

LA HIPOTECA INVERSA

La hipoteca inversa: su vivienda le garantiza la mejor jubilación

Una magnífica Solución Económica para las Personas Mayores

En **Grupo Retiro** ayudamos a las Personas Mayores a obtener la mejor **Hipoteca Inversa** para que puedan cubrir todas sus necesidades económicas y mejorar así su calidad de vida durante su **jubilación**.

Las **Hipotecas Inversas** son un **producto financiero** destinado a **Personas Mayores** de 65 años propietarias de una vivienda, con el que pueden obtener **ingresos mensuales** sin perder su propiedad. Se trata de un **crédito con garantía hipotecaria**, que tiene la particularidad (y de ahí su denominación de “inversa” o “hipoteca invertida” o “hipoteca revertida”) de que la Persona Mayor no tiene que devolver en vida las cantidades recibidas ni los intereses como en una hipoteca normal, sino que en las **Hipotecas Inversas** la deuda queda aplazada al fallecimiento del contratante.

Por tanto es el **complemento ideal para su pensión de jubilación**, resolviendo sus problemas económicos y todo ello:

- Con la tranquilidad de cobrar una **renta de por vida**, sin perder su propiedad que llegará el día de mañana a sus herederos.
- Con todas las **ventajas** (los gastos de constitución se financian con el propio crédito, excelente fiscalidad de las **Hipotecas Inversas** al no tener que tributar por ellas, etc.) y con plenas garantías al ser un producto regulado por la Ley 41/2007, que se formaliza con las principales entidades Financieras, lo que garantiza la obtención de la mejor **Hipoteca Inversa**.
- Con la seguridad de obtener con **Grupo Retiro** la **mejor Hipoteca Inversa**, ya que nuestros servicios como asesores independientes le proporcionarán la contratación del mismo con el Banco que sea más conveniente para Usted en cada momento pues conocemos en profundidad el sector.

Si la **Hipoteca Inversa** no es la solución ideal para Usted, contamos con **otros productos financieros dirigidos a Personas Mayores, como la Renta Vitalicia Inmobiliaria**, ya que en **Grupo Retiro** somos pioneros en España (desde 1996) en la gestión del **patrimonio inmobiliario de las Personas Mayores**.



¿Qué es una Hipoteca Inversa?

La Hipoteca Inversa permite a las Personas Mayores vivir mejor sin pagar nada mientras vivan.

Préstamo con garantía hipotecaria destinado a las Personas Mayores de 65 años propietarias de una vivienda, a través del cual la Entidad Financiera paga a éstas una renta mensual, con la particularidad de que la **Persona Mayor** no tiene que devolver en vida las cantidades recibidas ni los intereses como ocurre en una hipoteca normal, sino que la deuda que genera esa **Hipoteca Inversa** queda aplazada hasta el fallecimiento del contratante.

Vídeo: Desglosamos la definición de Hipoteca Inversa

Recuerde que si contrata una Hipoteca Inversa:

- Mantendrá la plena propiedad de su vivienda. Usted sigue siendo el propietario de su casa.
- No tendrá que pagar ninguna cantidad a la entidad bancaria, ya que la deuda sólo podrá ser **exigida al fallecimiento** del titular o titulares de la Hipoteca Inversa.
- Si lo desea, podrá cancelar la Hipoteca Inversa cuando quiera, si por ejemplo decide vender su vivienda, devolviendo el importe de deuda acumulado hasta ese momento.
- Disfrutará de una **excelente fiscalidad**, puesto que las cantidades recibidas no tienen ninguna tributación.
- Podrá alquilar su vivienda, si por algún motivo no está haciendo uso de ella.

Requisitos necesarios para contratar una Hipoteca Inversa: con carácter general es necesario tener **más de 65 años** y ser **propietario de una vivienda**. Puede ser contratada por 1 ó 2 titulares. Algunas entidades exigen también que la vivienda reúna una serie de condiciones específicas respecto a su valor, ubicación y estado de conservación. **Consúltenos su caso particular.**

Cálculo Hipoteca Inversa: la cuota mensual a percibir dependerá de la edad de la **Persona Mayor** que contrate la **Hipoteca Inversa** y del valor de la vivienda comprobado mediante una tasación oficial. Cuanto mayor sea cada uno de ellos, mayor será la renta mensual a percibir.

Normativa legal de la Hipoteca Inversa: en la actualidad, el producto de Hipoteca Inversa está regulado en la **Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007** de Regulación del Mercado Hipotecario y de las Hipotecas Inversas y en la Orden Ministerial EHA/289/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.



