

Vivienda

## 10 claves de la compraventa de vivienda con criptomoneda



COMPARTIR



COMENTAR



- 5 claves para vender una vivienda tras la crisis del sector
- Decálogo de requisitos que debe tener una vivienda para ser rentable

T. Álvarez

26 FEBRERO, 2018

Hace pocas semanas se vendía por primera vez en España una vivienda en bitcoins. Y es que, a pesar de que todavía no es de conocimiento general, cada vez son más los vendedores que se deciden por ofertar sus inmuebles en venta, o al menos una parte de ellos, a través de criptomonedas. Este comportamiento en auge es consecuencia de la aparición de la digitalización que, junto con la combinación de las nuevas tecnologías, han facilitado el surgimiento de nuevas formas de hacer negocios. El sector inmobiliario no se

Publicidad

Publicidad

ha mantenido ajeno a ellos y **son numerosos los emprendedores que se acercan a esta modalidad de compraventa.**



### 1. Tecnología blockchain

Una criptomoneda es un sistema de intercambio basado en tecnología blockchain o cadena de bloques. Según María Olvido Carretero, abogada de LegalGestion21, esta tecnología dota a la criptomoneda “de una seguridad imposible de romper, modificar o piratear” lo que, a su vez, genera “seguridad y anonimato” a sus usuarios. Por su parte, José Luis Jimeno, presidente de Noteges Consulting, explica que **las monedas virtuales han surgido como respuesta “a una demanda de la sociedad**, que cada día se siente más explotada y alejada del sistema”, proporcionando así una forma de pago alternativa a la moneda tradicional intervenida por los estados. “La esencia de las monedas virtuales es que se han convertido en un medio de pago creado al margen del Estado y aceptado por amplios sectores de la sociedad”, agrega.

### 2. Mayor atracción de los compradores

Las monedas virtuales están descentralizadas y no responden a poderes reguladores que se encarguen de su emisión. Por el contrario, son los usuarios los que pueden conseguir sus criptomonedas a través de **la combinación de programas informáticos y ordenadores especiales que se usan para minar la moneda**. En el caso de la vivienda, esta iniciativa proporciona importantes beneficios, como la atracción de compradores de otros países. Así, y en opinión de Carretero, ahora la compra de inmuebles “es posible desde cualquier parte del mundo y de manera totalmente segura”. Además, destaca que los mercados se convierten en lugares más accesibles, “ya hay países donde las viviendas son muy baratas y se puede acceder a ellos a través de monedas virtuales”. Es por ello que, desde su perspectiva, las inmobiliarias “deben” aceptar este sistema “cuanto antes”, pues “las grandes fortunas ya usan este sistema a través de fondos de alto beneficio para comprar inmuebles de todo tipo con monedas virtuales”.

### 3. Tendencia que viene para quedarse

A día de hoy existen en el mundo alrededor de 1.400 monedas virtuales en funcionamiento. La más conocida y de mayor valor es el bitcoin, que según Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, el pasado año experimentó “una espectacular revalorización, cercana al 1.500%”. Este interés ha motivado que muchos piensen que las criptomonedas han llegado para quedarse. Es el caso de Jimeno, quien declara que **su evolución real se producirá**

**pisos**  
.com

Comprar Alquiler Obra nueva

Casas y pisos



A Coruña



ENCUÉNTRALO



Suscríbete a nuestra  
News

y recibe cada semana noticias y  
artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

SUSCRIBIRME

Al pulsar confirmas que aceptas nuestro [Aviso legal](#)

**en los próximos dos quinquenios**, “revolucionando el sistema monetario e impositivo internacional”. Asimismo, defiende que, “si no se produce un caos en su mercado o el Estado no interviene para prohibirlas”, buena parte de las operaciones de compraventa en el sector inmobiliario se realizarán a través de esta vía.

#### 4. Sin pistas de una posible burbuja

El incremento del número de criptomonedas ha provocado distintas alertas acerca de la posibilidad de que se genere una burbuja en torno a ellas, la cual inexorablemente afectaría al mercado de la compraventa de viviendas. Al respecto, desde Noteges Consulting niegan esta hipótesis y aseveran que **el verdadero auge de las monedas virtuales está por llegar**. Por su parte, desde Alfa Inmobiliaria creen que tal posibilidad actualmente “está muy lejana”, pues “no se dan las condiciones de popularidad necesarias para provocar una burbuja en el mercado residencial”. “Hasta ahora creo que las operaciones inmobiliarias vinculadas a estas monedas han sido algo mucho más parecido a una gran acción de marketing que a una operación real”, reconoce Duque.

