Documents per vendre un pis a Catalunya (i a Badalona)

Per vendre un pis a Catalunya necessites, com a mínim, la cèdula d'habitabilitat vigent, el certificat energètic registrat, el certificat de deutes amb la comunitat i, si l'edifici té 45 anys o més, el certificat d'aptitud de la ITE. Taxes segons les fitxes de la Generalitat: 14,65 € la cèdula per internet i 12,60 € el registre del certificat energètic.

Dades contrastables i enllaços a les fonts consultades. Com es preparen

Responsable del contingut fiscal i legal: HI Consulting (https://hiconsulting.es/), assessoria i gestoria a Badalona.

Per vendre un pis a Catalunya necessitaràs la cèdula d'habitabilitat, el certificat energètic, el certificat de deutes amb la comunitat, la ITE si l'edifici l'ha de passar, l'escriptura, una nota simple, l'últim rebut de l'IBI i, si tens hipoteca, el saldo pendent. Aquí els tens tots: per a què serveixen, on es demanen, què costen i quan te'ls demanen. Informació actualitzada a 21 de novembre de 2026.

La llista en una taula

La cèdula, el certificat energètic i la ITE valen uns quants anys; la nota simple i els certificats de deutes i de saldo reflecteixen la situació del dia en què es demanen. Comença pels que triguen més: la cèdula i la ITE.

Documents per vendre un pis a Catalunya (novembre de 2026)

Document	Per a què serveix	On es demana	Cost oficial	Quan cal
Certificat d'eficiència energètica	Posar l'etiqueta a l'anunci i annexar-lo al contracte	El fa un tècnic i es registra a l'ICAEN	Taxa de registre: 12,60 € per pis (honoraris del tècnic a banda)	Abans d'anunciar
Cèdula d'habitabilitat	Acreditar que el pis és apte com a habitatge	Generalitat, amb el certificat d'un tècnic	14,65 € per internet o 20,90 € presencialment (honoraris a banda)	Abans d'anunciar i a la notaria

Document	Per a què serveix	On es demana	Cost oficial	Quan cal
Certificat d'aptitud i informe de la ITE	Acreditar l'estat de l'edifici	El demana la propietat de l'edifici a l'Agència de l'Habitatge	Sense taxa	A la notaria, si l'edifici té 45 anys o més
Certificat de deutes amb la comunitat	Saber si deus quotes o derrames	Secretari o administrador de la finca	No hi ha taxa oficial	A la notaria
Nota simple	Comprovar els titulars i les càrregues	Registre de la Propietat	Aranzel registral	Abans d'anunciar i abans de les arres
Últim rebut de l'IBI	Demostrar que l'impost està pagat	El teu banc o l'oficina de tributs	—	A la notaria
Escriptura de compra	Acreditar que el pis és teu	El teu arxiu o la notaria que la va autoritzar	—	A la notaria
Certificat de saldo de la hipoteca	Saber quant cal pagar per cancel·lar-la	El teu banc	Depèn del banc	Abans de les arres i a la notaria

> Compte: les despeses d'obtenir la cèdula, el certificat de deutes i la ITE no es poden repercutir al comprador. Ho diu l'**article 65.4 de la Llei 18/2007**.

Abans d'anunciar el pis

Abans de publicar l'anunci necessites el certificat energètic. El **Reial decret 390/2021** obliga a incloure l'etiqueta energètica en qualsevol oferta i publicitat de venda (articles 15.2 i 17.3), també als portals i webs. El certificat val 10 anys, tret que la lletra sigui una G: aleshores en val 5 (article 13).

El fa un tècnic i es registra a l'ICAEN. Segons la **fitxa de la Generalitat**, la taxa de registre d'un pis existent és de 12,60 €; si surt una A no es paga, i amb una B se'n paga la meitat. L'etiqueta es genera en una setmana com a màxim.

A Catalunya, l'anunci també ha d'incloure unes mencions obligatòries. L'**article 59 de la Llei 18/2007**, en la redacció vigent des del 14 de juliol de 2026, demana, entre altres coses:

- La localització i l'estat de l'habitatge.
- La referència del certificat d'eficiència energètica.
- El número de registre de l'agent, si l'anuncia una immobiliària.
- Si el pis és en una zona de mercat tensionat, si el propietari és gran tenidor.

El que posis a l'anunci t'obliga: el comprador ho pot exigir encara que no consti al contracte (**article 58.4**).

Abans de cobrar les arres

Abans d'avançar cap quantitat, el comprador ha de rebre per escrit una informació mínima. Segons l'**article 60 de la Llei 18/2007**: qui hi intervé, la superfície útil, la referència registral i el preu total, amb els impostos i les despeses que paga el comprador. La llei s'adreça als agents i professionals que hi intervenen; si vens pel teu compte, mira què suposa a **vendre sense immobiliària**.

Si el senyal supera l'1 % del preu, a més: l'antiguitat de l'edifici, l'estat d'ocupació, les càrregues registrals i les quotes, derrames i despeses de comunitat pendents. És a dir, per signar les **arres** ja necessites la nota simple, el certificat de deutes de la comunitat i, si tens hipoteca, el saldo pendent.

