



## COMENTARIOS Y ANÁLISIS SOBRE LA HIPOTECA INVERSA

### ¿Qué es una hipoteca inversa?

Según la Ley 41/2007 de Regulación del Mercado hipotecario:

Se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los beneficios previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007.

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), 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 (renta temporal o vitalicia).

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...

Habitualmente al celebrarse un contrato de estas características se ofrece la posibilidad de cobrar una suma puntual inicial, destinada generalmente a pagar los gastos originados por la celebración del contrato, hacer mejoras, reformas en la vivienda o cuestiones similares. A partir de ese momento se cobrarán cantidades periódicas que, en el caso de algunas de las entidades financieras españolas que lo realizan, pueden llegar al 90% de la tasación inicial de la vivienda.

Este tipo de hipoteca puede estar a nombre de dos personas y se seguirá cobrando la misma cantidad mientras viva cualquiera de esas dos personas.

### ¿Renta temporal o renta vitalicia?

Una de las primeras cuestiones a plantear, una vez decidida la utilización de este instrumento financiero, que permite percibir una cantidad complementaria a la pensión, es decidir el tipo de renta queremos recibir:

1. Renta temporal, se percibe una cantidad económica durante un tiempo determinado (hasta completar el porcentaje del valor de la vivienda pactado).
2. Renta vitalicia, se percibe una cantidad económica hasta el fallecimiento de los beneficiarios.

Evidentemente la edad y la esperanza de vida son factores muy a tener en cuenta a la hora de optar entre renta temporal y vitalicia siendo más recomendable las primeras cuanto más avanzada es la edad del receptor de las rentas.

Sin embargo, el mayor inconveniente que plantea la "hipoteca inversa" es que habitualmente no tiene naturaleza vitalicia, teniendo que contratar de manera adicional el "seguro de rentas vitalicias", si lo que se desea obtener es una renta vitalicia. Dicha opción supone mayor tranquilidad para el contratante, pero también niveles de renta menores y mayores gastos de celebración, pues se contrata al menos un producto más.

La renta vitalicia clásica permite obtener una renta mensual, que puede ser constante o creciente. Las personas que desean acudir a una residencia, y cuyo único activo es su vivienda, pueden dejar la vivienda y comenzar a recibir una renta mensual. En este caso, obtendrán una cantidad de dinero superior.

Otra cuestión a tener en cuenta es que las hipotecas inversas no suelen actualizarse con el IPC, pero pueden pactarse formulas por las cuales se obtienen rentas crecientes (incrementándose cada año en el porcentaje pactado previamente).



## **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 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 contratan 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.

## **Requisitos para solicitar una hipoteca inversa**

1. Tener más de 65 años.
2. Ser propietario de una vivienda.
3. Que la vivienda a hipotecar, sea su residencia habitual.
4. Que la vivienda esté asegurada contra daños.
5. Que la vivienda esté totalmente pagada o quede un pequeño saldo hipotecario.

## **¿Cómo se determina la renta a percibir?**

La renta a percibir dependerá de la tasación que se haga del piso, de la edad del solicitante y las preferencias en la forma de recibir el dinero.

El cálculo de los ingresos periódicos se determinará según el valor de la vivienda de forma que la suma de las cantidades dispuestas (renta periódica recibida por el cliente) más los intereses capitalizados periódicamente y los gastos previstos al contratar la operación equivalga al valor de la vivienda a la fecha del vencimiento del crédito.



### **Opciones para cobrar la hipoteca inversa**

1. De una sola vez
2. Mediante una línea de crédito, es decir que el propietario de la vivienda puede obtener fondos cuando lo necesite, con el límite del importe establecido.
3. Con una renta mensual, durante el número de años pactado. La cantidad mensual puede aumentarse gradualmente.
4. Mediante pagos mensuales y línea de crédito.
5. Con una renta vitalicia, mientras viva el interesado.

### **¿Quién decide el valor de la vivienda?**

La vivienda hipotecada debe haber sido tasada de acuerdo con la normativa vigente. La tasación del inmueble en estas operaciones es idéntica que en las hipotecas normales, la realiza una sociedad tasadora independiente homologada por el Banco de España, que es el órgano encargado de supervisar a las sociedades de tasación.

### **Cuando se cancela el préstamo**

- Por decisión del interesado, cancelación anticipada.
- Cuando la vivienda sea vendida
- Cuando fallezca el propietario.

### **¿Puede vivir el solicitante de la hipoteca inversa en la vivienda hipotecada? ¿Que hacen sus familiares o personas que viven con él?**

Contratada la hipoteca inversa, la vivienda sigue siendo del titular, este seguirá siendo su propietario hasta su fallecimiento, ya sea temporal o vitalicia.

Por consiguiente, se garantiza que el propietario, si lo desea, pueda seguir residiendo en la vivienda hasta su fallecimiento. O también puede elegir alquilarla y obtener una renta adicional. En el contrato se ha obtenido que estipular con detalle la identidad del solicitante y los beneficiarios que este pueda designar y debe tratarse de personas que se vean afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

### **Opciones de los herederos**

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.

### **¿Que pasa con el cónyuge superviviente?**

Si la vivienda está a nombre de ambos cónyuges el superviviente seguirá viviendo en la casa y percibirá la renta correspondiente. Se puede negociar de tal forma que el cónyuge superviviente cobre el mismo importe o un porcentaje del mismo, menor normalmente que el correspondiente al período en que sobrevivan ambos

### **Los costes iniciales del producto**

Los costes derivados de la contratación de la hipoteca inversa, se han reducidos a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007 de Regulación de Mercado Hipotecario.



- **Comisión.** La hipoteca inversa, al igual que la hipoteca directa, tiene una comisión de apertura, normalmente negociable, se ha limitado por la Ley al 0,25% del valor hipotecado.
- **Gastos de notaría, de registro y de gestoría.** Corren por cuenta de la persona que solicita el crédito. La reducción en este apartado alcanza hasta el 90% de los gastos.
- **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.** La nueva Ley declara exenta de este impuesto a la Hipoteca Inversa.
- **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.

## 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 65 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.

**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.

**Propiedad.** Con independencia del dinero que reciban 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.

**Se pueden deducir hasta 10.000 € de la base imponible del IRPF, si parte de las rentas obtenidas se destina a la suscripción de un Plan de Previsión Asegurado**

**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.

**¿Quiénes están autorizados a comercializar las hipotecas inversas?**

Cualquier entidad financiera o aseguradora.