¿Qué necesito para vender mi vivienda?

Lista de documentos y pasos para no perder tiempo

Tener los papeles listos antes de publicar acorta plazos y evita sorpresas cuando aparece un comprador. Esta lista recoge lo que se pide con más frecuencia al vender una vivienda en España. Según tu caso (herencia, hipoteca, vivienda alquilada…) puede cambiar algo: lo repasamos juntos antes de publicar.

Documentos del propietario y de la vivienda

- ☐ **DNI o NIE de todos los propietarios**
  Y, si procede, estado civil y régimen económico del matrimonio.
- ☐ **Escritura de compraventa (título de propiedad)**
  Si la heredaste o te la donaron, la escritura de herencia o de donación.
- ☐ **Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad**
  Muestra quién es el titular y si hay cargas (hipoteca, embargos). Se pide al Registro.
- ☐ **Último recibo del IBI y referencia catastral**
  Sirve para identificar la vivienda y para repartir el impuesto del año.
- ☐ **Certificado de eficiencia energética**
  Es obligatorio para anunciar y vender. Lo emite un técnico competente.
- ☐ **Certificado de estar al corriente con la comunidad**
  Si hay comunidad de propietarios: lo emite el administrador y recoge si hay deudas o derramas.
- ☐ **Si hay hipoteca: certificado de deuda pendiente**
  Lo pide tu banco; indica el saldo exacto para cancelarla en la firma.
- ☐ **Documentación de habitabilidad o de antigüedad**
  Según el caso y la normativa de tu municipio. Te indico cuál aplica a tu vivienda.
- ☐ **Si está alquilada: contrato de alquiler**
  Hay que revisar plazos y condiciones antes de vender.
- ☐ **Obras y reformas: facturas y licencias**
  Las reformas acreditadas ayudan a justificar el precio.

Los pasos de la venta, resumidos

1. Valoración

Estimación online y después visita para ajustar el precio a tu vivienda y a la demanda real de la zona.

2. Preparar la vivienda

Reparaciones pequeñas, orden, limpieza y buena luz. Reunir los documentos de la lista.

3. Publicación

Fotos de calidad, descripción clara y anuncio en los portales principales.

4. Visitas y ofertas

Filtro a los interesados, acompaño las visitas y negocio las ofertas contigo.

5. Arras y notaría

Contrato de arras con el comprador y firma de la escritura ante notario.

Impuestos y gastos habituales para el vendedor

Orientativo. Las cifras dependen de cada caso; confírmalas siempre con tu gestor o asesor fiscal.

- **Plusvalía municipal**
  La paga el vendedor al ayuntamiento. Si no hay ganancia, normalmente no se paga.
- **IRPF por la ganancia patrimonial**
  Tributa la diferencia entre lo que obtienes y lo que te costó (con gastos y mejoras acreditados). Hay exenciones, por ejemplo para mayores de 65 años en su vivienda habitual o al reinvertir en otra vivienda habitual.
- **Cancelación de la hipoteca**
  Si queda saldo pendiente, se descuenta del precio en la firma; el banco puede cobrar una comisión por cancelación.
- **IBI y comunidad**
  Se reparten con el comprador según el día de la venta; hay que estar al corriente.
- **Certificado energético**
  Coste del técnico que lo emite.

¿Quieres saber cuánto vale tu vivienda?

Valoración online gratuita y sin compromiso en valorasur.es

Llámame al 661 036 237 o escríbeme a info@valorasur.es

Esta guía es informativa y no constituye asesoramiento jurídico ni fiscal. Consulta con un profesional antes de tomar decisiones. Actualizada en noviembre de 2026.