

Cómo Vender una Vivienda Heredada en Sevilla

Guía paso a paso con todos los trámites,
impuestos y plazos que necesitas conocer

vivenzia home

Tu sueño, nuestro reto.

Actualizada · Abril 2026

Introducción

Heredar una vivienda en Sevilla implica una serie de trámites fiscales, legales y administrativos que pueden resultar abrumadores, especialmente cuando se producen en un momento emocionalmente difícil.

En esta guía hemos recopilado, de forma clara y práctica, todo lo que necesitas saber para vender una vivienda heredada: desde la aceptación de la herencia hasta la firma ante notario, pasando por los impuestos que deberás pagar y los errores más frecuentes que conviene evitar.

En Vivenzia Home llevamos desde 2005 ayudando a familias sevillanas en esta situación. Esta guía recoge ese conocimiento acumulado durante más de 20 años de experiencia en el mercado inmobiliario local.

¿Qué encontrarás en esta guía?

1. Los 7 pasos para vender una vivienda heredada
2. Impuestos: Sucesiones, Plusvalía y Ganancia Patrimonial
3. Bonificaciones y exenciones en Andalucía
4. Plazos legales que debes respetar
5. Errores frecuentes (y cómo evitarlos)
6. Checklist completo antes de vender

Los 7 Pasos para Vender una Vivienda Heredada

1

Aceptar la herencia ante notario

Es el primer trámite obligatorio. Se formaliza en escritura pública y requiere el certificado de defunción, el certificado de últimas voluntades y el testamento (o declaración de herederos si no hay testamento). El plazo recomendado es de 6 meses desde el fallecimiento para evitar recargos en el Impuesto de Sucesiones.

2

Liquidar el Impuesto de Sucesiones

En Andalucía existe una bonificación del 99% para herencias entre familiares directos (cónyuges, hijos, padres) cuando la base imponible no supera ciertos límites. El plazo de presentación es de 6 meses desde el fallecimiento, prorrogable otros 6 si se solicita dentro de los 5 primeros meses.

3

Pagar la Plusvalía Municipal

El Ayuntamiento de Sevilla exige este impuesto sobre el incremento de valor del terreno. Se calcula sobre el valor catastral del suelo y los años transcurridos. Desde 2021 puedes elegir entre el método objetivo (coeficientes) y el método de plusvalía real. Plazo: 6 meses desde el fallecimiento.

4

Inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad

Con la escritura de aceptación de herencia y los impuestos liquidados, debes inscribir la vivienda a tu nombre en el Registro. Sin este paso no podrás venderla. El trámite puede tardar entre 2 y 4 semanas.

5

Obtener la documentación necesaria para la venta

Certificado energético, cédula de habitabilidad (si aplica), nota simple actualizada, certificado de estar al corriente de la comunidad de propietarios e IBI pagado. En Sevilla, el certificado energético es obligatorio para cualquier venta.

6

Valorar la vivienda y ponerla en el mercado

Es fundamental realizar una valoración profesional basada en ventas reales recientes en la misma zona. Un precio mal ajustado puede alargar la venta meses o hacerte perder dinero. En Vivenzia Home ofrecemos valoración gratuita sin compromiso.

7

Firmar ante notario y liquidar la Ganancia Patrimonial

Al vender tributarás por la ganancia patrimonial en tu próxima declaración de la renta (IRPF). El tipo impositivo oscila entre el 19% y el 28% según el tramo. Existen exenciones si reinviertes en vivienda habitual o si eres mayor de 65 años.

Impuestos: Lo Que Vas a Pagar

Vender una vivienda heredada en Sevilla implica hasta tres impuestos distintos. Aquí te explicamos cada uno de forma clara:

Impuesto de Sucesiones

Se paga por recibir la herencia. La cantidad depende del valor de los bienes heredados, el grado de parentesco y el patrimonio previo del heredero. En Andalucía, las herencias entre padres, hijos y cónyuges con base imponible inferior a 1.000.000 euros gozan de una reducción del 99%, lo que las hace prácticamente exentas.

Dato clave

Si hay varios herederos y la vivienda supone la mayor parte de la herencia, calcular este impuesto antes de aceptar evita sorpresas. Solicita el valor de referencia catastral como base mínima.

Plusvalía Municipal

Lo cobra el Ayuntamiento de Sevilla sobre el incremento de valor del terreno desde la última transmisión. Desde la sentencia del Tribunal Constitucional de 2021, si no hay incremento real de valor, no hay obligación de pago. Puedes elegir entre dos métodos de cálculo y quedarte con el más favorable:

- **Método objetivo:** valor catastral del suelo multiplicado por un coeficiente según los años transcurridos.
- **Método de plusvalía real:** diferencia entre el valor de transmisión y el de adquisición, aplicada proporcionalmente al suelo.

