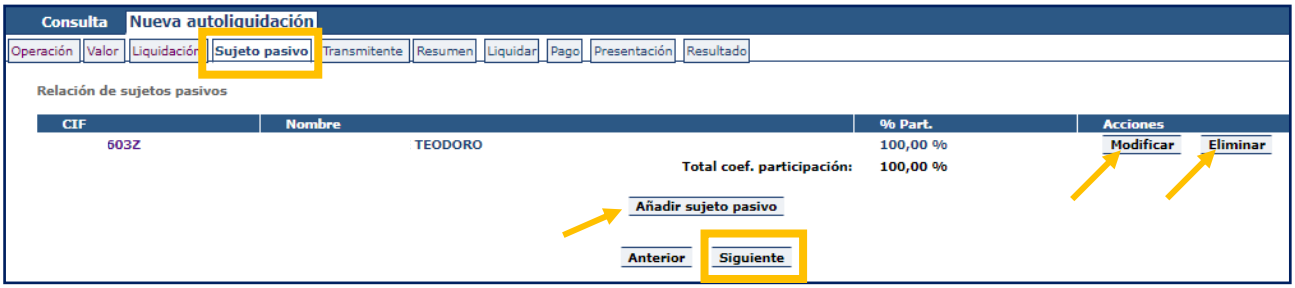
Campos del Formulario:

- NIF – Apellidos y Nombre / Razón Social: Introduce el NIF del Sujeto Pasivo (el comprador) y su razón social o Apellidos y Nombre, en este orden sin espacios en blanco al inicio, y sin acentos, puntos ni comas.
- % Part. Operación: Cuando hay varios compradores hay que reflejar el % que compra cada uno de ellos. Se refiere al % respecto del bien total que están adquiriendo. Ejemplo:
  - Dos cónyuges adquieren para su sociedad consorcial una vivienda. Se harán constar los datos personales de ambos cónyuges y se asignará a cada uno un porcentaje del 50 %.

  Es posible que lo transmitido en la operación no sea el inmueble completo sino una cuota o porcentaje del mismo, pero esa información se incluirá en la pestaña Bienes. En la pestaña Sujetos solo debe indicarse el porcentaje de participación de cada sujeto en la operación declarada. Veamos algunos ejemplos:
  - **Ejemplo 1:** Una persona, que es propietaria de una tercera parte de una vivienda, lo transmite a una única persona. En este caso hay un único sujeto pasivo (adquirente) que adquiere 1/3 de la finca. El porcentaje del sujeto pasivo en la operación es el 100%, porque adquiere ese tercio de la vivienda para él solo. En la pestaña Bienes, al introducir los datos de la vivienda, se detallará que sólo se transmite 1/3 (33,3%).
  - **Ejemplo 2:** Dos cónyuges adquieren para su sociedad consorcial el 25% de una vivienda. En la pestaña de Sujetos Pasivos, atribuimos a cada cónyuge un porcentaje de participación en la operación del 50%. En la pestaña Bienes, al introducir la información descriptiva de la vivienda, asignaremos un porcentaje de transmisión del bien del 25%.

  Recuerda que la suma total de los porcentajes de participación en la operación que se declara debe ser 100%.
- Dirección: Completa los datos de la dirección del sujeto pasivo: vía, número, escalera, piso, puerta, municipio, código postal y provincia.
- Teléfono y Email: Campos obligatorios que pasan a formar parte de nuestras bases de datos y podrían utilizarse para ponernos en contacto con los interesados.

Una vez introducidos los datos requeridos del sujeto pasivo, pulsar el botón “Guardar”

