

HIPOTECAS INVERSAS

¿Qué es una hipoteca inversa?

Es un crédito con la vivienda como garantía hasta un importe máximo fijado en tasación. La hipoteca inversa tendrá por tanto un número de rentas máximas a pagar hasta la conclusión del crédito. Opcionalmente se puede complementar con seguros de renta vitalicia que continúan las prestaciones una vez finalizado el crédito.

En esencia es una compra reversible de una vivienda por parte del banco pagado por regla general en mensualidades.

¿Quién lo puede obtener?

Se deben tener más de 64 años o que este reconocido por la Administración como afectado de dependencia severa o gran dependencia y ser propietario de una vivienda.

¿Cómo funciona?

Hay que distinguir dos casos :

Se puede obtener una renta mensual que corresponde a un pago en general mensual por parte del banco con una fecha de finalización límite o muerte por parte de los beneficiarios anterior a la fecha límite.

Se puede obtener una renta vitalicia cuya finalización es por muerte de los beneficiarios. Esto no es una hipoteca inversa.

Es posible recibir parte del dinero al inicio, para acometer reformas o adecuaciones que precise su vivienda u otras obligaciones que quiera atender. Mensualmente, se dispondrá de una renta mensual fija hasta la finalización del contrato en el caso de hipoteca inversa temporal o hasta su fallecimiento

en caso de renta vitalicia. Las rentas mensuales son mayores que las rentas vitalicias.

¿Se pierde la propiedad de la vivienda?

La Hipoteca Inversa sólo es un crédito sobre su vivienda, con lo que sigue conservando su propiedad y debe responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, haciendo frente a las obligaciones que ello implica (pago de impuestos,...).

En el caso de la renta vitalicia sí se pierde la propiedad y en general el derecho de uso.

¿Conlleva gastos la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa está bonificada por la Ley 41/2007, por lo que se reducen los gastos a pagar : exención del IAJD (no se ha de pagar) y las tasas notariales y registrales son muy inferiores a las de un préstamo hipotecario normal. Como el resto de créditos hipotecarios la operación conlleva gastos de apertura, notario, gestoría y registro. Todos estos gastos son adelantados por la entidad financiera a cuenta del préstamo hipotecario.

El coste de tasación si va cuenta del cliente.

¿Una vez fallecido se puede recuperar la vivienda por parte de los herederos?

Cuando fallece el último beneficiario, los herederos pueden optar a cancelar el crédito hipotecario para lo cual deberán pagar el capital y los intereses del crédito sin que la entidad pueda exigir compensación por cancelación de hipoteca. La cancelación de la hipoteca puede venir por pago de fondos propios de los herederos, por refinanciación de el banco o por venta de la propia vivienda. Hay que recordar que la vivienda no pasa al banco por el mero hecho de hacer una hipoteca inversa. Es habitual, que en los contratos de hipoteca inversa, la entidad de un plazo de unos seis meses para la

cancelación de la hipoteca.

Si los herederos no quieren o pueden satisfacer la deuda, entonces la entidad se hará con la vivienda mediante ejecución hipotecaria. La ejecución sólo esta limitada a los bienes de la herencia, no sólo a la vivienda sino a todos los bienes de la herencia, sin que puedan ser afectados otros bienes de los herederos.

En el caso de renta vitalicia, la propiedad es cedida en la firma de la renta.

¿Si la vivienda está hipotecada se puede contratar una hipoteca inversa?

En teoría sí, en la práctica a no ser que la hipoteca que quede por pagar sea baja, la mayoría de las entidades no aceptarán el riesgo.

¿Se puede contratar una hipoteca inversa sobre una segunda vivienda?

Aunque es más habitual sobre la vivienda habitual, si es posible realizarlo sobre una segunda residencia. Ahora bien, al no ser la habitual se pierden todas las deducciones de costes que si tiene la habitual.

¿Se puede alquilar una vivienda con hipoteca inversa?

Sí. es perfectamente posible. Es habitual que la entidad financiera pida ser informada para comprobar que el alquiler no es un alquiler vitalicio.

¿Qué fiscalidad tiene?

Las cantidades recibidas de la hipoteca inversa no están sujetas a retención de IRPF porque son disposiciones de un crédito. Sólo si la persona continua cobrando la renta, una vencido el tope de hipoteca (por algún tipo de seguro de renta vitalicia) entonces las rentenciones practicadas serán :

Edad	% a integrar en la Base Imponible del Ahorro	% Exento	Tipo Efectivo de tributación en Territorio Común y País Vasco	Tipo Efectivo de tributación en Navarra
65 años	24%	76%	4,32%	3,60%
66-69 años	20%	80%	3,60%	3,00%
Más de 70 años	8%	92%	1,44%	1,20%

¿Qué riesgos tienen la contratación de este tipo de hipotecas?

A veces las entidades añaden seguros innecesarios como obligatorios para la contratación de una hipoteca inversa. Son cláusulas abusivas y podrá prescindir de ellos.

A veces , la hipoteca inversa se complementa con un seguro de renta vitalicia de modo que una vez acabado el dinero del préstamo, se sigue cobrando una renta (en general la misma) por tiempo indefinido hasta la muerte del ultimo beneficiario de la hipoteca inversa. Sin embargo las cuotas de estos seguros, pueden ser astronómicas y se cobran contra la hipoteca inversa. Por lo que, si luego los herederos quieren cancelar el crédito la cuantía puede ser altísima.

También hay que prestar atención a los intereses. La hipoteca inversa es un préstamo y tiene interés. A veces las entidades financieras cargan con mucho más intereses que los préstamos normales y hay sorpresas para los herederos.

¿Es habitual en Europa?

En España ha sido poco habitual y con burbuja inmobiliaria lo es menos todavía. En Alemania por ejemplo, debido al empeoramiento de las condiciones de jubilación, empieza a ser usada como fórmula de complemento monetario. Otros países de Europa parecen seguir la senda alemana.

¿Algunos ejemplos numéricos?

Vivienda de tasación 120 000 €

Año de nacimiento 1949 112 €/mes

Año de nacimiento 1944 151,2 €/mes

Año de nacimiento 1939 217,6 €/mes