

## Amortizar la hipoteca, la mejor inversión

REDUCIR LA DEUDA HIPOTECARIA ES UNA DE LAS MEJORES IDEAS PARA QUIENES DISPONEN DE AHORROS Y NO SABEN DÓNDE INVERTIRLOS, YA QUE SE ASEGURAN UN MENOR PAGO EN INTERESES Y UNA ATRACTIVA FISCALIDAD

Ante las inclemencias financieras y económicas que acechan en la actualidad y con un panorama incierto para las inversiones, éste es momento, para quien se lo pueda permitir, de deshacerse de las deudas o, por lo menos, de parte de ellas. Con la bajada de los tipos de interés, los productos bancarios básicos -cuentas y depósitos, y la deuda pública- están perdiendo rentabilidad. La Bolsa no se recupera y los fondos de inversión adolecen de una fuerte desconfianza. En este contexto, el ahorro tiene en la amortización anticipada de capital de préstamos o hipotecas una de las mejores alternativas. Permite disminuir el pago de intereses y disfrutar de una beneficiosa desgravación en la próxima Declaración de la Renta. Antes de amortizar, el primer paso consiste en analizar si es más interesante reducir cuota o plazo, en función de las necesidades de cada economía familiar.

### Ventajas: rentabilidad y fiscalidad

En el momento de firmar una hipoteca, cuando la entidad entrega el ansiado cheque, de unos 150.000 euros de media en la actualidad, pocos piensan que serán capaces de ahorrar con el ánimo de reducir anualmente más deuda de la acordada. Es decir, que podrán amortizar capital y reducir así su deuda pendiente. Sin embargo, en ocasiones, esta situación sí es posible pasados unos años desde que se comienza a pagar el préstamo, cuando la familia ha conseguido incrementar sus ingresos y el esfuerzo que le supone pagar la hipoteca se ha reducido respecto a lo pautado en un primer momento. Esto es así para quienes hayan firmado hipotecas tradicionales y con cuotas crecientes, y varía únicamente en función de los tipos de interés.

Aunque a corto plazo la amortización supone un desembolso de dinero que puede restringir la liquidez, a medio y largo plazo es una práctica muy rentable, ya que significa pagar menos intereses a la entidad financiera. En la actualidad, el interés medio que pagan los hipotecados se sitúa en el 5,30%, según datos del Banco de España, con lo que una amortización parcial permitirá ahorrarse gran parte de esta cuantía en concepto de intereses. Además, amortizar anticipadamente capital de la hipoteca implica otra gran ventaja fiscal, ya que tanto el capital como los intereses pagados por el préstamo se pueden deducir en la Declaración de la Renta.

En el territorio común (todo el país menos Navarra y País Vasco), los contribuyentes



con una hipoteca pueden deducir anualmente el 15% de las cuotas pagadas durante el año (amortización más intereses) con el límite de 9.015 euros de base de deducción máxima anual. Quienes residan en Vizcaya, Álava o Guipúzcoa, en préstamos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual podrán deducirse anualmente el 18% de las cuotas pagadas durante el año (amortización más intereses) con el límite máximo de deducción anual de 12.000 euros. El porcentaje antes citado del 18% subirá al 23% para menores de 35 años o titulares de familia numerosa, siendo su deducción máxima anual de 12.000 euros.

En Navarra, por su parte, el límite anual que se puede deducir por el pago de una hipoteca es de 9.015 euros, con un porcentaje de deducción del 15% de lo aportado al año. En el supuesto de unidades familiares en las que estén integrados dos hijos, el porcentaje señalado es del 18%. Dicho porcentaje será del 30% en el caso de unidades familiares que a 31 de diciembre cumplan los requisitos para ser considerados como familias numerosas (tres o más).

Lo aconsejable, por tanto, cuando uno se decide a amortizar anticipadamente capital es apurar el máximo legal permitido para poder beneficiarse de toda la deducción de la Declaración. Conviene, por tanto, calcular cuánto se ha ido pagando mensualmente, en las letras hipotecarias, para conocer cuánto queda para alcanzar dicho límite.

Por ejemplo, suponiendo que un contribuyente que reside en territorio general

paga una letra mensual de 600 euros por su hipoteca, al cabo del año habrá abonado, entre capital e intereses, la cantidad de 7.200 euros. Para beneficiarse de la máxima ventaja fiscal puede plantearse amortizar otros 1.815 euros anticipadamente (así llegará al límite de los 9.015 euros).

### ¿Cuota o plazo?

En cualquier caso, al margen de Hacienda y para quien pueda permitírselo, es beneficioso anticipar más capital, aunque se pase del límite de desgravación fiscal permitido. Ahora bien, ¿qué conviene, reducir cuota mensual o plazo (años)? Lo más aconsejable y beneficioso es reducir plazo, ya que así se recortará el pago de intereses. Quienes decidan esta modalidad seguirán pagando la misma letra hipotecaria que tienen en el momento de hacer la amortización, pero reducirán la duración de su préstamo, con lo que disminuirá de forma notable el pago de intereses. No obstante, para muchas personas puede resultar más beneficioso reducir letra hipotecaria porque les puede permitir vivir de forma más holgada mes a mes. La decisión, por tanto, dependerá de las necesidades y de la planificación económica particular de cada familia.