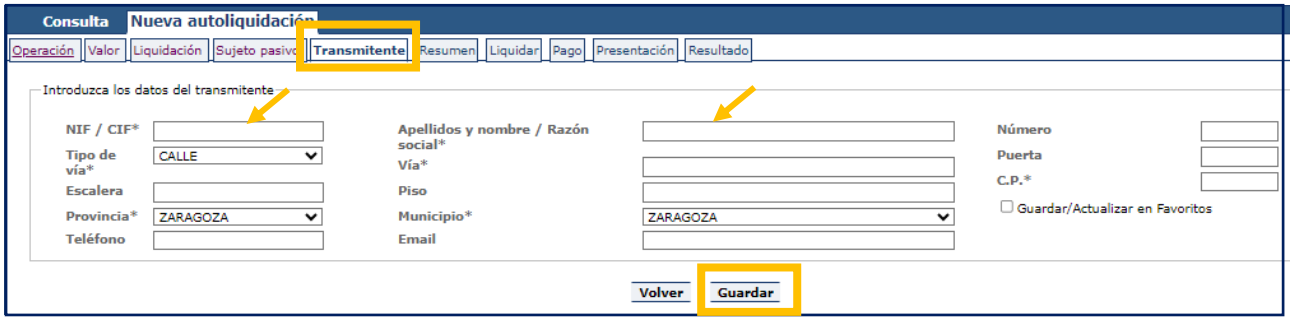


Si hubiera más de un comprador / sujeto pasivo, pulsar el botón "Añadir sujeto pasivo" y repite el proceso para cada uno de ellos, siempre respetando los porcentajes de cada uno. **Entre todos deben sumar el 100%.**

Desde el listado de Sujetos Pasivos, se puede consultar el detalle de cada uno de ellos pulsando sobre el nombre del mismo. Se puede modificar el Sujeto, para cambiar algún dato erróneo, e incluso, eliminarlo.

Una vez introducidos todos los sujetos pasivos, se debe pulsar el botón "Siguiente".

8 En la pantalla de "Transmitente", introducir los datos de transmitentes (vendedores) que intervienen en la operación:



En esta página debes introducir los datos de **todos** los transmitentes (vendedores) que intervienen en la operación.

Campos del Formulario:

- NIF – Apellidos y Nombre / Razón Social: Introduce el NIF del Transmitente y su razón social o Apellidos y Nombre, en este orden sin espacios en blanco al inicio, y sin acentos, puntos ni comas.
- Dirección: Completa los datos de la dirección del Transmitente: vía, número, escalera, piso, puerta, municipio, código postal y provincia.

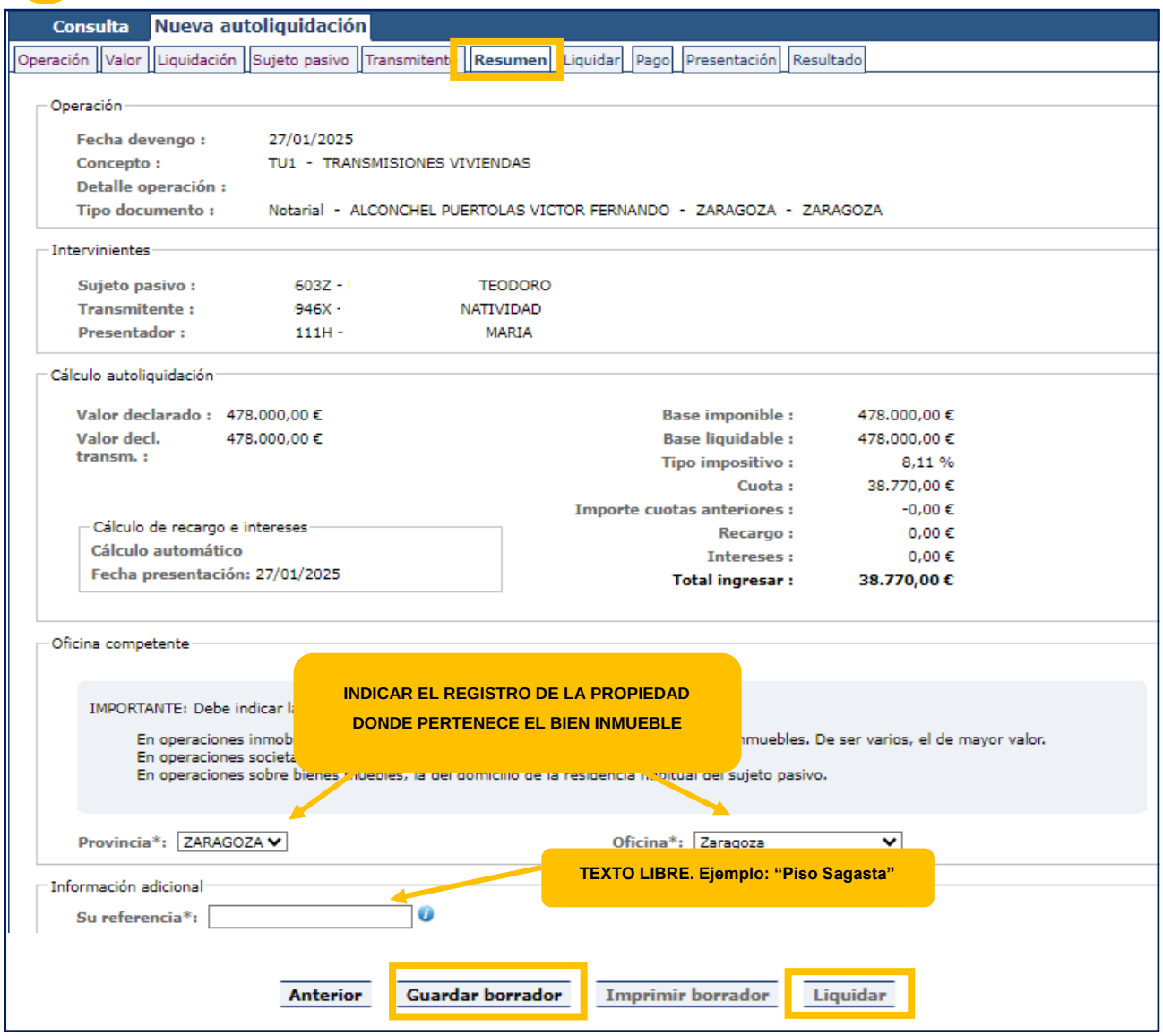
Una vez hayas completado todos los campos del formulario, pulsar el **botón *Guardar***.

