

Herencias

Preguntas clave a las que debes saber responder para no cometer errores.

Consigue una tramitación y venta fácil.



Cuando fallece una persona muy allegada además del consiguiente duelo, nos pueden surgir muchas dudas sobre los siguientes pasos y trámites burocráticos a seguir.

Con esta sencilla guía queremos ayudarte a que pongas el foco en preguntas de gran importancia en el proceso de heredar, y que seguramente nadie te haya planteado.

Poner bien el foco en determinadas cuestiones, puede serte muy útil para evitarte problemas y futuros errores.

Además, es clave para ahorrarte mucho dinero en impuestos.



CÓMO TE AYUDA UNA INMOBILIARIA



**AHORRA EN
IMPUESTOS**



**NO ADELANTES
TU DINERO**



**OLVÍDA TRÁMITES
COMPLEJOS**



**GANA EN
TRANQUILIDAD**

Somos expertos en tasar el verdadero precio de tu vivienda, logrando que ahorres miles de euros en impuestos y que no tengas que adelantar tu dinero en gastos derivados de la herencia. Además, contamos con un dpto. jurídico propio especializado en herencias. Nos ocuparemos de todo y no necesitarás contratar abogados a parte.



Tasamos el valor real para que ahorres en impuestos.

El notario tasaré tu propiedad heredada según el valor fiscal. Pero ese valor no se suele corresponder con el valor real de mercado.

Una tasación incorrecta te puede hacer perder hasta 10.000€ en impuestos patrimoniales ¿Estás dispuesto a perderlos? Nosotros te los podemos ahorrar.

Te ayudamos a cubrir la plusvalía y otros gastos vendiendo la casa heredada.

Con el dinero de las arras (señal que deja el comprador) ya podrás cubrir los primeros gastos que conlleva la herencia, **sin tener que poner, ni adelantar tu dinero.**

Somos expertos y vendemos tu vivienda heredada de manera rápida y al mejor precio de mercado.



Aportamos máxima facilidad en los trámites.

Entendemos que es una situación muy delicada para ti. Por eso nos ocupamos de todos los trámites y papeleos. Si lo deseas, contamos con gestorías colaboradoras, especializadas en Herencias. Simplificamos y agilizamos al máximo toda la burocracia.

Te acompañamos antes, durante y después del proceso.

Evitamos conflictos mediando entre los herederos.

Gestionar una herencia es un proceso delicado. Por eso nos ocupamos de todo, para convertirlo en un proceso fácil y rápido.

Mediamos entre las partes y ofrecemos asesoramiento durante todo el proceso.



CUESTIONES CLAVE

Pon mucha atención a estas cuestiones que te presentamos. Son muy importantes y debes saber responderlas para no cometer errores.

Valoración: Una valoración baja puede generar mayores impuestos en la declaración de la renta en caso de una venta.

- ¿Qué valores tengo que asignar?
- ¿El fiscal o el de mercado si es superior?
- ¿Qué cosas hay que tener en cuenta a la hora de fijar el precio en la herencia por sus posibles consecuencias posteriores en la venta?

Testamento:

- ¿Hay testamento?
- Si no lo hay, ¿se ha hecho acta de declaración de herederos?
- ¿Qué hacer si no hay testamento?

Herederos:

- ¿Quiénes son los herederos y en qué concepto (*pleno dominio, nuda propiedad, usufructo, etc.*)?
- ¿Están localizados y bien avenidos todos los herederos?
- ¿Ha fallecido también alguno de los herederos? Si la respuesta es afirmativa, ¿se ha gestionado la herencia de este?
- ¿Qué ocurre cuando hay menores de edad entre los herederos? Y si hay que vender, ¿cómo se puede hacer? (*Diferencia entre menores emancipados y sin emancipar*)
- ¿Qué ocurre cuando hay un incapaz entre los herederos?
- Si hay herederos que quieren vender todo o parte de la herencia y otros no, ¿cómo se resuelve el posible conflicto?

