

Reino Unido

Londres e Inglaterra

Desde la tenencia hasta la entrega de llaves. Un punto de partida práctico para comprar en Londres.

01 Defina su búsqueda

Establezca presupuesto, zonas preferidas, tipo de inmueble y si la compra será para uso propio o inversión. Si necesita financiación, conviene hablar con un asesor hipotecario desde el principio.

02 Encuentre el inmueble

Seleccione opciones, organice visitas y compare precio, tenencia, gastos de servicio, estado y referencias del mercado local.

03 Presente una oferta

La oferta se presenta a través del agente vendedor. En Inglaterra, una oferta aceptada normalmente no es vinculante hasta el intercambio de contratos.

04 Designe un solicitor

Su solicitor o conveyancer revisa el título y el contrato, solicita búsquedas, plantea consultas y coordina la transmisión legal.

05 Financiación y comprobaciones

Cierre la hipoteca si procede y valore encargar una inspección independiente. Su abogado completa la due diligence antes de recomendar seguir adelante.

06 Intercambio de contratos

El intercambio de contratos suele hacer vinculante la compra. En una vivienda terminada se acuerda la fecha de cierre; sobre plano puede haber cierre tras notificación, pagos por etapas y fecha límite. Revise la protección y devolución de la señal.

07 Completion

Su abogado transfiere el saldo. La propiedad pasa a su nombre y se entregan las llaves.

08 Impuestos y registro

Su abogado gestiona la declaración de SDLT cuando corresponda y registra la titularidad en HM Land Registry.

Qué presupuestar

SDLT: precio y circunstancias

El SDLT residencial se calcula normalmente por tramos: 0% hasta £125.000; 2% hasta £250.000; 5% hasta £925.000; 10% hasta £1,5 millones; y 12% sobre el exceso. Cada tipo se aplica únicamente a su tramo, no al precio íntegro.

Recargos y beneficios fiscales

Las compras de vivienda adicional suelen añadir 5 puntos porcentuales; las operaciones de no residentes, otros 2, según la prueba específica de residencia del SDLT. Importan las propiedades mundiales, los cotitulares y la sustitución de vivienda habitual. Los primeros compradores elegibles pagan 0% hasta £300.000 y 5% sobre el resto hasta £500.000; por encima no existe este beneficio.

Honorarios y costes de propiedad

Obtenga presupuestos desglosados de abogado, búsquedas, registro, inspección técnica y financiación, incluido el IVA aplicable. Separe Council Tax, seguros, mantenimiento, gastos comunes y obras extraordinarias. Una tasación hipotecaria no sustituye la inspección del comprador. La señal forma parte del precio: no la cuente dos veces.

Construya el presupuesto con precio, cálculo fiscal específico, honorarios y registro presupuestados, financiación y cambio, más obras o mudanza. Separe los gastos anuales. Confirme qué incluye el precio y qué se paga en cada etapa. Ningún porcentaje global sirve para todas las compras.

Esta guía cubre Londres e Inglaterra y se ha comprobado el 28 de septiembre de 2026. El SDLT también se aplica en Irlanda del Norte, pero el proceso jurídico difiere. Gales aplica LTT y Escocia LBTT. Rigen las normas vigentes en la fecha efectiva de la operación, no necesariamente en la reserva.

Antes de comprometerse

- Confirme si se trata de freehold, leasehold o share of freehold, y revise el plazo restante del arrendamiento.
- Revise con su abogado los gastos de servicio, obras previstas, ground rent y cuestiones de seguridad del edificio.
- Prepare identificación, justificante de domicilio, origen de fondos y financiación con antelación.
- Defina el presupuesto total, incluidos impuestos, honorarios, mudanza y gastos de mantenimiento.

Qué cambia según su compra

Ubicación

Londres y el resto de Inglaterra comparten el SDLT. Las búsquedas, restricciones urbanísticas, inundabilidad, Council Tax y licencias dependen de la dirección. No use estos tramos para Escocia o Gales.