Si intervienen varios transmitentes (vendedores), repite el proceso para cada uno de ellos pulsando el botón “Añadir transmitente”.

Desde el listado de transmitentes, se puede consultar el detalle de cada uno de ellos pulsando sobre el nombre del mismo. Se puede modificar el transmitente, para cambiar algún dato erróneo, e incluso, eliminarlo.

Una vez introducidos todos los transmitentes, se debe pulsar el botón “siguiente”.

9 En la pestaña de “Impresión”, seleccionar la oficina competente según la ubicación del Registro de la Propiedad donde pertenece el bien inmueble adquirido:



Si en la localidad donde está el bien inmueble no hay oficina tributaria, deberá seleccionar la oficina a la que pertenece el municipio. Ver a qué Registro de la Propiedad pertenece su localidad (https://www.aragon.es/en/-/oficinas-tributarias)

La casilla “Su referencia” es un espacio de texto libre, obligatorio, para que asignes un nombre al expediente que te permita identificarlo en la aplicación.

Se debe pulsar “Guardar borrador” y posteriormente “Liquidar”.

10 En la pantalla “Liquidar”, seleccionar la forma de pago:

Las alternativas para realizar la presentación son las siguientes:

- **Pago online** y su posterior Presentación Telemática.
- Descargar impresos en pdf (pago presencial y presentación presencial):
  - Realiza el pago en una entidad colaboradora (información sobre las entidades colaboradoras y formas de pago presencial en el siguiente enlace: Entidades financieras colaboradoras en Aragón. Gobierno de Aragón (aragon.es)
  - Localiza una de nuestras Oficinas tributarias para realizar la presentación en papel en oficinas tributarias (https://www.aragon.es/-/oficinas-tributarias). Para realizar la presentación pida cita previa aquí: https://citaprevia.aragon.es/provincias.

Elige: “Presentar expedientes de tributos”

El presentador se podrá elegir entre las siguientes opciones:

- Titular del contrato.
- Obligado tributario.
- Otro presentador, pudiendo introducir el NIF y Nombre libremente.

Una vez rellenados todos los datos se debe pulsar el botón “Siguiente” y pasará a la pantalla de pago en el caso de que haya seleccionado “pago online”:

