

Guía Completa para Heredar y Vender una Vivienda en Sevilla

Todo lo que necesitas saber: trámites, impuestos,
plazos y cómo evitar errores costosos.

Vivenzia Home | Edición 2026

Índice

1. Primeros pasos tras recibir una herencia
2. Aceptación de herencia: tipos y procedimiento
3. Impuesto de sucesiones en Andalucía
4. Plusvalía municipal en Sevilla
5. Registro de la propiedad y cambio de titularidad
6. Decidir qué hacer con la vivienda heredada
7. Vender una vivienda heredada paso a paso
8. Impuestos al vender una vivienda heredada
9. Errores frecuentes y cómo evitarlos
10. Checklist: tu hoja de ruta completa

**Esta guía es orientativa y esta actualizada a abril 2026.
Para tu caso concreto, consultaños sin compromiso.**

1. Primeros Pasos tras Recibir una Herencia

Cuando fallece un ser querido, además del duelo, surgen trámites legales que conviene conocer para no cometer errores ni perder plazos. Estos son los documentos imprescindibles que necesitaras reunir antes de iniciar cualquier gestión:

Documentos imprescindibles

- Certificado de defunción (Registro Civil o sede electrónica del Ministerio de Justicia)
- Certificado de ultimás voluntades (se solicita 15 días hábiles después del fallecimiento)
- Copia autorizada del testamento (notaría donde se otorgo) o, en su ausencia, declaración de herederos abintestato
- DNI del fallecido y de todos los herederos
- Escrituras de la vivienda o nota simple del Registro de la Propiedad
- Recibo del IBI actualizado
- Certificados bancarios de saldos a fecha de fallecimiento

Consejo Vivenzia: solicita el certificado de ultimás voluntades cuanto antes. Sin el, no podras acceder al testamento ni avanzar con ninguna gestión.

Plazos que debes conocer

El impuesto de sucesiones tiene un plazo de 6 meses desde el fallecimiento, prorrogable otros 6 si lo solicitas en los primeros 5 meses. La plusvalía municipal tiene su propio plazo: 6 meses ampliables a 12. Superar estos plazos conlleva recargos e intereses de demora.

Tramite	Plazo	Donde se gestiona
Certificado de defunción	Inmediato	Registro Civil
Ultimás voluntades	15 días hábiles post-fallecimiento	Ministerio de Justicia
Impuesto de sucesiones	6 meses (prorrogable a 12)	Agencia Tributaria de Andalucía
Plusvalía municipal	6 meses (prorrogable a 12)	Ayuntamiento de Sevilla
Inscripción registral	Sin plazo legal, pero recomendable antes de vender	Registro de la Propiedad

2. Aceptación de Herencia: Tipos y Procedimiento

Antes de poder hacer nada con la vivienda heredada, todos los herederos deben aceptar formalmente la herencia ante notario. Existen dos modalidades:

Aceptación pura y simple

Aceptas la herencia con todos sus bienes y también con todas sus deudas. Si la vivienda tiene hipoteca pendiente, asumes la obligación de pagarla. Es la opción más habitual cuando se conoce el patrimonio del fallecido y no hay deudas relevantes.

Aceptación a beneficio de inventario

Las deudas del fallecido solo se pagan con los bienes heredados, nunca con tu patrimonio personal. Es la opción recomendable cuando no se tiene certeza total de la situación financiera del fallecido. El proceso es algo más lento pero te protege de sorpresas.

Renuncia a la herencia

También puedes renunciar. Es irrevocable y se hace ante notario. Se usa cuando las deudas superan claramente el valor de los bienes. Si renuncias, tu parte pasa a tus hijos o, si no los tienes, al resto de herederos.

Atención: si usas o dispones de bienes de la herencia antes de aceptarla formalmente, se puede considerar aceptación tacita, con todas sus consecuencias legales.

Qué pasa cuando hay varios herederos

Si heredáis varios hermanos o familiares, se forma una comunidad hereditaria. Hasta que no se firme la partición de herencia (cuaderno particional ante notario), ninguno es propietario individual de la vivienda. Todos deben estar de acuerdo para vender, alquilar o tomar cualquier decisión sobre el inmueble.

3. Impuesto de Sucesiones en Andalucía

Este es el impuesto que más preocupa a los herederos y, con razón, porque puede suponer una cantidad importante. La buena noticia es que Andalucía aplica bonificaciones muy generosas para los familiares directos.

Bonificación del 99% para grupos I y II

Desde 2019, los descendientes, ascendientes y cónyuges (grupos I y II) disfrutan de una bonificación del 99% en la cuota del impuesto de sucesiones en Andalucía. Esto significa que, en la práctica, apenas se paga. Sin embargo, hay que presentar la autoliquidación igualmente; si no lo haces, pierdes la bonificación.