Inmuebles/bienes:

- ¿Existe un inventario de todos los bienes?
- ¿Hay que localizar BIENES INMUEBLES u otros tipos de bienes (vehículos, saldos bancarios, inversiones, inmuebles no inscritos en registro de propiedad, etc.)?
- ¿Dónde se ubican los inmuebles? (¡Cuidado cuando hay distintas comunidades!)
- Y si se gestionó la Herencia, pero no se incluyeron todos los bienes, ¿cuál es el mejor reparto, a partes iguales o asignando las propiedades?
- ¿Por qué no aprovechar para regularizar las propiedades (m2 construidos por antigüedad con declaración de obra, excesos de cabida, etc.)?
- ¿Hay cargas sobre los bienes de la herencia?
- ¿Se pueden cancelar las cargas por caducidad? ¿Qué plazos requieren?

Trámites:

- ¿Qué trámites se tienen que efectuar?
- ¿Quién me puede gestionar la herencia?
- ¿Qué gastos tengo al gestionar la herencia? (Notaria, ISD (comunidad autónoma), IIVTNU (Ayuntamiento), gestoría, tasaciones si hay conflicto entre herederos, etc.).
- ¿Se puede adjudicar una herencia proporcionalmente según lo que marca la Ley y después hacer una extinción de condominio?
- ¿Puedo gestionar a la vez la herencia y la venta de un inmueble?

Fiscalidad:

- ¿Qué impuestos afectan a la Herencia? Fiscalidad y plazos
- ¿Es mejor hacer donación o esperar a herencia? (¡Cuidado cuando a efectos fiscales existen exenciones entre padre e hijos!. Por ejemplo, en donaciones. Hay efectos perversos en la renta por el posible incremento de patrimonio entre valores de compra y donación cuando hay incremento de patrimonio (AEAT), para el donante.)
- ¿Qué valores tengo que asignar? ¿El fiscal o el de mercado si es superior?
- ¿Hay beneficios fiscales en las herencias?



CUIDADO CON...

Cuando te dispongas a tramitar la herencia, debes tener especial cuidado para no cometer errores clásicos que, por desconocimiento, te puedan acarrear futuros problemas.



**Tasar mal
la vivienda
heredada**

**Puedes llegar a
pagar miles de
euros de más en
impuestos.**



**Escriturar
directamente
en notaría**

**Una vez escrituras, no habrá
vuelta atrás. Nosotros te
informamos y nos ocupamos
de todo el proceso.
De principio a fin.**



**No disponer
de mediador**

**En muchas ocasiones se
producen desagradables
desacuerdos entre
los herederos. Un me-
diador aportará tran-
quilidad y evitará dolo-
rosos conflictos.**



UN EJEMPLO REAL

A continuación, te exponemos uno de nuestros casos reales de éxito, para que compruebes todo lo que podemos hacer por ti. Vemos cientos de casos muy diversos a diario. Sabemos muy bien cómo ayudarte.

Situación:

Nuestros clientes habían heredado una propiedad y como es normal, desconocían los valores de mercado. Analizamos su herencia y la valoramos, atendiendo a dos objetivos:

- 1. Hacer un correcto reparto entre hermanos.**
- 2. Reducir al máximo el pago de impuestos.**

A tener en cuenta:

Mucha gente se centra en el valor de la herencia para pagar el mínimo en el impuesto de sucesiones.

No obstante, ese valor tiene un efecto clave cuando la propiedad se vende.

El impuesto de sucesiones es casi nulo en las herencias de padres a hijos, y el impuesto sobre la ganancia patrimonial en la venta es un mínimo del 19%.

Qué hacer:

Analizamos el impuesto de sucesiones y determinamos a qué precio íbamos a poner a la venta su propiedad.

El foco lo pusimos en conseguir pagar lo mínimo en impuestos.

Esto no se puede hacer al azar lo ideal es preguntar a una inmobiliaria el valor de venta, analizar los impuestos con el asesor fiscal y asegurarnos que Hacienda admite esos valores.

Conclusión:

Si quieres un proceso de herencia tranquilo y sin pagar impuestos de más. Ponte en contacto con nosotros y te informaremos sin ningún compromiso.



¿QUÉ PODEMOS HACER POR TI?

