

Hipoteca inversa

La vivienda, un capital al que recurrir en la vejez

UN NUEVO PRODUCTO FINANCIERO, LA PENSIÓN HIPOTECARIA, MEJORA EL NIVEL DE VIDA DE LOS MAYORES SIN QUE TRAS SU FALLECIMIENTO LOS HEREDEROS PIERDAN FORZOSAMENTE LA VIVIENDA

Los ancianos han dejado de ser casi invisibles para las entidades financieras, lo que se traduce en el lanzamiento de nuevos productos diseñados en exclusiva para ellos. Uno de los más atractivos es la pensión hipotecaria, que pone en primer plano económico en nuestro país a un amplio colectivo de personas que, aunque viven con lo justo y hacen cada mes milagros para estirar sus magras pensiones de jubilación, son titulares, además de una salud que se empeña en hacer frente al paso del tiempo, de un bien muy preciado en los tiempos que corren: una vivienda. Esta nueva modalidad de préstamo nace en un contexto muy concreto: aumento de la esperanza de vida, cambio en la estructura familiar tradicional, dismi-

nución del poder adquisitivo de los jubilados y, el elemento clave, la muy elevada proporción de propietarios de vivienda en España: en este caso, son mayoría los ancianos, sea cual sea su capacidad económica, que poseen un piso en propiedad. Un último condicionante a tener en cuenta: ninguna pensión de jubilación da para acceder a una residencia privada. Además, conseguir la admisión en una residencia pública, que supone costes más asumibles, es muy difícil debido a la escasez de plazas disponibles.

Las entidades financieras saben que el 92% de los más de 7,5 millones de personas mayores de 65 años de nuestro país posee una vivienda en propiedad. Y es a ellos a quienes se dirigen con un producto, la hipoteca inversa, cuyo éxito dependerá tanto de lo apremiantes que resulten las necesidades económicas a las personas mayores como de que éstas se emancipen de esa costumbre, transformada en imaginaria obligación, de dejar su vivienda en herencia a los hijos, y, también de que



MODALIDADES DE CONTRATACIÓN

El reducido mercado financiero que por el momento oferta este producto se limita a Caixa Terrassa, Ibercaja, Caja Navarra, BBVA, Caixa Sabadell, Caixa Galicia y Caja de Ahorros Inmaculada (CAI). Los préstamos que ofrecen se clasifican en función de los plazos de vencimiento, que también condicionan la cantidad de la renta:

- **LIMITADO:** si se acuerda firmar una hipoteca inversa por un periodo de tiempo limitado, por ejemplo, entre 10 años y 15 años, la renta mensual será mayor, aunque dejará de ser abonada cuando el periodo estipulado haya vencido.
- **VITALICIO:** la mensualidad que se recibe es menor, pero la renta se seguirá recibiendo mientras el titular de la hipoteca viva.

éstos acepten de buen grado la nueva coyuntura y entiendan sin recelos ni enfados que sus progenitores pueden utilizar su patrimonio para lo que consideren oportuno, particularmente si se trata de hacer frente a sus últimos años de vida con una mínima solvencia económica.

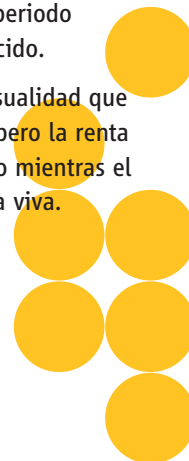
La propiedad no se pierde

Lo primero que debemos decir sobre la hipoteca inversa o pensión hipotecaria es que se trata de un préstamo un tanto particular: permite a una persona mayor recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, en un plazo de tiempo concreto (generalmente entre 10 y 20 años), a un interés fijo negociable -entre el 5% y 6%-, con su vivienda como garantía y con el consentimiento de los herederos como recomendación. De esta forma, se cobra una renta cuyo importe dependerá de la tasación del piso, de la edad del solicitante y de sus preferencias en la forma de recibir el dinero.

Esta alternativa a los planes de pensiones y seguros de vida no es nueva en nuestro

país: bajo el nombre de seguro vivienda pensión, una persona ya jubilada con un piso en propiedad podía conseguir hasta hace poco una renta vitalicia, pero, a cambio, la vivienda pasaba a ser propiedad del banco- nunca de los herederos- cuando el titular fallecía. Precisamente por eso esta alternativa no tuvo éxito y su fracaso ha llevado a las entidades bancarias a diseñar una nueva oferta en la que la propiedad no tiene por qué cambiar de manos.