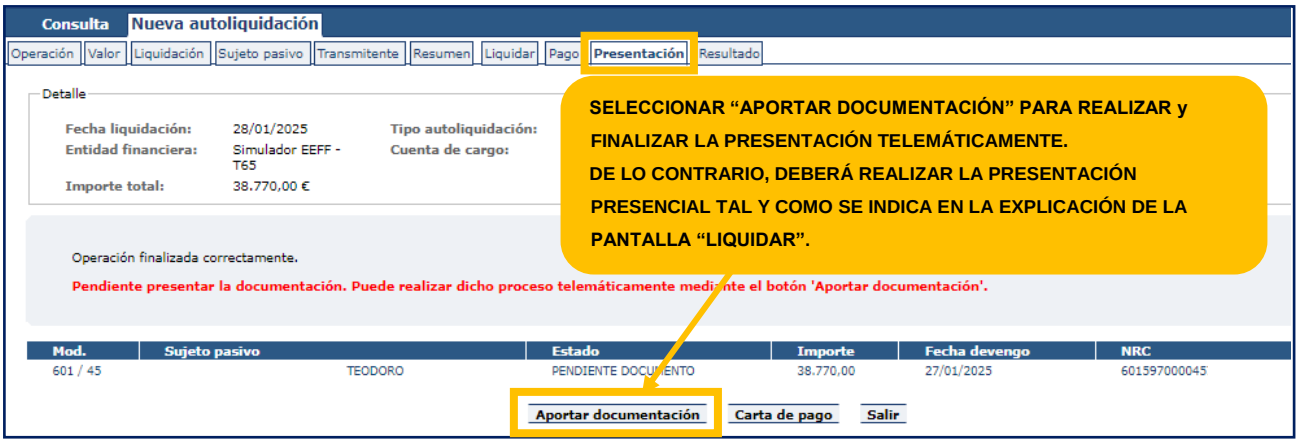
11 En la pantalla de “Pago”, selecciona la cuenta en la quieres realizar el cargo en cuenta. Uno de los titulares de la cuenta deberá ser **el Sujeto Pasivo** o el **titular del certificado** con el que está accediendo y realizando el trámite en la aplicación:

Una vez rellenados todos los datos, y haber aceptado las condiciones de pago, pulsar sobre el **botón “Realizar Pago”** que, si no hay errores, nos llevará a la pantalla de “Presentación” con el resultado del proceso.

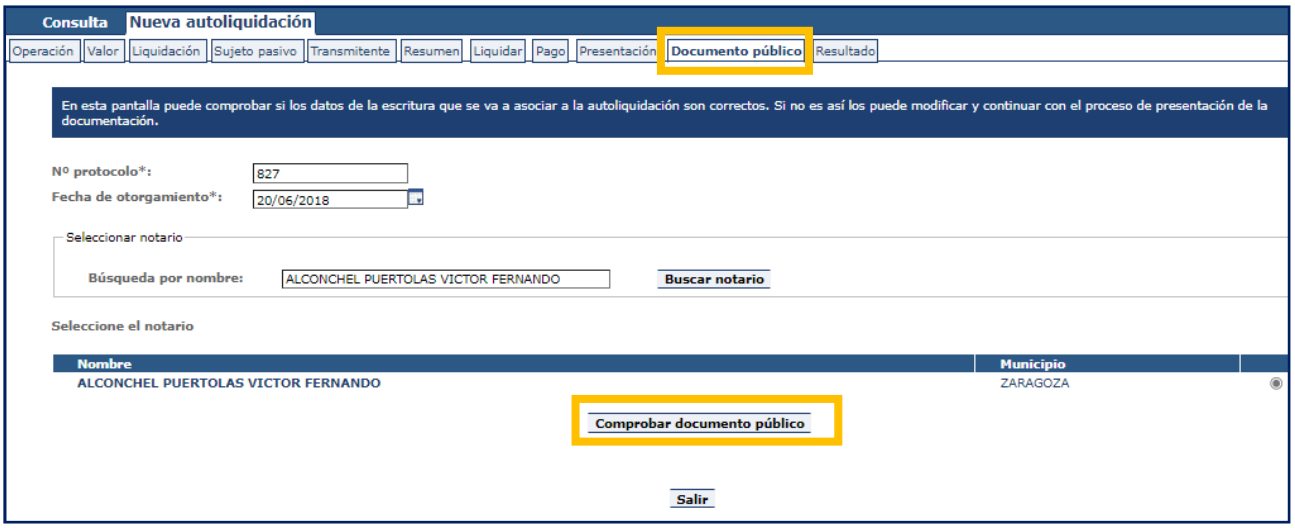
Si al realizar el pago obtienes un error técnico, lo primero que debes comprobar es que la cuenta corriente que estás utilizando tiene saldo suficiente y uno de sus titulares coincide con quien se ha identificado digitalmente al realizar el trámite o con el obligado tributario. Si todo es correcto, vuelve a intentar el proceso de pago. Si la aplicación no te deja continuar por un error técnico pero el cargo en cuenta del importe se ha realizado, remite un justificante al correo electrónico informaticatributos@aragon.es y nos pondremos en contacto contigo para que puedas concluir el trámite.

