

K O N T E K

GUÍA DEL HEREDERO

Los primeros pasos para heredar y vender una vivienda *con seguridad*

Un plan claro y ordenado para afrontar una herencia sin agobios, paso a paso.

Confianza y Técnica

Especialistas en la tramitación de herencias con patrimonio inmobiliario · kontek.es

INTRODUCCIÓN

Un momento difícil merece un plan sencillo

Heredar es un momento difícil. Esta guía te ofrece un plan sencillo y seguro, paso a paso.

Cuando fallece un ser querido, al dolor se suman, a las pocas semanas, las preguntas prácticas: ¿qué tengo que hacer?, ¿cuánto tiempo tengo?, ¿por dónde empiezo? Si además hay una vivienda de por medio y piensas venderla, la sensación de no saber por dónde tirar puede ser abrumadora.

Esta guía está pensada para devolverte la tranquilidad. No necesitas convertirte en un experto: solo entender el camino y dar los pasos en el orden correcto. Vamos a ello, con calma.

LO PRIMERO QUE DEBES SABER

Hay un reloj en marcha (pero da tiempo)

Conviene saberlo desde el principio: desde el fallecimiento, dispones de **seis meses para liquidar el Impuesto de Sucesiones**. Ese plazo corre desde la fecha del fallecimiento, no desde que repartís los bienes.

La buena noticia

Ese plazo **puede ampliarse otros seis meses**, siempre que lo solicites dentro de los cinco primeros meses. Por eso, ante cualquier herencia que se prevea algo complicada, lo más prudente es pedir la prórroga desde el principio y ganar tiempo con seguridad.

Con esto en mente, ya puedes afrontar el resto con calma. No hay que correr; hay que organizarse.

El camino, en 7 pasos

Toda herencia con vivienda sigue, en esencia, este recorrido. Conocerlo te da el control.

1

Reunir los certificados

Certificado de defunción y, a partir del día 15 hábil, los de últimas voluntades y seguros de vida.

2

Localizar el testamento

Si lo hay, se pide copia al notario. Si no, se tramita la declaración de herederos.

3

Inventariar bienes y deudas

Una foto completa de lo que se hereda: la vivienda, cuentas, vehículos... y también las deudas.

4

Aceptar la herencia

Pura y simple, a beneficio de inventario o renunciar. Una decisión importante, mejor con asesoramiento.

5

Firmar la escritura ante notario

El documento donde los herederos aceptan y se adjudican los bienes.

6

Pagar los impuestos e inscribir

Impuesto de Sucesiones y plusvalía municipal, y después inscribir la vivienda a tu nombre en el Registro.

7

Vender la vivienda

Solo cuando está a tu nombre. Preparar documentación, comercializar, negociar y escriturar la venta.

Recuerda: no se puede vender una vivienda heredada hasta que está legalmente inscrita a tu nombre. Es el paso que más se olvida y el que más retrasa una venta.

Menos de lo que temes (si eres familia directa)

El miedo número uno al heredar son los impuestos. Pero en Andalucía, para los familiares directos, la realidad es mucho más tranquila de lo que se piensa.

Impuesto de Sucesiones en Andalucía

Para **hijos, cónyuge, nietos y padres** (Grupos I y II) existe una reducción de hasta **1.000.000 € por heredero** y una **bonificación del 99%** de la cuota. En la práctica, la mayoría de las herencias entre familiares directos pagan muy poco o casi nada.

Un aviso importante: aunque salga a pagar cero, **hay que presentar el impuesto igualmente dentro de plazo**. La sanción por no presentar a tiempo se aplica aunque la cuota sea de cero euros.

Si heredas con hermanos o sobrinos (Grupo III), la cosa cambia: la bonificación del 99% no se aplica, así que conviene asesorarse bien para aprovechar todas las reducciones posibles.

Al vender: el error de los miles de euros

Cuando vendas la vivienda, pagarás IRPF por la **ganancia** (la diferencia entre el valor que declaraste al heredar y el precio de venta). Por eso, declarar la casa por un valor demasiado bajo en la herencia —para ahorrar en Sucesiones, donde casi no pagabas— puede costarte mucho más caro después en IRPF. Valorar bien la vivienda desde el principio es clave.

Datos fiscales vigentes en Andalucía a la fecha de esta guía. La normativa puede cambiar; consúltanos para tu caso concreto.

APRENDE DE LOS DEMÁS

Los 5 errores más comunes

Evitarlos te ahorrará tiempo, dinero y disgustos.

1. No presentar el impuesto si sale a cero

Aunque no toque pagar, hay que declararlo en plazo. No hacerlo genera recargos y sanciones.

2. Infravalorar la vivienda en la herencia

Ahorra poco en Sucesiones y puede dispararte el IRPF cuando vendas. Sale caro.

3. Dejar pasar los plazos

Los seis meses corren desde el primer día. Si se prevé demora, pide la prórroga a tiempo.

4. Intentar vender sin tener la casa a tu nombre

Hasta que no está inscrita a tu nombre, no se puede vender. Ni el comprador ni su banco lo aceptarán.

5. Olvidar las deudas

Una herencia también incluye lo que se debe. Conviene conocerlo antes de aceptar.

TEN ESTO A MANO

Checklist de documentos

DEL FALLECIDO

- ☐ Certificado de defunción
- ☐ Certificado de últimas voluntades
- ☐ Certificado de seguros de vida
- ☐ Testamento o declaración de herederos

DE LOS HEREDEROS

- ☐ DNI de todos los herederos
- ☐ Libro de familia

DE LOS BIENES

- ☐ Nota simple de cada inmueble
- ☐ Certificado bancario de saldos
- ☐ Documentación de vehículos
- ☐ Información de deudas y cargas

FISCAL

- ☐ Modelos 660 y 650 (Sucesiones)
- ☐ Plusvalía municipal

¿Y SI NO QUIERES OCUPARTE DE TODO ESTO?

Nosotros lo hacemos por ti, de principio a fin

Has visto que tramitar una herencia y vender la vivienda son muchos frentes a la vez, en un momento que ya es delicado de por sí. En **KONTEK** nos encargamos de todo el proceso —la gestión documental, jurídica y fiscal, los impuestos, el registro y la venta del inmueble— con un solo interlocutor.

Tú no tienes que ir de la notaría al registro, ni de Hacienda a la inmobiliaria. Lo coordinamos nosotros, para que tú ganes tranquilidad.

Web	kontek.es
Teléfono	699 417 089
WhatsApp	699 417 089
Email	info@kontek.es

Confianza y Técnica