

## 8.2.1. Habitatge de nova construcció



Per acreditar que el tipus d'habitatge que adquirim és de nova construcció haurem d'aportar a la Notaria la següent informació:

### a) Cèdula urbanística

Document expedit per l'Ajuntament respecte que assegura la legalitat de la seva construcció. El document farà referència a la llicència d'obres, al projecte aprovat i, si escau, a la llicència de primera utilització. Cal recollir la instància i l'autoliquidació de la taxa al Departament d'Urbanisme de l'ajuntament on radiqui l'immoble. Després s'ha d'omplir la instància amb les dades personal, el número del DNI, adreça, el telèfon, el fax (si s'escau) i, és imprescindible la identificació de la parcel·la.

Quan parlem de l'adquisició d'un habitatge, en primera transmissió, acreditar la legalitat urbanística és fonamental i inexcusable.

Un procediment alternatiu a la cèdula urbanística és la consulta efectuada al respecte ajuntament sobre la legalitat de la construcció. En aquest supòsit, l'Ajuntament haurà de contestar, per escrit, garantint, si s'escau, que la construcció de l'habitatge s'ha realitzat conforme a l'estipulat en el projecte aprovat per l'Ajuntament. L'atenció d'aquesta consulta és obligada per part de l'Ajuntament.

### b) Cèdula cadastral: la cèdula o certificació cadastral

La cèdula o certificació cadastral, és el document expedit pel cadastre, que revela no només la condició d'habitatge de la finca que anem a adquirir i les seves característiques físiques, sinó que recull el valor cadastral, transcendent a efectes fiscals (ITP, IVA, IRPF, Imposat sobre el Patrimoni, etc.). Del contingut d'aquesta cèdula dependrà l'import del rebut de l'Impost sobre Béns Immobles.

### c) Cèdula d'habitabilitat

Abans d'ocupar un habitatge de nova construcció és necessària aquesta cèdula, que pressuposa la idoneïtat de la finca per a l'ús que es destina. Comporta la prèvia regularitat urbanística de l'immoble. Les cèdules d'habitabilitat tenen una vigència de 10 anys. És un document que emet la Direcció General d'Habitatge. Per aconseguir-la has d'omplir la sol·licitud acompanyada de l'informe tècnic de l'habitatge.

En definitiva i com a resum, podem dir, que la legalitat de la construcció i de l'ús que s'atribueix l'immoble s'acredita amb la següent documentació:

1. Llicència d'obres i certificació del tècnic competent acreditant que s'ha acabat la mateixa.
2. Llicència de primera ocupació de l'edifici.
3. Cèdula d'habitabilitat.

4. Inscripció en el registre de la propietat.