#### 5. Procedimiento legal

La compraventa de viviendas a través de este instrumento como sistema de pago es totalmente legal. En opinión de Carretero, al operar con criptomonedas se “garantizan” aspectos relativos a la seguridad, integridad o equilibrio de las operaciones relativas a transacciones de inmuebles. A su vez, reconoce que **la contabilidad de las operaciones también queda asegurada**, “gracias a una red descentralizada compartida entre multitud de agentes independientes”. Sin embargo, matiza que las compraventas deben guiarse por varios pasos “como determinar su equivalencia en euros y estar bajo control de la Agencia Tributaria para evitar el blanqueo de capitales”.

#### 6. Intercambio ante notario

Para realizar una compraventa de vivienda de manera efectiva a través de criptomonedas ha de llevarse a cabo un intercambio de estas por euros ante notario. Este procedimiento, que queda materializado en la escritura de la operación, deberá incluir el precio pactado para la compra en euros. En paralelo, para Amor Pelegrí, abogada del despacho del mismo nombre, asegura que a efectos legales la transacción “no deja de ser una compra común y corriente”, pero que en ella se incluye un paso previo, como es que **el comprador transfiera al vendedor sus criptomonedas desde el móvil**. “Este certifica que se ha completado en el monto acordado y se cierra la escritura con el precio equivalente en euros”, subraya.

#### 7. Declaración de ganancias

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictaminado que el intercambio de criptomonedas a euros no está sujeto al cobro del IVA, algo que sí sucede en algunos países extracomunitarios. No obstante, tal y como advierte Carretero, si con la transmisión para la compra de una vivienda se obtiene un beneficio la cantidad recibida en concepto de plusvalía **debe tributar en la declaración de la renta a efectos de ganancia patrimonial**, “tal y como ocurriría en cualquier otra inversión”. Es por ello que, añade esta letrada, los contribuyentes que obtengan una ganancia patrimonial por la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión de sus criptomonedas “deberán incluir esta cantidad en su IRPF”.

#### 8. Pago de impuestos

La compraventa de una vivienda está gravada por distintos impuestos. En el caso de que esta sea de segunda mano, **el tributo al que el comprador ha de hacer frente es el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**. Por su parte, las transacciones que tengan como objeto de intercambio una vivienda de nueva construcción están obligadas a tributar el IVA. Asimismo, la base imponible de estos impuestos es, en el caso del ITP, el valor real del inmueble y, en el del IVA, el importe total de la contraprestación. No obstante, tal y como afirma Pelegrí, la tributación de la compraventa en estos impuestos no se ve afectada por el hecho de que “la transacción se lleve a cabo con euros o con criptomonedas”.

## 9. Posibles riesgos

Con todo, los vendedores asumen ciertos riesgos al aceptar el valor de su vivienda en una criptomoneda como es el caso del bitcoin que ya opera en España. Ello se debe, según Jimeno, a la “votabilidad” que estas herramientas sufren. De hecho, si la depreciación se lleva a cabo en el momento de realizar la operación, este “asume una importante pérdida”. “Un día puedes tener mucho dinero al cambio y al siguiente perder el 40%, como ha sucedido en enero. Pero, a pesar de los descensos, **desde sus orígenes la revalorización es increíble**”, constata.

## 10. Toma de precauciones

Esta condición convierte a la compra de una vivienda mediante uso de moneda virtual en una operación no está exenta de tomar determinadas precauciones. Entre ellas, Duque destaca, “al igual que quienes firman su hipoteca con un préstamo multdivisa”, **informarse en profundidad con expertos del sector**. Por su parte, Jimeno hace hincapié en la necesidad de atender a la “razonabilidad” del precio de compraventa. En este sentido, aconseja analizar la evolución reciente de la criptomoneda que se vaya a utilizar pues, desde su perspectiva, la votabilidad actual “puede generar sorpresas en el momento de realizar la operación”.

COMENTAR

### NO TE LO PIERDAS



Ponen a la venta por primera vez en España una vivienda en bitcoins



¿Qué es el blockchain inmobiliario?