Precio y estructura de compra

La contraprestación total, operaciones vinculadas y rentas de un nuevo arrendamiento pueden influir. Sociedades, trusts, propiedad compartida, varias viviendas y uso mixto requieren análisis separado; los tramos residenciales pueden no aplicar.

Régimen de propiedad y edificio

En apartamentos leasehold o share of freehold, revise contrato, cuotas, obras y seguridad del edificio. Share of freehold normalmente sigue incluyendo un lease. En casas, compruebe título, lindes, acceso y cuotas de urbanización.

Obra nueva o sobre plano

Compruebe autorizaciones urbanísticas, garantías, memoria de calidades, defectos, protección de anticipo y condiciones de entrega. La obra nueva no está automáticamente exenta de SDLT.

Uso y perfil del comprador

El beneficio por primera vivienda exige cumplir todas las condiciones de compradores y ocupación. Segunda vivienda, alquiler y propiedades extranjeras influyen. Revise contrato, banco y licencias antes de presuponer ingresos de alquiler.

Financiación y plazos

Acuerde fondos al intercambio y al cierre, condiciones hipotecarias, cambio de divisa y posibles cadenas de compraventas. Revise tipos, beneficios y fecha fiscal antes de comprometerse y del cierre.

Fuentes oficiales

[GOV.UK · Buying a home](#)

[HMRC · Residential SDLT rates and calculator](#)

[HMRC · Additional-property rules](#)

[HMRC · Non-resident rules](#)

[HMRC · Corporate purchasers](#)

[GOV.UK · Leasehold property](#)

Orientación general. Obtenga asesoramiento jurídico, fiscal y financiero independiente antes de comprometerse a comprar. No se actualiza automáticamente. Revise las normas para la fecha real de la operación.

Términos locales, con claridad

La terminología jurídica local importa. Estas explicaciones sencillas no establecen equivalencias entre países. Confirme los derechos de propiedad y documentos concretos con su abogado local independiente.

Freehold

Propiedad del terreno y del edificio sin un plazo de lease determinado. Pueden existir restricciones, hipotecas, servidumbres y gastos de urbanización; no significa propiedad sin obligaciones ni costes.

Leasehold

Derecho sobre el inmueble durante los años restantes del lease. El abogado debe revisar el plazo, la prórroga, los gastos y las restricciones. No equivale a un contrato ordinario de alquiler de vivienda.

Share of freehold

Normalmente, un piso leasehold más una participación en el freehold del edificio, directamente o mediante una sociedad. El lease del piso suele mantenerse: revise su duración y la gestión del edificio.

Commonhold

Régimen existente que combina el freehold de una unidad con una asociación responsable de las zonas comunes. Es distinto de share of freehold. Confirme el régimen registrado; una reforma propuesta no está automáticamente en vigor.

Shared ownership

Régimen distinto de compra y alquiler parcial: se compra una participación y se paga alquiler por el resto. Las condiciones y futuras compras dependen del programa. No es share of freehold.

Ground rent / service charge

Ground rent, cuando procede, es la renta al titular del freehold prevista en el lease. Service charges son gastos de servicios y obras del edificio. Revise ambos, sus incrementos, fondos de reserva y grandes obras previstas.

Exchange / completion

En una compraventa convencional, exchange suele hacer vinculante el contrato; completion es el cierre con pago del saldo. Las subastas, reservas y contratos de obra nueva pueden funcionar de otra manera.

Conveyancing / title

Conveyancing es la tramitación jurídica de la transmisión. El solicitor o licensed conveyancer revisa la titularidad, las búsquedas y las obligaciones contractuales. El building survey examina por separado el estado físico del inmueble.

Fuentes oficiales

GOV.UK · Leasehold property

LEASE · Buying a share of freehold

GOV.UK · Commonhold

GOV.UK · Shared ownership

GOV.UK · Buying a home