### Ejemplos prácticos

Si se decide reducir cuota, por cada 9.000 euros que se amorticen, se obtiene una rebaja de entre el 4% y el 5% en sus letras mensuales. Por el contrario, si lo que se desea es disminuir el plazo, por cada 9.000 euros amortizados puede reducirse el pago total en unos 30 meses. En todo caso,

para realizar el cálculo, el hipotecado debe tener en cuenta el capital pendiente de amortizar en el momento de realizar la amortización anticipada y no la cuantía total del préstamo cuando se firmó.

Por ejemplo, a un contribuyente X le quedan 150.000 euros por pagar en su hipoteca, que concluye dentro de 25 años, es decir en 2034. En la actualidad, está pagando una cuota mensual de 903 euros (a un interés del 5,3%). Este año ha decidido hacer una amortización de capital de 6.000 euros. Si decidiera reducir cuota, la nueva letra hipotecaria mensual se le quedaría en 867 euros. Por el contrario, si lo que decidiera fuese disminuir plazo, se reduciría la vida de su préstamo en 24 meses.

En una hipoteca mayor, por ejemplo, 200.000 euros (firmada a 25 años) y por la que se pagan 1.204 euros mensuales, el ahorro por realizar una amortización parcial sería todavía mayor. Si se deciden amortizar 9.000 euros, la cuota se reduciría hasta 1.150 euros. Si se desea recortar plazo, en lugar de terminar de pagarlo en febrero de 2034, la fecha se adelantaría a noviembre de 2031, es decir, 26 meses antes.

### ¿Cuánto se ahorra?

Calcular el dinero que uno puede ahorrarse mediante la anticipación de capital de una hipoteca es difícil ya que, por lo general, la mayoría de las hipotecas firmadas en España (más del 90%) están referenciadas al Euribor, con lo que son de interés variable. En todo caso, se puede hacer un cálculo >



EN LA AMORTIZACIÓN HIPOTECARIA, LO MÁS ACONSEJABLE ES REDUCIR PLAZO Y NO CUOTA, YA QUE ASÍ SE RECORTARÁ EL PAGO DE INTERESES



hipotético con los tipos de interés actuales. De media, hoy los españoles pagan un interés del 5,3% por sus préstamos hipotecarios. Por lo tanto, quien amortice 2.000 euros se está ahorrando el pago de unos 106 euros en intereses. Si la amortización parcial alcanza los 6.000 euros el ahorro se elevará a 318 euros de media.

En todo caso, para realizar el cálculo conviene tener en cuenta el momento en el que se realiza la amortización y las peculiaridades de la hipoteca. Por lo general, en los primeros años se pagan más intereses y menos capital, práctica que va tornando con el tiempo.

Lo que está claro es que, cuanto más se amortice, menos intereses se pagarán a la

entidad, con lo que resulta una práctica beneficiosa para el hipotecado.

### ¿Cómo se amortiza?

Iniciar un proceso de amortización anticipada es muy sencillo. Basta con ponerse en contacto con la entidad y realizar la transferencia con el importe deseado al número de cuenta asociada al préstamo hipotecario. Todas las hipotecas incluyen un número de contrato, de veinte dígitos, al igual que las cuentas corrientes.

Ése es el número donde hay que realizar la transferencia con el dinero de la amortización. En ese momento, la entidad o la página web del banco le preguntará si lo que desea es recortar cuota o plazo del

préstamo. La amortización se hace efectiva en dos días hábiles.

### Comisiones

El punto negativo de las amortizaciones de capital anticipado está en las comisiones que aplican algunas entidades. Con la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria (en diciembre de 2007) se redujeron las comisiones aplicadas por amortizar anticipadamente capital hipotecario, pero aun así son muchos los bancos y cajas de ahorro que aplican los máximos legales permitidos.

En la actualidad, la comisión máxima a la que pueden recurrir está fijada en el 0,5% en las cancelaciones anticipadas de hipoteca o subrogación en las firmadas a tipos de interés variable (antes el porcentaje máximo era del 1%). Este porcentaje se reduce al 0,25% si el crédito se ha firmado hace más de tres años.

En las hipotecas suscritas a tipos de interés fijo, el porcentaje del 0,5% sólo podrá aumentarse cuando la cancelación anticipada o subrogación genere una ganancia de capital para el prestatario y una pérdida de capital para la entidad, es decir, si los tipos de interés están por debajo del tipo al que se contrató la hipoteca.

Por ejemplo, quien decida amortizar 6.000 euros de capital de su hipoteca, deberá abonar 30 euros en concepto de comisiones (si su entidad le aplica una tasa del 0,5%). Si la comisión es del 0,25%, deberá pagar 15 euros. //