¿Cómo funciona una Hipoteca Inversa?

Su casa le proporcionará ingresos complementarios

La contratación de una Hipoteca Inversa supone la concesión a 1 ó 2 Personas Mayores de un crédito hipotecario de interés fijo que permite el cobro de una cantidad mensual de por vida.

La **diferencia entre una Hipoteca Inversa y una hipoteca tradicional** es que el titular no tiene que pagar nada al Banco, y la deuda acumulada sólo puede ser exigida por la Entidad Financiera 12 meses después del fallecimiento del último titular.

Existen diferentes tipos de Hipotecas Inversas

A pesar de que en la actualidad la Hipoteca Inversa Vitalicia es la única disponible en el mercado español, existen las siguientes modalidades que explicamos de manera muy breve y sencilla:

- **Modalidad Hipotecas Inversas Vitalicia:** el préstamo hipotecario se complementa con un **seguro de rentas vitalicias** que entra en funcionamiento en caso de que la Persona Mayor sobreviva al plazo de concesión de crédito. Es decir, se garantiza que el cobro de la cantidad fijada se percibirá viva lo que viva la Persona Mayor. Además, podrá solicitar un anticipo de capital o disposición inicial.
- **Modalidad Hipoteca Inversa Temporal:** la cantidad mensual se cobra solo durante el plazo fijado por el Banco en función de la edad del cliente.
- **Modalidad Hipotecas Inversas de Pago Único:** se percibiría el montante total del crédito en una única disposición.

¿Tengo que pagar algún gasto por contratar una Hipoteca Inversa?

Todos los gastos de la Hipoteca Inversa (notario, registro, gestoría, comisión de apertura y seguro de rentas) están incluidos en el propio crédito hipotecario, por lo que el cliente solo tendrá que abonar el coste de la tasación de la vivienda.

¿Cómo se cancela una Hipoteca Inversa?

La deuda que se genera es la suma de los gastos de constitución de la hipoteca, las cantidades recibidas mensualmente y los intereses que el Banco cobra por los mismos. La cancelación se puede realizar anticipadamente, si por ejemplo la Persona Mayor vende la vivienda, pero realmente el Banco solo puede exigir la cancelación 12 meses después del fallecimiento del titular, por lo que serán los herederos, si así lo desean y aceptan la herencia, los que tendrán que pagar la deuda, a través de alguna de las siguientes opciones:

1. Vender la propiedad para con el dinero obtenido cancelar la deuda y disponer los herederos del excedente. La Hipoteca Inversa está ideada para que los herederos cuenten con un margen suficiente



2. Cancelar directamente la deuda si cuentan con disponibilidad dineraria para ello.
3. Constituir los herederos, una nueva hipoteca por el montante de la deuda acumulada y que irán amortizando mensualmente, ya que se trataría de una hipoteca convencional.

Hay muchos más puntos que puedes consultar en nuestra sección de “Preguntas frecuentes” o si lo prefieres [contacta](#) con nosotros.



Ventajas y Garantías de contratar una Hipoteca Inversa

Seguridad y tranquilidad económica para su jubilación

Las ventajas de las Hipotecas Inversas son múltiples. Descúbralas a continuación:

- Mantenga la **titularidad de su vivienda**, su casa sigue siendo suya y el día de mañana de sus herederos.
- Reciba de por vida una **renta mensual**, sin que Usted tenga que pagar nada al Banco mientras viva, con la garantía y respaldo de las principales entidades bancarias del país.
- **Solicite, si lo desea, una cantidad inicial** con la que poder cubrir algún gasto pendiente de pago, tener un capital para posibles imprevistos en el futuro, ayudar a un familiar, o simplemente darse un capricho (un viaje, un regalo especial a sus nietos, etc.).
- **Cancele la hipoteca en cualquier momento**, si así lo desea, por ejemplo, si decide vender su casa. Si no fuera así, mientras viva, el Banco nunca le puede exigir la devolución de la deuda.
- **Alquile su casa**, si por alguna causa no va a hacer uso de la misma y lo considera necesario, y sume a los ingresos que le proporciona la Hipoteca Inversa, los que obtenga por el arrendamiento, pudiendo de esa manera financiarse la estancia en una Residencia.
- **Fiscalidad Hipotecas Inversas**: una de las grandes ventajas de las Hipotecas Inversas son sus beneficios fiscales, ya que están **exentas de tributación**, es decir, no tendrá que pagar nada en su declaración de renta, por las cantidades que reciba todos los meses a través de la Hipoteca Inversa.