Al realizar un pago online sale un mensaje de “aviso” donde nos informa que para hacer el cargo en cuenta debemos tener autorización del titular. Es tu responsabilidad contar con esa autorización, sin que tengas que aportarla al hacer el trámite. como documento obligatorio.

12 Tras realizar el pago, aparecerá la pestaña “Presentación”, en la que se indicará que el pago está realizado correctamente pero que está pendiente aportar documentación y que debes realizarlo a través del botón **“Aportar documentación”:**



13 En la pantalla “Documento público”, comprobar que la escritura está vinculada correctamente:



Si la compraventa se ha realizado por documento público (escritura notarial), se deben completar los siguientes campos del formulario:

- Nº Protocolo (número indicado al comienzo de la escritura, sólo en formato sin dato del año)
- Fecha de Otorgamiento (fecha de la escritura, indicado al comienzo de la escritura)
- Seleccionar el Notario del listado.

El apartado *Búsqueda de notarios* permite realizar búsquedas nombre y apellidos del notario. Al pulsar sobre el botón *Notarios* filtrará el listado que aparece debajo.

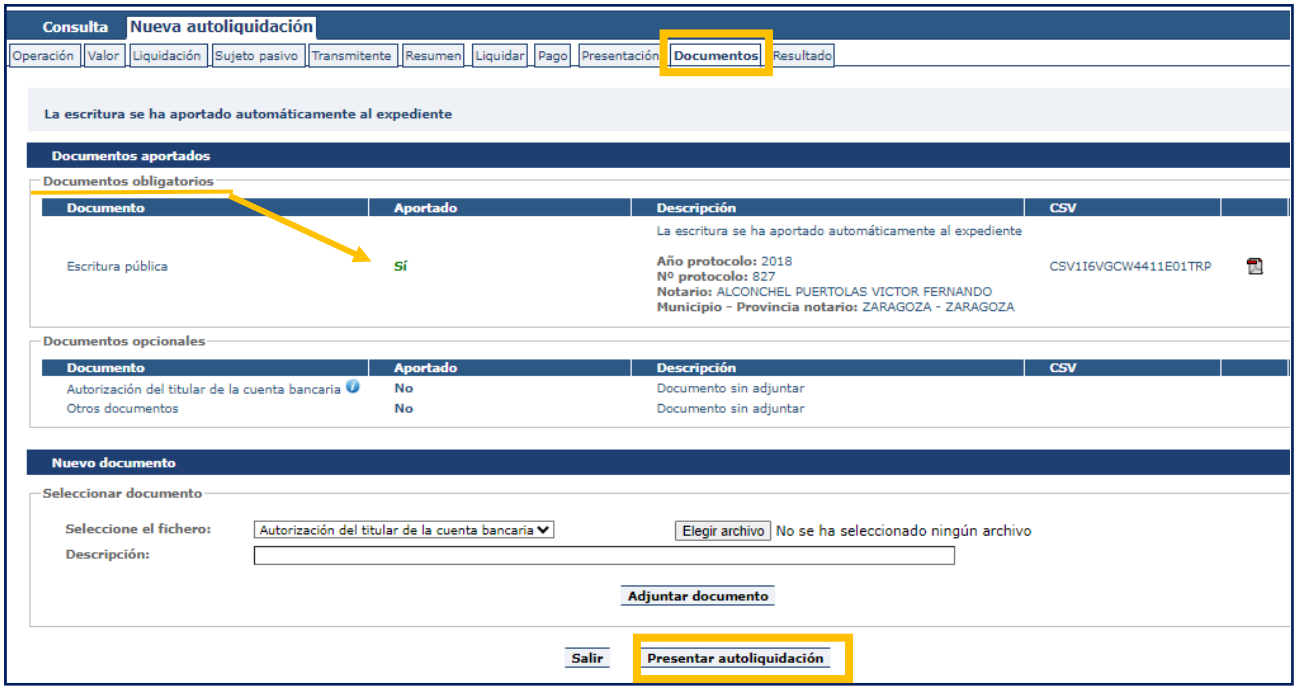
Una vez seleccionados los datos anteriores, se permite comprobar si el notario ha enviado a esta Comunidad Autónoma una copia electrónica del documento público asociado a la operación, pulsando sobre el botón “Comprobar Documento Público”.

