

La vivienda en propiedad es un recurso que puede mejorar las finanzas en la jubilación

Las ventajas de las hipotecas inversas y rentas vitalicias

RENTABILIZAR LA VIVIENDA SE HA CONVERTIDO EN LA SOLUCIÓN IDEAL PARA MUCHOS MAYORES, EN UN MOMENTO EN EL QUE EL 82% SON PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA Y LA PENSIÓN MEDIA QUE ABONA LA SEGURIDAD SOCIAL RONDA LOS 900 EUROS MENSUALES.



En este marco socioeconómico, surgen alternativas interesantes para rentabilizar nuestro patrimonio inmobiliario obteniendo un importante ingreso extra con el que complementar la pensión de jubilación. Existen dos fórmulas en el mercado, las Rentas Vitalicias y las Hipotecas Inversas, que transforman la vivienda en dinero sin que ello suponga una renuncia al uso y disfrute de la casa.

Hipoteca Inversa

La también llamada "pensión hipotecaria" consiste en la concesión de un crédito con garantía hipotecaria destinado a personas mayores de 60 ó 65 años (dependiendo de la entidad financiera). Se trata de un préstamo concedido contra el valor de su vivienda, comprometiéndose la entidad financiera a no reclamar ningún importe mientras la casa no sea vendida o mientras la persona mayor no fallezca. En este caso,

los herederos podrán optar por devolver las cantidades obtenidas y recuperar la propiedad, vender la vivienda para cancelar el crédito o refinanciarla con otro tipo de producto.

La contratación de la hipoteca permite continuar viviendo en su casa y mantener o mejorar su calidad de vida mediante la percepción de una renta que se calcula en función de la edad del titular más joven (pueden contratarla matrimonios), del valor de la vivienda y de la mo-

alidad de cobro que se escoja (toda la cantidad en el momento de la concesión, una renta periódica, una línea de créditos para casos de necesidad...), es decir, cualquier combinación con sólo un límite: el precio de la vivienda y el porcentaje que sobre dicho valor establezca la entidad financiera.

bitual se elimina el impuesto de actos jurídicos documentados.

Renta Vitalicia

Se trata de un contrato mediante el cual se percibe una pensión durante el resto de la vida, a cambio de la cesión de la propiedad de su vivienda, pero man-

vida que se estimara en el momento de su formalización. Además, tampoco supone ningún gasto a la hora de contratarla, ya que todos los costes e impuestos que se generan son a cargo del adquirente. Esta alternativa incluso exime de abonar en un futuro las derramas extraordinarias de Comunidad, así como el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles. A esto, hay que sumar el excelente tratamiento fiscal de las Rentas Vitalicias, ya que los mayores de 69 quedan exentos de tributar el 92% de las rentas percibidas; mientras que a partir de los 66 años quedan exentos del 80%.

Sin duda, la mayor garantía que ofrecen las Rentas Vitalicias es que se formalizan en una Escritura Pública que queda inscrita en el Registro de la Propiedad y en la que se establece una condición resolutoria para el hipotético caso de impago de las rentas, por el cual se recupera la plena titularidad de la vivienda sin perjuicio de las mensualidades percibidas hasta ese momento. Con sus diferencias y puntos comunes, ambas opciones suponen una forma interesante de cubrir las necesidades económicas de las personas interesadas, que podrán hacer uso de los recursos acumulados en sus viviendas a lo largo de una vida de esfuerzo. ■



Los gastos de formalización de la hipoteca inversa son los propios de la constitución de un crédito hipotecario (notario, impuestos, intereses de tipo fijo...) y se financian con el mismo crédito para no tener que utilizar sus ahorros.

La Hipoteca Inversa cuenta con un excelente tratamiento fiscal. Las disposiciones mensuales, al tratarse de un crédito hipotecario están exentas de tributar en el IRPF. Además, si el contratante es mayor de 65 años y la hipoteca se ha establecido sobre su vivienda ha-

teniendo el derecho de uso y disfrute de la misma. En su cálculo intervienen dos factores: el valor de mercado de inmueble y la esperanza de vida.

Es una fórmula principalmente destinada a mayores de 65 años, propietarios de un inmueble que deseen extraer una alta rentabilidad de su piso.

La gran ventaja de las Rentas Vitalicias es que garantizan esa pensión hasta el fallecimiento del beneficiario, sin que repercuta en la cuantía de la Renta, sea cual sea la esperanza de