Ganancia Patrimonial (IRPF)

Al vender la vivienda heredada tributas en el IRPF por la diferencia entre el precio de venta y el valor de adquisición (que en herencias es el valor declarado en el Impuesto de Sucesiones). Los tipos impositivos para 2025-2026 son:

Tramo de ganancia	Tipo impositivo
Hasta 6.000 euros	19%
6.001 - 50.000 euros	21%
50.001 - 200.000 euros	23%
200.001 - 300.000 euros	27%
Más de 300.000 euros	28%

Bonificaciones y Exenciones en Andalucía

Impuesto de Sucesiones

- **Reducción del 99%** para cónyuges, descendientes y ascendientes con base imponible individual inferior a 1.000.000 euros.
- **Reducción por vivienda habitual:** hasta el 99% del valor de la vivienda con un límite de 122.606,47 euros por heredero, si se mantiene la propiedad 3 años.
- **Reducción por discapacidad:** cantidades adicionales según el grado de discapacidad.

Plusvalía Municipal en Sevilla

- **Bonificación del 95%** si la vivienda heredada era la vivienda habitual del fallecido y el heredero es cónyuge, descendiente o ascendiente.
- **Exención total** si demuestras que no ha habido incremento de valor real del terreno (plusvalía negativa).

Ganancia Patrimonial (IRPF)

- **Exención por reinversión:** si destinas el importe de la venta a comprar tu vivienda habitual en un plazo de 2 años.
- **Exención para mayores de 65 años:** si la vivienda vendida es tu vivienda habitual, la ganancia está exenta de tributar.
- **Coeficientes de abatimiento:** si la vivienda fue adquirida antes del 31/12/1994, puede aplicarse una reducción adicional sobre la ganancia.

Consejo profesional

Antes de aceptar la herencia, haz números. En Vivencia Home te calculamos gratuitamente todos los impuestos para que sepas cuánto te quedará realmente en el bolsillo tras la venta. Usa nuestras calculadoras online o llámanos.

Plazos Legales Que Debes Respetar

Trámite	Plazo	Consecuencia si te pasas
Impuesto de Sucesiones	6 meses (prorrogable a 12 meses)	Recargo del 5% al 20% + intereses de demora
Plusvalía Municipal	6 meses	Recargo del 5% al 20% + intereses de demora
Inscripción Registro	Sin plazo legal (recomendado: cuanto antes)	No puedes vender la vivienda
Ganancia Patrimonial	Declaración IRPF del ejercicio de la venta	Sanción tributaria + intereses

Errores Frecuentes (y Cómo Evitarlos)

1. No declarar el valor de referencia catastral

Desde 2022, Hacienda usa el valor de referencia como base mínima. Si declaras por debajo, puedes recibir una liquidación complementaria con intereses.

2. Vender antes de inscribir en el Registro

Técnicamente puedes firmar una compraventa sin estar inscrito, pero la mayoría de compradores (y sus bancos) exigirán que el vendedor sea el titular registral. No te arriesgues.

3. Ignorar las deudas de la comunidad

La vivienda heredada puede tener deudas de comunidad de propietarios. El comprador puede descontarlas del precio si no las saldas antes. Pide un certificado actualizado.

4. Fijar un precio emocional, no de mercado

Es normal sentir apego a la vivienda familiar, pero un precio fuera de mercado puede alargar la venta meses. Pide una valoración profesional basada en datos reales.

5. No coordinar entre herederos

Si hay varios herederos, todos deben estar de acuerdo para vender. Un solo heredero que se oponga puede bloquear la operación. Negociad antes de poner la vivienda a la venta.

6. Dejar pasar los plazos fiscales

Los 6 meses para Sucesiones y Plusvalía pasan rápido. Empieza los trámites cuanto antes para evitar recargos que pueden suponer miles de euros innecesarios.

Checklist Antes de Vender

Usa esta lista para asegurarte de que tienes todo en orden antes de poner la vivienda en el mercado:

- Escritura de aceptación de herencia firmada ante notario
- Impuesto de Sucesiones presentado y liquidado
- Plusvalía Municipal presentada y pagada (o exención solicitada)
- Vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad a tu nombre
- Nota simple actualizada del Registro
- Certificado energético en vigor
- Certificado de la comunidad de propietarios (deuda cero)
- Último recibo de IBI pagado
- Cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación
- Suministros (agua, luz, gas) al corriente de pago
- Valoración profesional de mercado realizada
- Acuerdo entre todos los herederos (si hay varios)
- Documentación del fallecido: DNI, certificado de defunción
- Certificado de últimas voluntades

vivenzia home

Tu sueño, nuestro reto.

Oficina Nervión (sede principal)

C/ José Luis de Casso, 46 · 41005 Sevilla

Tel: 954 98 16 00

Oficina de Amate

C/ Carlos Marx, 16, Bloque 6, Local A · 41006 Sevilla

www.vivenziahome.com

WhatsApp: 616 693 352