

Medio: La Razón

Sección: La tribuna / La voz del experto

Temática: Portada / Hipotecas inversas: capitalizando la vejez

Nº 117 • 7 de febrero de 2008

Mercado inmobiliario a examen / 10

TRIBUNA

LA VOZ DEL EXPERTO

Claves y ventajas

Hipotecas inversas: capitalizando la vejez

Un producto financiero que complementa la pensión y que puede conllevar importantes ventajas fiscales

Rafael Gómez de la Serna y Viñas - Lexland Abogados



En las últimas décadas, los países integrantes de lo que se ha dado a llamar "el primer mundo" han sufrido un sensible incremento de las expectativas de vida de sus habitantes, así como una incontestable reducción de sus índices de natalidad, fenómenos ambos que, al determinar un envejecimiento progresivo de la población, han dado lugar a la aparición de un número creciente de productos financieros pensados específicamente para la tercera edad, un colectivo que cada vez tiene un peso específico mayor en nuestra sociedad y en nuestra economía. En este marco no puede extrañar la aparición de productos como las hipotecas inversas, mediante las cuales bancos y cajas han tratado de capitalizar esta nueva realidad demográfica, creando, al tiempo, un producto financiero de gran interés para personas mayores con vivienda propia y que deseen complementar su pensión.

Por ley

La hipoteca inversa, tal y como la define la Ley 41/2007 modificativa de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario, supone un préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble, que exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios si así lo estipula el contrato.
- Que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra los daños de acuerdo con los términos y requisitos que establecen los artículos 7 y 8 de la Ley de regulación del mercado hipotecario.

Mejor si la casa es en propiedad

Este producto, por tanto, se constituye como una clara alternativa a los planes de pensiones, permitiendo a una persona mayor o dependiente, con un inmueble en propiedad, complementar su pensión mediante la percepción de una suma mensual sin necesidad de renunciar a la propiedad del inmueble, el cual queda en garantía del préstamo, pudiendo los herederos del titular, una vez fallecido este, optar alternativamente por:

- Conservar el bien, restituyendo las cantidades percibidas con sus intereses.
- Vender la vivienda para cancelar el crédito.
- Refinanciar dicho crédito.

Aunque no es imperativo que el inmueble objeto de hipoteca inversa sea la vivienda habitual de la persona, lo cierto es que este supuesto es, objetivamente, el más interesante, por cuanto lleva aparejadas importantes ventajas fiscales y económicas relacionadas con la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la tributación por IRPF o la aplicación de aranceles notariales y registrales reducidos en la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de estas hipotecas.

▼ Costes menores

Con estos incentivos el Gobierno ha tratado, fundamentalmente, de atenuar el obstáculo más importante que hasta ahora debían afrontar los consumidores a la hora de suscribir hipotecas inversas, esto es, los altos costes vinculados a su constitución, derivados de comisiones bancarias, gastos notariales, registrales y de gestoría, gastos vinculados a la tasación del inmueble y costes del seguro de renta vitalicia.

Este último elemento, la póliza de renta vitalicia, si bien no es de obligatoria suscripción, resulta altamente aconsejable cuando nos planteemos suscribir una hipoteca inversa limitada (esto es, la suscrita, no con carácter vitalicio, sino por un plazo de tiempo que puede oscilar entre los 10 y los 20 años) toda vez que, a pesar de su alto coste (puede suponer hasta un 6% del valor de tasación del inmueble) permite al titular de la hipoteca seguir

percibiendo la misma renta una vez concluido el plazo pactado de duración del préstamo.

Nos hallamos, en definitiva, ante un producto que, adecuadamente gestionado, regulado e incentivado, con el tiempo, puede llegar a constituir un importante complemento del sistema público de pensiones, contribuyendo a que muchas personas jubiladas puedan, por fin, llegar a fin de mes con dignidad.

Medio: La Razón Sección: La tribuna / La voz del experto

Temática: Portada / Hipotecas inversas: capitalizando la vejez

Nº 117 • 7 de febrero de 2008

Dónde buscar

Madrid

- GILMAR**
Goya, 47 6ª planta. Tel. 91 432 91 91
902 121900 www.gilmar.es
- AXA WINTERTHUR**
www.axawinterthur.es, 902013012
- URBALIA**
www.urballia.com, 638841873
- GRUPASSA**
www.grupassa.com, 914448070
- GRUPO LABARO**
Grupolabaro.com, 916784740
- PROINLASA**
www.proinlasa.es, 911855801
- GESTIÓN INMOBILIARIA HERSAU**
915221111
- RESTAURA**
www.restaura.com, 902118833
- PISOTIENDA**
www.pisotienda.com, 902113116
- RENTA ANTIGUA LÓPEZ-BREA**
Princesa, 1 (frente de Madrid, planta 7ª). Tel.
915414477
- DON PISO**
www.donpiso.com, 900222222
- NOVAINDES**
www.novaindes.com, 966105915
- FADESA**
www.casasfadessa.es, 900380900
- SACYR VALLEHERMOSO**
www.vallehermoso.es, 917100213
- SALSA INMOBILIARIA**
www.salsa.es, 917812886
- IDIMA GRUPPO INMOBILIARIO**
www.edificiosanjorge.com, 918104142
- GERCO**
www.gerco.es, 648003856
- VEGA NEWHOUSE**
www.veganewhouse.es, 916403979
- PROMOCIONES CUATRO CARRETERO**
pccarretero@terra.es, 921434818
- JUBAN**
www.jubaninmobiliaria.es, 902011158
- TESAFER MAFERSA**
www.monte-vegas.com, 914731084
- ESTUDIOS URBANÍSTICOS MADRILEÑOS**
915427947
- INMOBILIARIA NOROESTE BARRAGÁN**
www.innorden.com, 916331912
- AINSA**
914112233 - 600220059
- TOP CASA**
918924456 - 918923884
- PROCOIM**
www.procoim.com, 964480626

Webs amigas

DÓNDE BUSCAR

Gilmar
Goya, 47 6ª planta.
Tel. 91 432 91 91 / 902 121900
www.gilmar.es
Ofrece un servicio integral para comprar y vender vivienda. Estudian su demanda, seleccionan y revisan los inmuebles con usted hasta concretar las mejores visitas y se ocupan de preparar la documentación necesaria para prever hasta el más mínimo detalle, incluso buscar la mejor hipoteca.