Las garantías de las Hipotecas Inversas son máximas, ya que...

- La Hipoteca Inversa, como cualquier otro crédito, queda **formalizada ante Notario** e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Sus herederos podrán cancelar a través de diferentes vías la deuda que se genere en el futuro, disfrutando del diferencial que exista entre dicha deuda y el valor de la vivienda, teniendo en cuenta que las entidades bancarias diseñan el producto de manera que ese diferencial sea importante para que los herederos cancelen el crédito sin complicaciones.
- Logre la mejor Hipoteca Inversa en el mercado gracias a los **servicios de asesoramiento independiente** facilitados por Grupo Retiro que cumple con las exigencias fijadas por la **Ley 41/2007** y la **Ley 2/2009**, estando inscritos en el Registro Estatal de Empresas de Intermediación Financiera con el número 309 – sección segunda, a la vez que tenemos suscrito y vigente un seguro de responsabilidad civil con la aseguradora Zurich con número de póliza 58041336. Asimismo, Grupo Retiro, opera como corredores de seguros con su Correduría Grupo Menorca con la clave J- 226 de la Dirección General de Seguros.



Glosario de Términos sobre Hipoteca Inversa

ALQUILER DE UNA VIVIENDA QUE TIENE UNA HIPOTECA INVERSA: se puede alquilar la vivienda, si bien, el titular de la Hipoteca deberá comunicárselo a la Entidad Financiera para que la misma conozca la existencia de este contrato de arrendamiento y pueda verificar que el mismo se ha realizado conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

CANCELACIÓN DE LA DEUDA EN UNA HIPOTECA INVERSA: La deuda total de las Hipotecas Inversas estará formada por los gastos de constitución de la hipoteca, las rentas mensuales percibidas y los intereses acumulados durante la operación de Hipoteca Inversa. La cancelación de dicha deuda deberá ser asumida por los herederos, si así lo desean éstos, en el plazo de un año desde el fallecimiento del titular. Si los herederos deciden no aceptar la herencia no tendrán ninguna responsabilidad sobre el crédito de la Hipoteca Inversa.

DISPOSICIÓN INICIAL O ANTICIPO: es el importe que la Persona Mayor puede solicitar para cobrarlo en el momento de formalizar la Hipoteca Inversa, además de las cantidades mensuales que le correspondan. La cuantía máxima de esta primera disposición dependerá del valor de tasación de la vivienda, siendo aproximadamente de un 10% - 15% del valor de la propiedad.

FISCALIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA: En las operaciones de Hipoteca Inversa se diferencian dos etapas de cara a la fiscalidad de dicho producto. En un primer momento, mientras se perciben las cantidades mensuales a cargo de la hipoteca sobre la vivienda, dichas mensualidades no tributan en el IRPF (Impuesto de Renta). Posteriormente, si entra en juego el Seguro de Rentas Vitalicias, las cantidades mensuales se contemplan como rendimientos del capital mobiliario y tendrán en el IRPF una exención del 92%. Por todo ello, la fiscalidad de las hipotecas inversas es excelente.

SEGURO DE RENTAS VITALICIAS DIFERIDAS: Es el seguro que deberá formalizarse simultáneamente con la Hipoteca Inversa para garantizar que el cobro de las cantidades o renta mensuales sea con carácter vitalicio, es decir, hasta el fallecimiento de los titulares del inmueble.

La prima única de la contratación de este seguro no tendrá que ser abonada por la Persona Mayor, ya que su importe se incluye dentro de los gastos de constitución de la Hipoteca Inversa, que quedan financiados con el crédito.

VALOR DE LA VIVIENDA: Es el valor de mercado que en cada momento establezca la Sociedad de Tasación con la que opere la Entidad Financiera. Este valor será la referencia para fijar el capital total disponible en el Crédito que estará en función del porcentaje máximo que en cada caso establezcan las diferentes Entidades. La Ley obliga a realizar previamente la tasación oficial de las viviendas sobre las que se constituyan Hipotecas Inversas.



