

¿Cuáles son los gastos a la hora de vender una propiedad?

Vender una propiedad implica no solo encontrar al comprador ideal, sino también cumplir con una serie de costos y trámites que deben gestionarse correctamente. En este artículo te brindamos una guía clara y detallada de los gastos asociados a una operación de compraventa inmobiliaria en la **Provincia de Buenos Aires**, para que puedas planificar con anticipación.

Obligación del escribano: la proforma de gastos

El escribano interviniente está obligado a proporcionar al vendedor una **proforma de gastos**. Este documento incluye un detalle de los costos asociados a la operación y permite analizar con tiempo los pagos que se deberán afrontar.

Documentación necesaria para la escritura

Al momento de la escritura, la parte vendedora debe presentar:

- **Escritura original** del inmueble.
- **DNI y constancia de CUIT o CUIL** de todos los titulares y sus cónyuges, si corresponde.
- **Facturas de servicios e impuestos** pagados durante la posesión del inmueble.
- **COTI (Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles)**
- **Cédula catastral o estado parcelario**, confeccionada por un agrimensor matriculado (obligatoria en Provincia de Buenos Aires).

Principales gastos para la parte vendedora

1. Impuesto de Sellos:

- 1% del valor de escrituración (la mitad del total, que es 2%).

2. Gastos de Escrituración:

- Costos pre-escriturarios rondan el **0,5% del valor de la operación.**

3. Cédula Catastral:

- Obligatoria para la venta en Provincia de Buenos Aires.

4. Impuesto a las Ganancias Cedular:

- **IMPUESTO A LAS GANANCIAS**, Lo paga siempre el vendedor. Las personas físicas sólo lo abonan (con una alícuota del 15%) si el bien que venden fue adquirido luego del 01/01/2018. En el caso que la parte vendedora sea una sociedad la alícuota es del 30%. No aplica para vivienda única.
- **Eliminación del ITI:** La reciente eliminación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (1,5%) ha reducido los costos para los vendedores.

5. Honorarios de inmobiliaria Pozzi y Servicios de Marketing / Consultoría

La inmobiliaria percibe honorarios del **3% + IVA del valor de venta** y un **1% + IVA adicional por servicios de marketing y consultoría**, exclusivamente si se concreta la operación de venta. Esto significa que trabaja a riesgo, sin cobrar anticipos ni costos iniciales. Su compromiso está orientado a resultados, garantizando que solo se remunera en caso de éxito.

Principales gastos para la parte compradora

1. Honorarios del Escribano:

- Entre 1% y 2% del valor de la operación, más IVA.

2. Impuesto de Sellos:

- 1% del valor de escrituración (la mitad del total, que es 2%).

3. Gastos de Escrituración:

- Costos post-escriturarios rondan el 0,5% del valor de la operación.

4. Diligenciamientos varios:

- Aproximadamente 0,5% del valor.

5. Honorarios de la inmobiliaria: 3% + IVA del valor de compra.

tabla comparativa con los gastos principales para el vendedor y el comprador en una operación de compraventa inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires, basada en un precio de USD 120.000.

Concepto	Parte Vendedora	Parte Compradora
Impuesto de Sellos (1%)	USD 1,200	USD 1,200
Honorarios Inmobiliarios (3%)	USD 3,600	USD 3,600
Cédula Catastral	USD 300 - 500 (aprox.)	N/A
Gastos Escriturarios	USD 600 - 900 (aprox.)	USD 600 - 900 (aprox.)
Honorarios del Escribano	N/A	USD 1,800 - 2,400 (aprox.)
Diligenciamientos Varios	N/A	USD 600 (aprox.)
Impuesto a las Ganancias (15%)	Si aplica, depende de la ganancia obtenida.	N/A
Total Estimado	USD 5,700 - 6,200 (+ Ganancias si aplica)	USD 7,800 - 8,700

Recomendaciones finales

- **Planifica con tiempo:** Solicita la proforma de gastos al escribano antes de la operación.
- **Documentación completa:** Verifica que todos los documentos necesarios estén actualizados y disponibles.
- **Consulta con profesionales:** Asegúrate de contar con el asesoramiento adecuado para evitar contratiempos.

Vender una propiedad no solo implica encontrar el precio correcto, sino también cumplir con todos los aspectos legales y financieros para que la operación sea transparente y eficiente. Con esta guía, tendrás un panorama claro para avanzar con confianza en tu próxima transacción inmobiliaria.

Nota aclaratoria: Los ejemplos de gastos, porcentajes y honorarios mencionados en este artículo son meramente ilustrativos y no constituyen una propuesta contractual ni un valor definitivo. Recomendamos a los interesados consultar con un profesional para obtener información específica y actualizada según cada caso particular.