La principal diferencia respecto al antiguo modelo es que el titular de la hipoteca inversa no pierde la vivienda ni deja de ser su único propietario, y que este patrimonio pasa a sus herederos tras el fallecimiento de su dueño. En cuanto al uso que se dará a la cuota mensual que se obtiene mediante esta hipoteca, el titular decide: disponer simplemente de más dinero al mes y seguir viviendo en su propia casa, completar el coste de una residencia, comprarse otra vivienda, adaptar la que ya posee...



Cuando fallece el propietario de la vivienda sus herederos deben pagar la deuda contraída con el banco o caja

Opciones de los herederos

Aunque sea un tema difícil de abordar, para contratar este tipo de préstamo se realiza un cálculo aproximado de la esperanza de vida del cliente. Si vive más tiempo del estimado, seguirá recibiendo la renta mensual, pero la cobrará a través del seguro de rentas vitalicias que se contrata. -siempre que el titular lo desee- al mismo tiempo que la hipoteca inversa.

Fallecido el titular de la hipoteca inversa, sus herederos, una vez aprobada la herencia patrimonial, deberán hacer frente a la devolución de las cantidades que la persona mayor ha ido recibiendo. Sus opciones son:

- Quedarse con la vivienda: para ello pueden devolver con sus propios ahorros o mediante una nueva financiación la cantidad que sus progenitores o familiares han cobrado hasta su fallecimiento

- Venderla: si no desean quedarse con la vivienda, lo habitual es que se venda y se abone la deuda contraída por los titulares de la hipoteca inversa con el banco.

Seguro de Rentas Vitalicias

¿Es obligatorio contratarlo? No. En principio se puede formalizar una hipoteca inversa sin contratar esta póliza, que tiene como finalidad asegurar que el cliente cobre mensualmente la renta de por vida.

¿Es aconsejable? Sí. Todas las entidades bancarias que ofertan la hipoteca inversa coinciden e insisten en que los clientes se acojan a este seguro.

¿Qué pasa si el titular fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de la hipoteca inversa? Si se ha contratado el seguro de rentas vitalicias y el titular muere, por ejemplo, a los cinco años de haber firmado la hipoteca inversa (cuyo plazo era de 15), los herederos recibirán la parte proporcional de la prima que en su día esta persona mayor pagó. Esta parte la calcula el banco, de acuerdo a la renta recibida por el titular y al plazo fijado.

Si no se ha contratado el seguro de rentas vitalicias y el titular fallece antes de que venza el plazo de la hipoteca inversa, los herederos únicamente tendrán que hacer frente a la deuda contraída con el banco, en función del número de años que el titular se haya beneficiado de la renta. En este caso se han ahorrado el gasto más importante que acarrea este tipo de hipoteca sin ninguna consecuencia negativa.

¿Y si se muere después? Si una persona con 70 años contrata una hipoteca por 15 años con un seguro de rentas vitalicias y vive hasta los 92 años, este seguro le permitirá seguir cobrando la misma renta mensual a partir de los 85 años, aunque la hipoteca haya vencido y puede seguir viviendo en su propio piso.

Ahora bien, esta misma persona que sobrevive al plazo contratado de la hipoteca inversa, pero que no ha contratado

LOS COSTES INICIALES del producto: problema serio

El elevado coste de la hipoteca inversa –intereses elevados y desembolsos considerables en comisiones, impuestos y seguros- representa un gran freno para sus potenciales clientes. No obstante, el Gobierno tiene previsto paliar estas dificultades con la introducción de incentivos fiscales que hagan más atractiva su contratación.

Comisión. La hipoteca inversa, al igual que la hipoteca directa, tiene una comisión de apertura, normalmente negociable (incluso hay entidades que prescinden de ella).

Gastos de notaría, de registro y de gestoría. Corren por cuenta de la persona que solicita el crédito. La cantidad dependerá de las tasas de la propia notaría, así como del importe del préstamo concedido.

Tasación. La determinación de la cantidad que el banco concederá depende de la tasación de la vivienda, que se realiza mediante profesionales contratados por la entidad bancaria. Este informe implica unos gastos que deberá pagar el cliente.

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por transmisión de vivienda. Este tributo grava las transmisiones patrimoniales, como la firma de préstamos hipotecarios o los contratos de arrendamiento. En ningún caso la empresa financiera pagará este impuesto, que puede alcanzar el 1% del valor hipotecado.

Seguro de renta vitalicia. La hipoteca inversa recomienda a su titular la suscripción de un seguro de rentas vitalicias, aunque hay que tener en cuenta que no es un requisito obligatorio. Consumido el crédito hipotecario, la renta mensual se abonará mediante este seguro, que es el principal gasto de las hipotecas inversas.

Ejemplo práctico

Una mujer de 75 años de edad que cuenta con una pensión de 700 euros mensuales y posee una vivienda tasada en 300.000 euros puede conseguir una hipoteca inversa con una renta de 580 euros mensuales durante 15 años.