Para familiares del grupo III (hermanos, tíos, sobrinos)

Los colaterales de segundo y tercer grado no tienen esta bonificación. La cuota resultante puede ser significativa, especialmente si el valor de la vivienda es alto. Conviene hacer una simulación previa para conocer la cantidad exacta.

Base imponible: cómo se valora la vivienda

A efectos del impuesto de sucesiones, la vivienda se valora por su valor de referencia catastral (publicado por la Dirección General del Catastro) o por su valor de mercado, el que sea mayor. Si el valor de referencia es inferior al que realmente pagarías en el mercado, puedes declarar el de mercado, pero nunca menos que el de referencia.

Grupo	Parentesco	Bonificación Andalucía
I	Descendientes menores de 21 años	99%
II	Descendientes >21, cónyuges, ascendientes	99%
III	Hermanos, tíos, sobrinos	Sin bonificación general
IV	Sin parentesco	Sin bonificación

4. Plusvalía Municipal en Sevilla

La plusvalía municipal (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, IIVTNU) grava la supuesta revalorización del suelo desde que el fallecido adquirió la vivienda hasta que tu la heredas.

Dos métodos de cálculo

Método objetivo: aplica coeficientes fijos según los años de propiedad al valor catastral del suelo. Es el método "automático" del ayuntamiento.

Método real: calcula el incremento real del valor del suelo comparando valor de adquisición y valor actual. Si no ha habido ganancia real, no pagas. Tras la sentencia del Tribunal Constitucional de 2021, puedes elegir el método que te resulte más favorable.

Plazos y sanciones

En caso de herencia, el plazo para liquidar la plusvalía es de 6 meses desde el fallecimiento, ampliable a 12 meses si lo solicitas dentro de los 6 primeros. Fuera de plazo, el ayuntamiento aplica recargos del 5% al 20% más intereses de demora.

Vivenzia Home ofrece una calculadora gratuita de plusvalía municipal.
Descargala en
[blog.vivenziahome.com/calculadora-plusvalía-municipal-en-sevilla/](https://blog.vivenziahome.com/calculadora-plusvalia-municipal-en-sevilla/)

5. Registro de la Propiedad y Cambio de Titularidad

Una vez pagados los impuestos (sucesiones y plusvalía), el siguiente paso es inscribir la vivienda a tu nombre en el Registro de la Propiedad. Aunque no es obligatorio legalmente, es imprescindible si quieres venderla, ya que ningún comprador (ni su banco) aceptará una vivienda que no esté inscrita a nombre del vendedor.

Documentos necesarios para la inscripción

- Escritura de aceptación de herencia (otorgada ante notario)
- Justificante de pago del impuesto de sucesiones (modelo 650)
- Justificante de pago de la plusvalía municipal
- DNI de todos los herederos
- Certificado de defunción y últimas voluntades

El Registro cobra unos honorarios (aranceles) que dependen del valor del inmueble. Orientativamente, para una vivienda de 150.000 euros, rondan los 300-400 euros. El plazo de inscripción suele ser de 15 días hábiles.

6. Decidir que Hacer con la Vivienda Heredada

Una vez que la vivienda esta a tu nombre, tienes varias opciones. La decisión depende de tu situación personal, el estado de la vivienda y el mercado local.

Opcion	Ventajas	Inconvenientes
Vender	Liquidez inmediata, te libras de gastos de mantenimiento	Tributacion por IRPF (ganancia patrimonial)
Alquilar	Ingresos recurrentes, se revaloriza con el tiempo	Gastos de mantenimiento, gestión de inquilinos, IRPF
Uso propio	Ahorro en alquiler si necesitas vivienda	Gastos de comunidad, IBI, posible reforma
Vender tu parte a otro heredero	Salida limpia si no hay acuerdo	Posible infravalorar tu parte

Si sois varios herederos y no os poneis de acuerdo, la ley permite solicitar la division judicial de la cosa comun (accion de division). Es un proceso largo y costoso; siempre es mejor negociar.

7. Vender una Vivienda Heredada Paso a Paso

Si decides vender, estos son los pasos que debes seguir en orden:

1. **Valoración profesional.** Conocer el precio real de mercado es fundamental. Una valoración mal hecha puede hacerte perder miles de euros o dejar la vivienda meses sin vender.
2. **Preparar la documentacion.** Nota simple actualizada, certificado energético (CEE), cedula de habitabilidad (si aplica en tu municipio), recibo del IBI, certificado de la comunidad de estar al corriente de pagos.
3. **Poner a punto la vivienda.** No hace falta una reforma integral, pero una limpieza profunda, pintura neutra y despersonalizar el espacio (home staging basico) pueden acelerar la venta semanas o meses.
4. **Publicacion y difusion.** Fotos profesionales, descripción detallada, publicacion en los portales principales (Idealista, Fotocasa, Pisos.com) y redes sociales.
5. **Gestionar visitas y ofertas.** Filtrar compradores, organizar visitas, negociar el precio y las condiciones.
6. **Contrato de arras.** El comprador reserva la vivienda con una señal (habitualmente el 5-10% del precio). Se fija fecha de escritura.
7. **Escritura publica.** Ante notario, ambas partes firman la compraventa. El comprador paga el resto y tu entregas las llaves.

