**Información**

El contrato de Permuta consiste en el acuerdo por el que dos personas se cambian de una cosa por otra. No importa si la cosa es un bien mueble (coches, electrodomésticos,..) o un bien inmueble (como una vivienda).

**Compensación en dinero de la diferencia de valor entre los bienes intercambiados**

En principio una permuta, se define como 'el intercambio de un bien por otro sin que haya dinero de por medio, salvo excepciones'. Puede ocurrir el caso en el que uno de los bienes cueste más que el otro, en este caso la persona que entregue el bien de menor valor puede reembolsar el valor que haría falta para compensar el valor del otro.

**Efectos y características del contrato de permuta**

La permuta supone que con el intercambio de los bienes cada parte asume la propiedad en pleno dominio del bien recibido, y con esta sus obligaciones. En el caso de los inmuebles hay que tener en cuenta:

- Los gastos de notaría y registro de la escritura de permuta.

- El Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales, del 7%, y Actos Jurídicos Documentados, que recaerá sobre ambos inmuebles, al darse dos hechos imponibles simultáneos (no se aplica IVA al suponer que ambos permutantes no son empresarios).

- El Impuesto Sobre el Incremento de Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, más conocido por Plusvalía Municipal, impuesto municipal que grava el incremento de valor de los terrenos urbanos puesto de manifiesto en la permuta.

- La ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF, que tributará al 18%. La base sobre la que aplicar este gravamen es la diferencia entre el valor de adquisición del bien que se trasmite y el valor que se ha tomado a efectos de la permuta, con los correspondientes gastos inherentes a la operación.

**Todos los propietarios o copropietarios de cada bien estén de acuerdo en llevar a cabo el intercambio**.

**La firma de este contrato no afectará en ningún caso a las terceras personas que dispongan de derechos sobre los bienes** objeto de intercambio (comola hipoteca de un banco sobre una vivienda)

**El contrato de permuta ~~en~~ ~~el ámbito inmobiliario y las~~ sobre las cosas futuras**

Se pueden intercambiar cosas futuras. Este tipo de intercambios y sus respectivos contratos han sido especialmente frecuentes en el ámbito inmobiliario. La razón es muy sencilla y se explica fácilmente mediante un sencillo ejemplo: un promotor o constructor adquiere un solar y, posteriormente, procede a permutar las casas y apartamentos que planea construir en él a los interesados. A cambio, se compromete a edificar dichas viviendas y a entregarlas en un plazo determinado, el cual aparece especificado en el contrato.

**¿Cómo utilizar este documento?**

Para que el contrato tenga validez, es necesario:

* Consenso: para poder ser redactado, celebrado y ejecutado, debe haber consentimiento total entre las dos partes firmantes.
* El presente documento debe incluir**la información de todos los propietarios o copropietarios de los bienes objeto de permuta** que figuran como propietarios del bien objeto del contrato. En el caso de personas jurídicas, el contrato deberá ser firmado por aquella persona que tenga la **capacidad para obligar a la sociedad**, ya sea en su condición de administrador o por encontrarse apoderado para ello;
* En caso de que exista una compensación en dinero se debe indicar la valoración económica de cada bien para poder llevar a cabo la estimación de cantidad en dinero que la parte propietaria del bien de menor valor debe compensar a la parte propietaria del bien de más valor.

**En el caso de que uno de los bienes sea un inmueble es necesario que el contrato se formalice ante Notario Público y ducha escritura sea inscrita en el Registro de la Propiedad. Si los dos bienes son muebles elevar a público el contrato es opcional.**

**Legislación aplicable**

La Permuta se encuentra regulada en el artículo 1.538 y siguientes del Código Civil, en los que sólo da normas parciales sobre su contenido y se remite a la regulación de la compraventa en todo lo que no se halle especialmente determinado en ese título.