Eso sí, tendrá que hacer frente a los elevados gastos de esta hipoteca inversa: 25.700 euros. ¿De dónde salen estos gastos? Veamos en qué se divide:

Seguros de Rentas Vitalicias:
21.000 euros

Notaría: 1.150

Registro: 200

Gestión: 150

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: 3.200 euros

Si esta mujer, titular de la hipoteca inversa, no tiene dinero para hacer frente a estos enormes gastos, o prefiere utilizar este dinero para otros fines, puede cargarlos a la hipoteca, aunque debe ser consciente de que la renta mensual que obtenga será menor.



ASPECTOS **a tener en cuenta**

Consenso familiar. Las entidades bancarias recomiendan que la decisión de contratar una hipoteca inversa sea compartida por las personas mayores y sus hijos o familiares más directos. Incluso aconsejan que algún familiar acuda a la formalización del contrato. Sin embargo, no es un requisito obligatorio para hacerlo efectivo.

Edad. Pueden ser titulares de una hipoteca inversa las personas que hayan cumplido 70 años. La edad límite para acceder a este tipo de préstamo son los 90 años. No obstante, los bancos y cajas de ahorro que ofertan este producto no cierran las puertas a los interesados que tengan entre 65 y 69 años, aunque les advierten de las bajas mensualidades que percibirán, dada su mayor esperanza de vida.

Plazo. Conviene determinar antes de la firma del crédito si se opta por la modalidad de hipoteca vitalicia o limitada en el tiempo. De esta decisión dependerá la cantidad - mayor o menor - que el titular recibirá mensualmente.

Sexo. En principio, para un inmueble del mismo valor y titulares con la misma edad, las mujeres cobrarían una renta mensual menor que los hombres, puesto que su esperanza de vida es mayor y, por tanto, también la posibilidad de que estén cobrando más tiempo.

Estado civil. A las parejas que viven juntas sin estar casadas, las entidades les aconsejan que contraten la hipoteca inversa a nombre de los dos para evitar posibles malentendidos y confusiones.

Régimen. La vivienda deberá estar libre de cargas, en régimen de propiedad, y a nombre del titular o cónyuge que figurará en el contrato de la hipoteca inversa.

Aval. El único aval que se reclama es demostrar que efectivamente es el propietario del piso. A diferencia de otros créditos, en éste no se necesita disponer de unos ingresos mínimos porque la entidad bancaria entiende que no hay ningún riesgo al actuar la vivienda como garantía.

Propiedad. Con independencia del dinero que recibían mensualmente del banco, el piso siempre pertenecerá a los dueños o a sus herederos. Sin embargo, la entidad financiera tendrá en su poder la garantía de la vivienda hipotecada para que, en caso de fallecimiento, pueda recaudar el dinero prestado.

Fiscalidad. Es importante tener en cuenta que el producto está muy incentivado fiscalmente. No hay que declarar la renta mensual en el IRPF hasta después de los 90 años y el crédito consumido deduce del valor de la vivienda en los impuestos de Patrimonio y Sucesiones.

Formas de pago. Si los titulares no disponen de liquidez suficiente en el momento de hacer frente a los gastos derivados de esta hipoteca, las entidades permiten que se cargue a la hipoteca. Eso sí, al hacerlo de este modo la cuota que se cobra al mes sería menor.

el seguro de rentas vitalicias, se encuentra con la siguiente realidad: ha superado la barrera de los 85 años, le suprimen la renta que durante 15 años ha recibido mensualmente y se ve en la obligación de hacer frente a una deuda con el banco. Para saldar esta deuda tendrá que vender el piso o encontrar recursos financieros por otras vías o, en última instancia, la vivienda pasaría a ser propiedad de la entidad financiera.

VENTAJAS. La principal ventaja de contratar este seguro, asociado a la hipoteca inversa, es que se garantiza que el titular de esta pensión hipotecaria cobre de por vida una renta, independientemente de que haya superado el plazo establecido en la hipoteca.

INCONVENIENTES. El gran inconveniente es el elevado precio que una persona ya muy mayor debe desembolsar al contratar la hipoteca inversa. El pago por este seguro depende de la edad, el sexo y la esperanza de vida. A igual edad, las mujeres pagan más prima por el seguro que los hombres debido a su mayor media de esperanza de vida. Del mismo modo, su renta vitalicia mensual será algo menor que la del hombre (siempre si comparamos dos individuos que contra-

tan este seguro a una misma edad). El gasto de formalización del seguro de rentas vitalicias puede alcanzar el 6% del valor de tasación del piso.

¿Cómo contratarlo?
A través de la entidad bancaria con la que se formaliza la hipoteca inversa. ◀

el seguro de rentas vitalicias puede alcanzar el 6% del valor de tasación del piso