Preguntas Frecuentes sobre Hipoteca Inversa

A continuación, resolvemos las dudas más frecuentes acerca de las Hipotecas Inversas. Es una relación de aquellas preguntas que de forma más frecuente nos trasladan las personas mayores y sus familiares. Si tuviera alguna otra duda o cuestión consúltenos, estaremos encantados de atenderle:

- **Soy viuda, y mis hijos son junto conmigo los propietarios de mi casa, ¿puedo hacer una Hipoteca Inversa?** Claro que puede. La Hipoteca Inversa se firma siempre por la totalidad de la vivienda, por lo que todos los propietarios tendrán que formalizar el crédito, si bien hay que aclarar que los hijos no actúan en ningún caso como avalistas de la operación sino simplemente autorizan la contratación de la hipoteca inversa sobre la parte de propiedad de la que son titulares.
- **¿Si mi edad es inferior a 65 años puedo en algún supuesto contratar una Hipoteca Inversa?**

La Ley de la Hipoteca Inversa permite el acceso a los menores de 65 años solo si estas personas tienen reconocido por la Administración la calificación de dependientes en cualquiera de sus grados, o cuando tengan una discapacidad igual o superior al 33%.

- **Tengo pendiente de cancelar una antigua hipoteca sobre mi vivienda, aún así, ¿puedo solicitar una Hipoteca Inversa?**

Sí es posible contratar una Hipoteca Inversa, lo que se hace es cancelar la hipoteca vigente a través de una disposición inicial sobre el crédito concedido en la Hipoteca Inversa. No obstante, hay que tener en cuenta que la mayoría de Entidades establece un límite máximo de disposición inicial por lo que sólo se pueden cancelar pequeñas hipotecas que no superen el 15% del valor de tasación de la vivienda, salvo que la Persona Mayor realice la cancelación de la antigua hipoteca directamente si cuenta con ahorros para ello.

- **¿Cuánto se tarda aproximadamente en constituir una Hipoteca Inversa?** Desde el momento en que la Persona Mayor nos encarga la contratación de una Hipoteca Inversa, todos los trámites de formalización hasta la firma de la misma en Notaría pueden llevar aproximadamente 1 mes o mes y medio.
- **¿Puedo realizar una Hipoteca Inversa sobre una segunda vivienda o un local comercial del que soy propietario?**

Actualmente, los Bancos exigen para contratar una Hipoteca Inversa que se trate de la vivienda habitual de la persona mayor, que es sobre la que se han establecido las exenciones fiscales y la reducción de aranceles de notario y registro. No obstante, como la Ley permite que el producto se pueda extender también a otro tipo de inmuebles habrá que atender a los posibles cambios que en la comercialización de la Hipoteca Inversa se puedan producir en cada momento.



- **¿Se puede contratar una Hipoteca Inversa con una Entidad Financiera extranjera?** De acuerdo, con la normativa vigente, las operaciones de Hipoteca Inversa sólo pueden ser concedidas por las entidades de crédito que operen en nuestro país y que estén bajo la regulación del Banco de España.
- **¿Cómo afecta a mi declaración de Renta la contratación de una Hipoteca Inversa?** Las rentas percibidas a través de la Hipoteca Inversa no tienen que declararse en el IRPF (Impuesto de la Renta) por tratarse de disposiciones de un crédito, por lo que no tendrá que pagar nada por ello. Si el titular del crédito sobreviviera al vencimiento del mismo, entrará en juego el Seguro de Rentas Vitalicias, y a partir de ese momento las mensualidades recibidas tendrán exento de tributación en el IRPF el 92% de las percepciones, por lo que el tipo efectivo resultante una vez practicada la correspondiente retención a cuenta del 21% sería del 1,68%.
- **La renta mensual que se percibe con una Hipoteca Inversa ¿se actualiza con el IPC?** No, la mensualidad que cobre a través de la hipoteca inversa se mantendrá constante hasta el final de la operación. Esto es así, ya que de lo contrario, el Banco no podría llegar a determinar nunca cuál sería el importe de deuda máxima concedida, lo cual perjudicaría las facilidades de liquidación de la deuda por parte de los herederos.
- **Al contratar una Hipoteca Inversa, ¿se pierde la condición de propietario de la vivienda?**

En absoluto. Usted sigue siendo el propietario de la vivienda, porque lo que está contratando es únicamente un crédito, cuyo pago queda garantizado con dicha propiedad. Es por ello, que al fallecimiento del titular de una vivienda sobre la que exista una Hipoteca Inversa, los nuevos propietarios serán los herederos legales del causante.

