

IBEX 35
10,955,70 (-0,02%)

MADRID
1.101,59 (-0,04%)

EUR/USD
1,1083 (0,93%)

PETRÓLEO BRENT
51,95 (0,13 %)

ORO
1.234,05 (0,21 %)

COMPLEMENTO DE LA JUBILACIÓN

Cómo hacer líquida la vivienda sin perder la propiedad

16/05/2017 - 08:00 Cristina Casillas

La hipoteca inversa apareció en 2007 como un producto que permitía al propietario de una vivienda recibir una renta con la que complementar su pensión sin perder el uso de ella. Su ventajosa fiscalidad es el principal aliciente.

0 Comentarios



Twitter

Recomendar 9

G+1 2

Share

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en España hay 8.657.705 personas mayores de 65 años y, de ellas, el 90 por ciento es propietaria de una vivienda, el porcentaje más alto de toda Europa. El ahorro, por tanto, sigue concentrándose en el 'ladrillo', un activo que se caracteriza por ser ilíquido, mientras que la tasa de sustitución actual roza el 70 por ciento de los ingresos previos a la jubilación. Surge así la necesidad de buscar alternativas que permitan compensar esta pérdida de poder adquisitivo.



Personas mayores

La hipoteca inversa y la renta inmobiliaria vitalicia pueden ser unas opciones ya que buscan transformar en efectivo la vivienda en propiedad sin que el dueño pierda la posibilidad de vivir en ella. Se trata de unos productos muy jóvenes: ambos nacieron en 2007 en plena burbuja del ladrillo y fueron comercializadas por entidades bancarias. Y, al igual que el crédito hipotecario, gira en torno a una vivienda como garantía.

Carlos Farrás, socio director de DPM Finanzas, reconoce que «en España el plan de jubilación de muchos ahorradores no se ha materializado en un plan de pensiones o inversiones financieras sino en la compra de su vivienda habitual y se encuentran en el momento de su jubilación con una caída de sus ingresos que no se ve compensada con los ingresos de su pensión de la seguridad social por lo que las opciones que les quedan son tres: pueden reducir su nivel de vida a los ingresos; vender su vivienda habitual y destinar los ingresos a sus futuras necesidades de liquidez o realizar una hipoteca inversa.

¿De qué se trata?

La hipoteca inversa como su nombre indica es un préstamo hipotecario para mayores de 65 años y propietarios de una vivienda a través de la cual el banco paga una cantidad mensual, que dependerá del valor de la vivienda y de la edad del cliente. Cuanta más edad y mayor valor de la vivienda mayores serán los ingresos a percibir. En el segundo caso, la renta inmobiliaria vitalicia, el propietario cede la vivienda a la entidad y esta abona una cantidad vitalicia mensual hasta el momento del fallecimiento. Aquí la vivienda pasa al balance del banco. Íñigo Hernández Alesanco, director comercial y de marketing de Óptima Mayores, explica el funcionamiento de la hipoteca inversa: «Se trata de un préstamo para mayores de 65 años que tengan vivienda en propiedad y, a diferencia de una hipoteca normal en la que el banco da el dinero de golpe, en esta modalidad abona una cantidad mensual». En este caso, no se pierde la propiedad del inmueble. Carlos A. Martínez Cerezo, director de Grupo Retiro, destaca que se mantiene la propiedad de la vivienda «pudiendo disponer de ella como se quiera, incluso alquilándola».

Óptima Mayores o Grupo Retiro, por lo tanto, se encargan del asesoramiento para lograr la mejor oferta que pueden obtener del banco, aunque «se ha reducido mucho como consecuencia de la crisis inmobiliaria y de la reestructuración bancaria ya que las cajas de ahorros eran los mayores proveedores», señala Hernández.

Martínez añade que «en primer lugar lo que hay que tener presente es que se trata de un producto que exige que la persona mayor y su entorno familiar cuente con una detallada

Resuelve todas tus dudas en **finanzas.com**

INVERSIÓN

AGENCIA TRIBUTARIA

publicidad

DESTACAMOS



Las bolsas, ¿y ahora qué?
Técnicamente, las zonas de resistencia han cumplido con su...

Renta 2016: siete acciones que nos permite ahorrar hasta un

información y un asesoramiento independiente que le permita tener un perfecto conocimiento de todas las características y condiciones que tiene el producto. Este servicio de asesoramiento independiente para la persona mayor está contemplado en la Ley y el Notario tiene que verificar que se ha prestado y por quién se ha prestado».