Si al pulsar sobre el botón de “Comprobar Documento Público” se muestra un mensaje indicando “A día de hoy, el notario **no** ha remitido a la Comunidad Autónoma la copia electrónica del documento público asociado a esta operación” revisa los datos indicados para confirmar que tanto el Notario, como el Nº de protocolo y fecha de otorgamiento son correctos.

- En caso de que el notario, número de protocolo o la fecha de otorgamiento fuesen incorrectos, el propio usuario puede modificarlos y pulsar de nuevo sobre el botón para comprobar de nuevo si se ha recibido la Escritura y Ficha Fiscal o notarial.
- En caso de que el Notario, número de protocolo y fecha de otorgamiento sean correctos contacta con la Notaría para solicitar la remisión de la Escritura y la Ficha fiscal o notarial a la Comunidad Autónoma de Aragón.

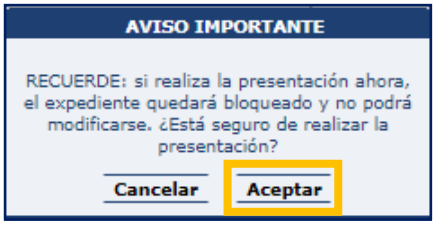
Si la escritura está vinculada se podrá pulsar sobre el botón “Siguiente” y se pasará a la pantalla del listado de documentos a aportar al expediente.

14 En la pantalla de “Documentos”, revisar si los **documentos obligatorios** están en estado SI aportado:



En esta pestaña podrás adjuntar otros documentos que no son obligatorios, como la autorización del titular de la cuenta.
Una vez vinculada y aportada la escritura de compraventa de la vivienda, se habilitará y se deberá pulsar el botón “Presentar autoliquidación”.

Al pulsar sobre dicho botón se mostrará un mensaje indicando que “Se va a realizar la presentación de la documentación”.



15 En la pantalla “Resultado”, podrás descargar la diligencia de presentación y la autoliquidación.

YA HAS TERMINADO EL TRÁMITE CON NOSOTROS: Descarga los PDFs de la autoliquidación y diligencia de presentación para continuar el trámite en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Cuando se finalice la presentación de la documentación, las autoliquidaciones pasan a estado “PRESENTADA CON DOCUMENTO” y en la pestaña de “Resultado” tendrás toda la documentación del trámite realizado telemáticamente, con los CSV correspondientes que justifican la recepción en nuestros sistemas.

5.- Información general sobre compraventa de bienes inmuebles

5.1.- Términos más importantes para la autoliquidación de compraventa:

- Sujeto pasivo: es el comprador (adquirente) del bien inmueble.
- Transmitente: es el vendedor del bien inmueble.
- Fecha de la operación: es la fecha de la escritura de compraventa.
- Importe: debe liquidar por el mayor de dos valores: el valor declarado en la escritura de compraventa ó el valor de referencia del Catastro Inmobiliario. Puedes informarte en Valoraciones inmobiliarias (https://www.aragon.es/-/valoraciones-inmobiliarias).

Cuando compramos un inmueble (**casa, piso, apartamento, trastero, garaje, local, solar, finca rústica ...**) lo más importante para autoliquidar correctamente nuestros impuestos es hacernos a la siguiente pregunta:

¿He pagado el impuesto sobre el valor añadido (IVA) en la compraventa?

A. **No he pagado IVA**

He comprado un inmueble de "segunda mano" y el concepto por el que tengo que autoliquidar es "Transmisiones patrimoniales onerosas" al tipo impositivo que corresponda según el valor el bien. Consulta la **tabla progresiva (**ver apartado 5.6.1).

B. **He pagado IVA**

He comprado un bien inmueble "nuevo" también expresado como "entregas sujetas a IVA" y el concepto por el que tengo que autoliquidar es "Actos jurídicos documentados" al tipo impositivo del 1,5 por 100 **(1,5%)**.