- **¿Hay algún supuesto en el que un Banco pueda reclamar a una Persona mayor la cancelación anticipada de su Hipoteca Inversa?**

No, en absoluto, es una condición indispensable en la Hipoteca Inversa, tal y como establece la Ley 41/2007, que la deuda no pueda ser reclamada hasta el fallecimiento del último de los contratantes. Lógicamente, por su parte, la Persona Mayor debe respetar todas las cláusulas que se establezcan en la misma (presentación de fe de vida cuando se le requiera, mantener en vigor el seguro de hogar, pago del IBI, etc.).

Por el contrario, la Persona mayor sí que puede en cualquier momento, sí así lo desea, cancelar la deuda acumulada.

- **¿Quién determina el valor de mi casa para contratar la Hipoteca Inversa?**

El valor de mercado de la vivienda se fijará siempre por una Sociedad de Tasación independiente inscrita en el Registro oficial del Banco de España, garantizándose así el mayor rigor en la realización de este trámite obligatorio de la Hipoteca Inversa.



- **¿Podría llegar a ocurrir que la deuda final de una Hipoteca Inversa superara el valor de la vivienda?**

Es muy difícil y altamente improbable que esa situación se produzca, puesto que las Entidades financieras diseñan estos productos fijando unos márgenes suficientes para que los herederos puedan con holgura liquidar la deuda a fallecimiento del titular de la Hipoteca. No obstante, si este hecho llegara a producirse por una depreciación extrema de la vivienda, hay que recordar que la Entidad tendrá como límite de la reclamación el importe total de la herencia, tanto si este importe es suficiente para cancelar la deuda como si no lo fuera.

- **¿Con qué Banco puedo contratar la mejor Hipoteca Inversa?**

No existe una única Entidad bancaria que ofrezca la Hipoteca Inversa, por lo que en función de diferentes factores (edad, valor y ubicación de la vivienda, etc.) para cada persona mayor puede variar el Banco más conveniente para formalizar una Hipoteca Inversa sobre su vivienda. En Grupo Retiro, como asesores independientes especializados en este producto, le ofrecemos sin ningún compromiso nuestros servicios para ayudarle en esta labor y acompañarle no sólo en el proceso de contratación sino durante toda la vigencia de la Hipoteca Inversa hasta el momento de su cancelación por parte de los herederos.

- **¿Qué beneficios aporta un asesor independiente en la contratación de una Hipoteca Inversa?**

La Hipoteca Inversa supone la contratación de un crédito hipotecario del que dependerá el bienestar de la Persona Mayor y dada esa trascendencia, la Ley que regula este producto ha previsto la existencia de servicios de asesoramiento independiente para garantizar que el mayor y su familia conozcan las distintas ofertas que existan en el mercado y las condiciones exactas de cada una de ellas, acompañándoles en todo el proceso de preparación de la documentación, contratación de la Hipoteca Inversa y asistencia legal durante la firma, etc.

- **¿Qué empresas pueden ofrecer servicios de asesoramiento independiente para realizar una Hipoteca Inversa?**

Conforme a la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y los servicios de intermediación para la contratación de contratos de préstamos o créditos, sólo pueden facilitar estos servicios como “independientes” aquellas empresas que no tengan vinculación directa con ninguna Entidad Financiera y que cumplan con las obligaciones legales de estar inscritas en el Registro estatal de empresas (Grupo Retiro lo está con el número 309-sección segunda) y mantengan en vigor un seguro de responsabilidad civil (Póliza de Grupo Retiro con Zurich número 580401336).



- **¿Qué importancia tiene la Hipoteca Inversa fuera de España?**

La Hipoteca Inversa tiene una gran implantación en el extranjero, principalmente en los países anglosajones, y en concreto en Reino Unido (Reverse Mortgage), donde su comercialización se viene desarrollando desde los años 60. La Hipoteca Inversa también se puede contratar en los países de nuestro entorno europeo y está empezándose lentamente a implantar en Sudamérica. España destaca por tener una especial característica que hace propicio el desarrollo de la Hipoteca Inversa en nuestro territorio, y es el alto nivel de vivienda en propiedad que existe entre las Personas Mayores.

- **¿Hipoteca Inversa o Renta Vitalicia Inmobiliaria, qué es más conveniente?**

La Hipoteca Inversa y la Renta Vitalicia Inmobiliaria son los dos productos que existen para que las mayores puedan rentabilizar su vivienda en vida. Optar por uno u otro dependerá de las necesidades que la Persona Mayor tenga que cubrir, de su edad, de la situación familiar, etc. Nuestra experiencia desde 1996 como empresa pionera en España en la gestión de estos productos nos permite ayudarle en cada momento a determinar que producto es más ventajoso para Usted.