A la notaria

El notari no autoritza l'escriptura sense comprovar la documentació. L'**article 132 de la Llei 18/2007** l'obliga a exigir la cèdula vigent i el llibre de l'edifici quan l'edifici l'ha de tenir. I el RD 390/2021 obliga a annexar al contracte una còpia del certificat energètic registrat (article 17.2).

Cèdula d'habitabilitat

Sense cèdula vigent no pots vendre, tret d'algunes excepcions. Val 15 anys i la Generalitat té 30 dies hàbils per resoldre des que rep la sol·licitud completa, segons la **fitxa oficial**. El comprador te'n pot eximir si el pis no és d'obra nova i el rehabilitarà (amb un informe tècnic) o l'enderrocarà, o si no el farà servir com a habitatge (a més dels supòsits que fixi un reglament). Tot el tràmit és a la guia de la **cèdula d'habitabilitat a Badalona**.

Certificat d'aptitud i ITE

Si l'edifici té 45 anys o més, ha d'haver passat la inspecció tècnica. Segons la **fitxa de la Generalitat**, quan vens has de lliurar al comprador una còpia de l'informe de la inspecció i del certificat d'aptitud. El certificat val 10 anys si l'edifici no té deficiències o són lleus, 6 si són importants i 3 si són greus.

És una obligació de l'edifici, no només del teu pis: pregunta a l'administrador de la finca si ja s'ha fet. El comprador te'n pot eximir, però ha de justificar la causa davant el notari.

Certificat de deutes amb la comunitat

Has de declarar que estàs al corrent amb la comunitat i aportar un certificat de deutes signat per qui fa de secretari. També hi han de constar les despeses i derrames aprovades que encara no han vençut. Sense aquest certificat no es pot signar l'escriptura, llevat que el comprador i el venedor hi renunciïn de manera expressa (**article 553-5 del Codi civil de Catalunya**).

Al comprador li interessa: el pis respon dels deutes de comunitat de l'any en curs i dels quatre anteriors, encara que siguin teus.

Nota simple

La nota simple diu qui és el titular del pis i quines càrregues té. Es demana al Registre de la Propietat que correspon a la finca, a l'oficina o per internet al web del **Col·legi de Registradors**. Les dades d'inscripció del pis solen constar a l'escriptura. El preu el fixa l'aranzel dels registradors.

Últim rebut de l'IBI

El notari ha de demanar informació i advertir dels deutes pendents de l'IBI, perquè el pis queda afecte al pagament de l'impost (**article 64 del TRLRHL**). Porta l'últim rebut pagat. L'impost es merita l'1 de gener de cada any (article 75); com es reparteix amb el comprador el de l'any de la venda es pacta al contracte.

Escriptura i certificat de saldo de la hipoteca

Porta l'escriptura amb què vas comprar o heretar el pis; si no la trobes, demana'n una còpia a la notaria que la va autoritzar. Si encara tens hipoteca, demana al banc un certificat del saldo pendent a la data de la signatura: és el que caldrà pagar per cancel·lar-la.

Casos especials

- Si no ets resident, la venda té unes regles fiscals pròpies: consulta la guia d'**impostos i despeses de vendre**.
- Si ets hereu, primer cal tramitar l'herència: ho explica la guia del **pis heretat**.
- Si us esteu divorciant o separant: guia de **venda per divorci**.

Què passa si en falta algun

Si falta un document, la signatura es retarda fins que el tinguis o fins que el comprador te n'eximeixi, quan la llei ho permet. Sense cèdula i sense exoneració, el notari no autoritza l'escriptura i el registrador no la inscriu. Sense certificat de deutes de la comunitat, només es pot signar si totes dues parts hi renuncien per escrit.

Demana primer la cèdula i pregunta per la ITE. Si algun document et dona problemes, consulta-ho amb el notari abans de signar les arres.

Preguntes freqüents

Quins papers necessito per vendre el pis a Badalona?

Els mateixos que a la resta de Catalunya, que tens a la taula del principi.

Quant temps val la cèdula d'habitabilitat?

15 anys. Si la teva ha caducat, n'has de demanar una de nova amb el certificat d'un tècnic.

Qui paga els documents de la venda?

Tu: la cèdula, el certificat de deutes i la ITE no es poden repercutir al comprador. La notaria i el registre de la compravenda segueixen altres regles, que s'expliquen a **impostos i despeses**.

Què passa si dec quotes a la comunitat?

Pots vendre igualment, però ho has de declarar i el certificat ho reflectirà. Tu continues responent d'aquest deute, i el pis també, fins al límit de l'any en curs i els quatre anteriors.

El comprador pot renunciar a la cèdula?

Només si el pis no és d'obra nova i el rehabilitarà, amb un informe tècnic, o l'enderrocarà; si no el farà servir com a habitatge, o en un altre supòsit que fixi un reglament. La renúncia ha de ser expressa.

Fonts

- **Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (text consolidat, BOE)**: articles 26, 58, 59, 60, 65, 132 i 135.
- **Reial decret 390/2021, de certificació de l'eficiència energètica dels edificis (BOE)**: articles 13, 15 i 17.
- **Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (BOE)**: article 553-5.
- **Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (BOE)**: articles 64 i 75.
- **Generalitat: cèdula d'habitabilitat de segona ocupació**
- **Generalitat: registre del certificat d'eficiència energètica**
- **Generalitat: inspecció tècnica dels edificis i certificat d'aptitud**
- **Col·legi de Registradors**