Hernández enumera las tres razones por las que las personas mayores recurren a este activo: «necesitan ayuda a domicilio, quieren trasladarse a una residencia o porque no llegan a final de mes», mientras que Martínez destaca que el cliente más habitual es mayor de 75 años, con una vivienda valorada en 200.000 euros y situada en las grandes ciudades.

Si finalmente se decide contratarla, el cliente debe saber que se articula en dos partes. Por un lado, un crédito hipotecario a tipo fijo, que es el que paga la renta mensual a los titulares (en caso de que se fallezca uno de ellos se seguirá abonando hasta el deceso del segundo) y que nunca supere el 60 o 65 por ciento del valor de la vivienda, y un seguro de rentas vitalicias, con una aseguradora, que se activa en el que caso de que el asegurado supere su esperanza de vida, por lo que en ningún caso dejará de cobrar el complemento a la pensión. Es decir, el riesgo que puede tener la operación tanto para el banco como para la aseguradora se divide, como aclara Hernández, aunque el director comercial y marketing de Óptima Mayores, reconoce que el seguro es un seguro de prima única, con un importe elevado especialmente como consecuencia de los bajos tipos de interés y que se suma al crédito. Este seguro se sumaría a los gastos que conlleva. No obstante, al estar bonificada por la Ley 41/2007, no se tienen que abonar los gastos del impuesto de actos jurídicos documentados, mientras que las demás tasas notariales están bonificadas. «Todos estos gastos están financiados por el propio crédito» destaca el director del Grupo Retiro.

En cuanto a la fiscalidad también acompaña a la operación, ya que las cantidades que recibe no están sujetas a tributación al tratarse de disposiciones de crédito. En cuanto a las rentas que proviniesen de haber superado la esperanza de vida y fueran abonadas por la aseguradora solo tributarían al 1,44 por ciento.

¿Y en caso de fallecimiento?

En caso de fallecimiento, los herederos no perderían la casa, solo tendrían que saldar la deuda con el banco, que como destaca Hernández siempre es más baja que el valor de la propiedad. En caso de no hacerlo, la otra opción que tendría la entidad sería sacar la vivienda a subasta y saldar la deuda, el resto formaría parte de la herencia. Farrás reitera que los herederos recibirán una «propiedad con una carga que dependerá de la cuantía y de los años que la persona haya disfrutado de la hipoteca inversa».

Por su parte, Martínez Cerezo repasa las tres opciones que tendrían los herederos: «Cancelar directamente la deuda si cuentan con el dinero suficiente; vender la propiedad para con el dinero obtenido cancelar la deuda y disponer los herederos del excedente o constituir una nueva hipoteca por el importe de la deuda».

0 Comentarios



Twitter

Recomendar 9

G+1

2

Share

Pedir un Préstamo Naranja sin ser cliente de ING Direct, no es infidelidad a tu banco
Sólo en mayo, la compra inteligente de vino. ¡Y sacacorchos y transporte gratis!
Cuánto. Más allá del dinero.
Ven a la Mutua y mejoramos el precio de renovación del seguro de tu coche



Cuidado de mayores 24h.
 Domicilio, hospital o residencia.
 Desde 8€/hora. Tranquilo, inos
 quedamos con ellos!
www.geriasistencia.com



FORD PIVE+
 En mayo recibe hasta 6.000€ por el
 cambio de tu coche.
ford.es



FIAT 500L
 Si sueñas a lo grande, hazlo en
 familia. Desde 11.750€ con 4 años
 de garantía
<http://fiatfactory.es/default.aspx>



Tipo Sedan
 No necesitas mucho para tenerlo
 todo, desde 10.600€ con 4 años de
 garantía
<https://www.fiat.es>

Iniciar sesión

O

Invitado



Escribir un comentario

0 comentarios

Suscribirse RSS

publicidad

1.500* Entradas de cine
 *750 entradas dobles

Más de
 Válido

Cotizaciones de mercados facilitadas por Infobolsa

Quiénes somos • Contacto • Aviso legal • Condiciones de uso • Política de privacidad • Política de cookies • RSS

vocento

ElCorreo.com

La Voz Digital

ElComercio.es

ABC.es

ElDiarioMontañés.es

El Norte de Castilla

Hoy Cinema

Las Provincias

LaRioja.com

La Verdad

Mujer Hoy

Diario Vasco

Ideal

Avanzaentucarrera.com