C. **Transmisión del inmueble afecto a una actividad**

Son supuestos especiales que se dan cuando el vendedor es un empresario, profesional o arrendador y el inmueble que se transmite está afecto a una actividad empresarial, profesional o de arrendamiento. Consulta las **preguntas frecuentes** del impuesto. https://www.aragon.es/-/preguntas-frecuentes-transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos-documentados

En la web de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) puedes acceder al **calificador de operaciones inmobiliarias** . Respondiendo a una serie de preguntas sobre la operación a realizarte indicará si debe tributar por IVA o por transmisiones patrimoniales onerosas. Hay que tener en cuenta que la herramienta no informa de la tributación por actos jurídicos documentados.

5.2.- ¿Quién está obligado a declarar?

- ✓ El sujeto pasivo del impuesto es el comprador, por lo que es él, quien tiene la obligación de realizar la autoliquidación.

5.3.- ¿Qué valor tengo que declarar?

La base imponible es el importe que se debe declarar, se considerará **el mayor de entre**:

- El valor declarado por los interesados (precio).
- Valor de referencia catastral

Valor de referencia del Catastro Inmobiliario

- ¿Cómo conocer el valor de referencia del Catastro Inmobiliario?

Consultar el valor de referencia de los inmuebles. Sede Catastro Inmobiliario (https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx)

Valoración previa de inmuebles

Se puede solicitar esta valoración cuando se vaya a declarar un hecho imponible y el bien inmueble **no tenga valor de referencia del Catastro Inmobiliario** (si se trata de una finca rústica sin valor de referencia catastral no solicite valoración previa, consulte el valor mínimo informativo en el punto siguiente).

- En la siguiente dirección electrónica se encuentra toda la información necesaria sobre este procedimiento de valoración (https://www.aragon.es/-/procedimiento-de-valoracion-de-previa-de-bienes-inmuebles). También se podrá enlazar con la Sede electrónica para iniciar el trámite.

Valor mínimo informativo

- El Servicio de Valoración Inmobiliaria de la Dirección General de Tributos proporcionará al contribuyente el "valor mínimo informativo" de los bienes inmuebles de características comunes que, en el ejercicio correspondiente, no tengan asignado valor de referencia del Catastro.

En estos momentos este valor mínimo informativo se facilita **únicamente** a las parcelas con uso exclusivo de explotación agrícola.

5.4.- Plazo de presentación de la autoliquidación

Un mes a contar desde el día siguiente a la fecha de escritura de compraventa.

Recuerda: si el fin de plazo (un mes) coincide con sábado, domingo o festivo podrás presentarlo el primer día hábil siguiente.

Ejemplo: la escritura es de fecha 10 de marzo de 2021, entonces el último día para presentar la autoliquidación será el 10 de abril de 2021, pero como coincide con sábado el último día para presentar será el lunes 12 de abril.

5.5.- ¿Dónde se tributa la compraventa de un bien inmueble?

Solamente **tributan en la Comunidad Autónoma de Aragón** las compraventas de **inmuebles** que estén **situados** en su territorio.

5.6.- Tipo impositivo de las operaciones inmobiliarias:

5.6.1-Con carácter general.

Los tipos impositivos aplicables sobre la base liquidable de la transmisión onerosa de bienes inmuebles, serán los que, en función del **valor del bien** objeto del negocio jurídico, se indican en la siguiente escala:

Valor bien hasta–Euros	Cuota íntegra	Resto valor bien	Tipo
0	0	400.000,00	8,00%
400.000,00	32.000,00	50.000,00	8,50%
450.000,00	36.250,00	50.000,00	9,00%
500.000,00	40.750,00	250.000,00	9,50%
750.000,00	64.500,00	en adelante	10,00%

Legislación autonómica: Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos.

ATENCIÓN: Para determinar el tipo medio impositivo se considera el ***valor del bien en su totalidad*** y no el de la participación del mismo que estés comprando.

5.7.- Bonificaciones:

5.7.1- Compraventa vivienda habitual menores 35 años, personas con discapacidad o víctimas de violencia de género.

Artículo 121-4 del Texto actualizado de las disposiciones dictadas en materia de tributos cedidos por la Comunidad Autónoma de Aragón.

- ✓ Bonificación del 12,50% sobre la cuota íntegra.
- ✓ Compra de la **primera** vivienda habitual por parte de personas físicas incluidas en alguno de los siguientes colectivos, siempre que el valor real del bien inmueble no supere los 100.000 euros (la bonificación es compatible para los tres apartados siguientes):
  - Menores de 35 años.
  - Personas con discapacidad igual o superior al 65%.
  - Mujeres víctimas de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme por tal motivo en los últimos 10 años.