Información útil

Todo lo que debes saber antes de comprar una vivienda Guía con consejos útiles, elaborada por expertos del sector.
<http://www.maimai.com/inmob/index.html>

Guía legal de la compra de vivienda Aspectos importantes que debemos conocer para adquirir una vivienda con las máximas garantías.
www.abogado.org/inf_jur/compravivienda.html

Vivienda asequible

Guía Informativa del Plan de Vivienda 2005-2008 Tipos de vivienda, condiciones de acceso y requisitos, ayudas económicas y características de las viviendas con Protección Pública.
www.madrid.org/oficinasvivienda/archivos/GI_PlanVivienda.pdf

Plan Vivienda Joven de la Comunidad Formulario interactivo para incorporar nuestros datos a la Lista Única del Plan de Vivienda Joven.
www.madrid.org/oficinasvivienda/archivos/instruccionplanjoven3.pdf

Créditos

Asociación Hipotecaria Española La información más completa sobre el mercado hipotecario, normativa que lo regula, principales datos estadísticos y de coyuntura, informes sobre su situación y evolución...
www.ahs.es

AUSBANC-Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios Una asociación que defiende los derechos de los consumidores ante los complejos vericuetos de la banca. Cartas tipo para reclamar.
www.ausbanc.com

Impuestos en la Comunidad de Madrid

Guía para no expertos. Todo lo que debes saber en cuanto a tributos relacionados con la vivienda del Gobierno regional.
www.madrid.org/tributos/tribuciones/tributos/guiaocap.htm

Ministerio de Vivienda

Pº de la Castellana, 112 Madrid
28071 Tel. 91-726.40.04
www.vivienda.es

Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España Princesa, 25 6º. 2.
28008 Madrid
Tel. 91 547 07 41
www.consejocolepis.org

Subastas

Oficina Regional de Subastas Lista de pisos que se subastarán en los juzgados de la Comunidad de Madrid.
<http://www.madrid.org/subastas>

Reser Empresa que realiza periódicamente subastas inmobiliarias. Para recibir información puntual sobre las subastas y la Venta Directa de Inmuebles, los usuarios deben registrarse.
www.sabarefero.es

Gesinar Empresa líder en la organización de Subastas Inmobiliarias: 97 subastas celebradas, más de 11.000 inmuebles subastados y más de 380 millones de euros vendidos en subastas lo demuestran.
www.gesinarsubastas.com

Domótica

Casa Domo. El Portal del Hogar Digital. Todo lo que debemos saber sobre esa nueva ciencia que trabaja para que la tecnología entre en nuestros hogares y nos haga un poco más fácil el día a día.
www.casadomo.com

Los + buscados

Viviendas de protección oficial
• Servicio de Vivienda de Obra Nueva de la Comunidad de Madrid C/ Maudes nº 17.
Tel. 91 580.44.24. (de 9 a 14 h.)
• Servicio de Información y demanda de la Comunidad de Madrid, C/ Braganza, s/n, 28025 Madrid
91. 580.47.69. (de 9 a 14 h.)

Cooperativas

• Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, C/ Princesa, 5-2ª
28008 Madrid.
Tel. 91 580.44.47. 91 580.92.83
• Unión de Cooperativas de Viviendas de Madrid, C/ Vallehermoso nº 15,1º,
28015 Madrid. Tel. 91 593.11.95
• Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, C/ Marcelina nº 12, local,
28029 Madrid Tel. 91 315.55.88

Arrendamientos y comunidades de propietarios

• Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, C/ García de Paredes nº 70,
28010 Madrid
Tel. 91 591.96.70

Problemas por préstamos e hipotecas

• Oficina Municipal de Información al Consumidor. C/ Mayor, 83.
28013 Madrid,
Tel. 91 588.83.60

Problemas y dudas jurídicos

• Servicio de Orientación Jurídica. C/ Capitán Haya nº 66, planta baja, (Edificio Juzgados de 1ª Instancia),
Tel. 91 397.15.64

Plusvalías

• Departamento de Plusvalías del Ayuntamiento de Madrid, C/ Sacramento nº 5,
28005 Madrid.
Plusvalía (compra-venta):
Tel. 91 588.20.44.
Plusvalía (Herencia):
Tel. 91 588.20.52.

GUÍA DEL COMPRADOR DE CASA

Información útil / 11

Tienes derecho a una vivienda Ya está en marcha la Asociación Opecam

23.000 viviendas te esperan en la Operación Campamento

Si eres mayor de 18 años y vives o trabajas en Alorcón, Aluche, Batán, Campamento, Carabanchel, Colonia Jardín, Cuatro Vientos, Parque Europa o Pozuelo de Alarcón, debes tener prioridad para conseguir una de ellas.

Asóciate

www.opecam.com