Vivenzia Home te acompaña en todo el proceso de venta.
Pide tu valoración gratuita: 954 98 16 00
www.vivenziahome.com/contacto

8. Impuestos al Vender una Vivienda Heredada

Al vender, pagas impuestos por la ganancia patrimonial obtenida. El cálculo es: precio de venta menos valor de adquisición (el valor por el que tributaste en el impuesto de sucesiones, más los gastos asociados).

IRPF: ganancia patrimonial

Tramo de ganancia	Tipo impositivo
Hasta 6.000 euros	19%
De 6.000 a 50.000 euros	21%
De 50.000 a 200.000 euros	23%
De 200.000 a 300.000 euros	27%
Mas de 300.000 euros	28%

Exenciones importantes

- **Reinversion en vivienda habitual:** si la vivienda heredada era tu residencia habitual y reinviertes el importe en otra vivienda habitual en un plazo de 2 años, estas exento.
- **Mayores de 65 años:** exención total si la vivienda era tu residencia habitual.
- **Dacion en pago:** si entregas la vivienda al banco para cancelar la hipoteca, la ganancia queda exenta bajo ciertas condiciones.

Plusvalía municipal (otra vez)

Al vender también se devenga plusvalía municipal, esta vez por la transmisión de la venta. Es decir, puedes llegar a pagar plusvalía dos veces: una al heredar y otra al vender. El plazo de liquidación es de 30 días hábiles desde la escritura.

9. Errores Frecuentes y Cómo Evitarlos

No respetar los plazos fiscales

El impuesto de sucesiones y la plusvalía tienen plazos estrictos. Pasarlos supone recargos del 5-20% más intereses. Marca las fechas en tu calendario desde el día uno.

Aceptar sin conocer las deudas

Si el fallecido tenía deudas ocultas (hipotecas, embargos, deudas con la comunidad), las heredas junto con los bienes. Aceptar a beneficio de inventario te protege.

Vender sin inscribir la herencia

El comprador y su banco exigen que la vivienda conste a nombre del vendedor en el Registro. Sin inscripción, no hay venta posible.

Fijar un precio irreal

El vínculo emocional con la vivienda familiar hace que muchos herederos sobrevaloren la propiedad. Un precio fuera de mercado alarga la venta y termina requiriendo bajadas sucesivas que generan desconfianza.

No contar con asesoramiento profesional

Una herencia inmobiliaria combina derecho civil, fiscalidad, urbanismo y mercado inmobiliario. Intentar gestionarlo todo solo aumenta el riesgo de errores costosos.

No pagar la comunidad de propietarios

La vivienda heredada sigue generando cuotas de comunidad, IBI y suministros. Si los herederos no se hacen cargo, la deuda crece y puede complicar la futura venta.

10. Checklist: Tu Hoja de Ruta Completa

Recorta esta página o guárdala en tu móvil. Marca cada paso a medida que lo completes:

- Obtener certificado de defunción
- Solicitar certificado de últimas voluntades (esperar 15 días hábiles)
- Obtener copia del testamento en la notaría
- Reunir documentación de la vivienda (escrituras, IBI, nota simple)
- Decidir tipo de aceptación (pura / beneficio de inventario / renuncia)
- Firmar escritura de aceptación de herencia ante notario
- Liquidar impuesto de sucesiones (plazo: 6 meses)
- Liquidar plusvalía municipal (plazo: 6 meses)
- Inscribir la vivienda a tu nombre en el Registro de la Propiedad
- Si vas a vender: solicitar valoración profesional
- Si vas a vender: obtener certificado energético (CEE)
- Si vas a vender: solicitar certificado de la comunidad de propietarios
- Si vas a vender: preparar la vivienda (limpieza, pintura, home staging)
- Si vas a vender: publicar y gestionar la venta
- Si vas a vender: firmar arras y luego escritura de compraventa
- Si has vendido: declarar ganancia patrimonial en la renta del año siguiente
- Si has vendido: liquidar plusvalía municipal de la venta (30 días hábiles)

Necesitas ayuda con tu herencia inmobiliaria en Sevilla?

Llamaños al 954 98 16 00 o visitaños en

www.vivenziahome.com/contacto

Te asesoramos gratis y sin compromiso.

Vivenzia Home

Tu sueño, nuestro reto.

www.vivenziahome.com

Oficina Nervión: C/ Jose Luis de Casso, 46 | 954 98 16 00

Oficina Amate: C/ Carlos Marx, 16, Bloque 6, Local A

Pídenos una valoración gratuita de tu vivienda heredada