(Cuando haya varios adquirentes, y no todos cumplan los requisitos, sólo puede aplicar la bonificación quien los cumpla).

5.7.2-Compraventa de vivienda habitual por familias numerosas.

Artículo 121-5 del Texto actualizado de las disposiciones dictadas en materia de tributos cedidos por la Comunidad Autónoma de Aragón.

Bonificación del 50% sobre la cuota íntegra.

- ✓ Para poder disfrutar de la bonificación los inmuebles tienen que destinarse a ser la vivienda habitual de una familia numerosa y cumplir simultáneamente, los siguientes requisitos:

- En el momento de la compra hay que tener la condición legal de familia numerosa.
- La vivienda se tiene que destinar a ser la vivienda habitual de la familia.
- Si se tiene una vivienda habitual anterior:
  - Debe venderse 2 años antes de la compra o 4 años después de haber comprado la nueva vivienda habitual.
  - La superficie de la nueva vivienda adquirida tiene que ser superior en más de un 10% de la superficie útil de la vivienda anterior de la familia.
- Límite de ingresos: impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF), última declaración presentada:
  - La base imponible general + base imponible del ahorro - mínimo del contribuyente - mínimo por descendiente < o = (menor o igual) 35.000 euros.
  - La cantidad de 35.000 se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número que marque la legislación vigente para tener la condición de familia numerosa.
  - Hay que tener en cuenta TODAS las declaraciones presentadas por TODAS las personas que vayan a habitar en la vivienda.

Puedes consultar las preguntas frecuentes publicadas en nuestra página web relativas a los beneficios fiscales (vivienda habitual, familia numerosa, otras bonificaciones) en el siguiente enlace:
Preguntas frecuentes transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Gobierno de Aragón (aragon.es)

6.-¿Cómo realizar el trámite sin identificación digital?

Si no dispones de medios de identificación digital, ahora es el momento para obtenerlo, podrás realizar el trámite de forma ágil, sencilla y cómoda, sin desplazamientos ni horarios.

MUY IMPORTANTE: El titular de la identificación digital puede ser cualquiera de los intervinientes en el trámite o incluso un familiar o amigo.

Cómo registrarte en Cl@ve (Registro Avanzado)

Si no dispones de ninguno de los siguientes medios de identificación digital (Cl@ve, Certificado electrónico o DNI electrónico), utiliza la siguiente aplicación:

- PATRAPA WEB (https://aplicaciones.aragon.es/patrapa/): **sólo** para particulares sin firma digital.

Una vez en la aplicación, sigue los pasos del punto 4 (pantallas del trámite). Recordamos que en esta aplicación no se podrá realizar el pago ni la presentación telemática.

Una vez obtenido el pdf con las autoliquidaciones correspondientes, deberá presentar en alguna de nuestras Oficinas tributarias en Aragón (https://www.aragon.es/-/oficinas-tributarias) correspondiente, la siguiente documentación:

- ✓ Autoliquidación.
- ✓ Escritura de compraventa.
- ✓ Justificante bancario de pago de la autoliquidación.

Oficinas tributarias en Aragón (https://www.aragon.es/-/oficinas-tributarias)

Recuerda pedir cita previa (https://www.aragon.es/-/tributos-cita-previa)
Elige: "Presentar expedientes de tributos"

7.- Contacta con nosotros

Para aquellos contribuyentes que no dispongan de los medios técnicos para efectuar las autoliquidaciones en las aplicaciones web, podrán solicitar voluntariamente, por teléfono, la prestación de nuestro **Servicio de Ayuda** para la confección, presentación y pago de autoliquidaciones *a la oficina liquidadora competente* (según la localidad donde esté situado el bien inmueble al que se le va a cancelar la hipoteca), siempre que falten más de 10 días hábiles para finalizar el plazo voluntario de presentación del impuesto.

Oficinas tributarias en Aragón (https://www.aragon.es/-/oficinas-tributarias)

Para cualquier duda o incidencia no dudes en comunicarte con nosotros.

Información general:

- ✓ Página Web: Impuestos sobre la compraventa de inmuebles en Aragón.
  https://www.aragon.es/-/impuestos-sobre-la-compraventa-de-inmuebles-en-aragon
- ✓ Teléfono: 976 715 209
- ✓ Correo electrónico: tributos@aragon.es