NUESTROS SERVICIOS

Si quieres un proceso de herencia tranquilo y sin pagar impuestos de más. ponte en contacto con nosotros y te informaremos sin ningún compromiso.



1. ANALIZAMOS TU HERENCIA

Identificamos los inmuebles y los herederos.



2. MEDIAMOS

Mediamos entre los herederos para realizar la herencia y, en su caso, de realizar una venta.



3. VALORAMOS

Valoramos los inmuebles a valor real de mercado para la escritura de herencia y su posterior venta.



4. INICIAMOS LOS TRÁMITES

Preparamos todos los trámites burocráticos de la herencia. Facilitamos servicios de gestorías especializadas para los casos más complejos.



5. RESOLVEMOS OBSTÁCULOS

Resolvemos cuestiones complicadas que impidan firmar la herencia y/o ponemos a la venta la propiedad (localizamos heredero e inmuebles, regularizamos propiedades como cargas y/o diferencias de superficie, lindes y otros).



6. INICIAMOS LA VENTA

Ponemos en venta la propiedad que se decida, si los herederos implicados autorizan.



7. FIRMAMOS EN NOTARIA

Firmamos la herencia, pudiendo coordinar herencia y venta de la propiedad.



8. VENDEMOS LA PROPIEDAD

Asistimos al otorgamiento de escritura pública de compraventa de la propiedad.



SERVICIO ESPECIALIZADO: TECNOLOGÍA INMOBILIARIA 4.0

Contamos con lo último en tecnología inmobiliaria. Se trata de un **sistema de escaneado en 3D de propiedades**, que permite crear una presentación del tipo “casa de muñecas”, la cual ofrece una visión de la casa desde todos sus ángulos. Esta tecnología ofrece la posibilidad de realizar una visita en 360° de la propiedad, desde cualquier dispositivo y sin necesidad de instalar ningún tipo de programa o aplicación. Una gran ventaja es que se puede enviar por whatsapp a cualquier comprador sin ningún problema.



NAVEGACIÓN VIRTUAL POR LA VIVIENDA

Esta herramienta inmobiliaria se ha convertido en un elemento clave a la hora de vender una casa, ya que permite a los posibles compradores **apreciar cada detalle de las calidades y texturas de la vivienda**. Además, la navegabilidad virtual a través de los espacios, hace que se puedan apreciar incluso exteriores, jardines y zonas comunes. Otro aspecto clave de esta revolucionaria tecnología es que también ofrece la posibilidad de visualizar los **planos de planta**, y los puntos de interés de la propiedad.

Aunque lo más sorprendente es la representación de una **“casa de muñecas”** exactamente igual que la casa escaneada donde podemos apreciar espacios, distancias y volúmenes en 3D como nunca antes.

VISITA VIRTUAL DESDE CUALQUIER DISPOSITIVO

En nuestra inmobiliaria ya contamos con esta tecnología 4.0 para todos nuestros clientes y sin ningún coste adicional. Si tienes una propiedad y quieres venderla a otro nivel, ponte en contacto con nosotros.

**La realidad virtual permite
incluso a los compradores
extranjeros visitar tu casa
desde su propio país**



SERVICIO ESPECIALIZADO: **HOME STAGING**

El concepto de Home Staging es un conjunto de técnicas que permiten **realzar una vivienda y darle un aspecto más atractivo** para los posibles compradores. Home Staging significa, literalmente puesta en escena de la casa. Estas técnicas fueron desarrolladas en los Estados Unidos hace unos treinta años y están siendo aplicadas ahora en Europa, en países como Reino Unido, Suecia o Francia.

El objetivo del home staging es acondicionar una vivienda para que se venda lo más rápido posible y al mejor precio.

Concretamente el Home Staging consiste en:

- **Despersonalizar**
- **Ordenar**
- **Despejar**
- **Limpiar**
- **Reparar**
- **Organizar el espacio y armonizar**

Seguramente y como es normal, te habrán surgido muchas dudas a la hora de tramitar tu herencia y poner en venta la propiedad.

Déjanos ayudarte. Somos expertos en la venta de propiedades por herencia y además contamos con un departamento especializado en este tipo de trámites.

Ponte en contacto con nosotros y te informaremos de todo.

