

CUESTIONES DE INTERÉS SOBRE LA HIPOTECA INVERSA

En 2009 se suscribieron 2.700 préstamos de este tipo, frente a los 2.500 contratados el año anterior, según datos de la consultora Óptima Mayores¹, asesorando en ese mismo año a 626 clientes al respecto. Según esta consultora, existen 20 entidades en España que ofrecen este producto, destacando que en realidad solo un número limitado de entidades respaldan este producto.

A través de las consultas y reclamaciones recibidas en materia bancaria, CECU ha constatado que no se trata de un producto comercializado a gran escala, puesto que, con carácter general, los consumidores, a pesar de cumplir los requisitos de edad y disponer en propiedad de un inmueble libre de cargas, no suelen recibir ninguna oferta de su entidad bancaria en este sentido.

Asimismo, CECU ha apreciado que en la mayor parte de los casos los usuarios desconocen los rasgos básicos de este tipo de hipotecas, y tampoco están al corriente de sus implicaciones fiscales.

También destaca la actitud hacia el producto, de forma que, en su mayoría, los consumidores prefieren mantenerse con la pensión que perciben y transmitir la vivienda a sus herederos, descartando en todo caso la contratación de un producto de este tipo.

No obstante, CECU quiere destacar los aspectos más importantes de la hipoteca inversa mediante una serie de preguntas de interés sobre este producto:

1. ¿En qué consiste la hipoteca inversa?

Es un préstamo con garantía inmobiliaria en virtud del cual el propietario de un inmueble pone como garantía de la operación su vivienda, a cambio de percibir una renta mensual en un plazo de tiempo concreto (10 a 20 años) al tipo de interés que se haya pactado (que ronda el 6%) o de una sola vez.

2. ¿Cual es el origen de la hipoteca inversa?

Si bien el Código civil español contempla el negocio jurídico de la renta vitalicia, el informe para la Asociación Hipotecaria Española de Taffin (2005) señala que la hipoteca inversa como negocio de las entidades financieras comenzó en el mercado anglosajón en la década de los 60, como respuesta al sistema de pensiones británico y americano.

En España, en primer lugar el envejecimiento de la población es un factor que puede propiciar este tipo de hipotecas por la existencia de un mercado potencial, así como la percepción de pensiones en cuantías que no permiten una calidad de vida razonable. Sin embargo el factor cultural es determinante

¹ Consultora Óptima Mayores: informe Anual de Hipoteca Inversa 2009

en ese sentido, debido a la clara preferencia por la propiedad de la población española, así como la preferencia por la transmisión de la propiedad libre de cargas a los herederos del titular de la vivienda.

3. ¿Cuál es la legislación vigente que regula la Hipoteca Inversa?

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

4. ¿A quien ofertan las entidades bancarias este tipo de hipotecas?

El cliente al que van dirigidas estas hipotecas es un cliente titular de una vivienda en propiedad ya pagada que sea su vivienda habitual, cuya edad mínima sean 65 años según la normativa vigente, o esté afectado de dependencia severa o gran dependencia. No solo se exigen requisitos personales, sino también relacionados con el inmueble, puesto que es necesario que la vivienda haya sido tasada para conocer su valor en el mercado, y asegurada contra daños.

5. ¿Ha de constituirse siempre sobre la vivienda habitual?

Es posible constituir una hipoteca inversa sobre una vivienda que no sea la habitual en las condiciones que determine la entidad bancaria, si bien los beneficios fiscales como la exención del pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y de los gastos notariales y registrales solo son aplicables en caso de constituirse sobre la vivienda habitual.

6. ¿Quienes se ven involucrados en esta hipoteca?

Evidentemente aunque el titular de la vivienda sea el que suscribe esta hipoteca, se ven directamente afectados los herederos legales del titular, puesto que al fallecimiento del propietario son los herederos los que han de decidir si recuperar la vivienda abonando al banco las cantidades de las que ha disfrutado el titular, vender la vivienda para abonar la deuda contraída por el titular de la vivienda, ya que en caso contrario la entidad bancaria puede ejecutar la garantía hipotecaria para saldar la deuda pendiente.

Al fallecimiento del último de los beneficiarios de la Hipoteca, se abre un plazo que oscila entre los 6 y 12 meses (según las Entidades) para que tomen una decisión al respecto. Éstos podrán optar por el pago directo de la deuda, la subrogación en la hipoteca para devolver el préstamo como una hipoteca normal o vender la casa para cancelar el crédito. En cuanto a los herederos, deben tener en cuenta que cuando se les adjudique la propiedad sobre la que exista una Hipoteca Inversa deducirán en el Impuesto de Sucesiones del valor de la vivienda el importe del crédito consumido hasta ese momento.

Si transcurrido este plazo, los herederos no han liquidado la Hipoteca, la Entidad Financiera o Aseguradora procederá a ejecutar la garantía subastando

el inmueble, de forma que si quedara un excedente se devolvería a los herederos.

El caso en que los herederos vendan la vivienda y el dinero obtenido no alcance para satisfacer la deuda, la entidad podrán reclamar el resto del dinero pero solo hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

7. ¿Es preciso que los herederos den su consentimiento para constituir esta hipoteca?

Legalmente no es necesario que los titulares de la vivienda cuenten con autorización alguna de sus herederos, si bien es muy recomendable que conozcan esta operación, e incluso algunos bancos exigen el consentimiento de los herederos para la contratación de la hipoteca y la asistencia de los familiares directos a la firma de la escritura.

8. ¿Cuál es el importe máximo del que se puede disponer?

El valor de tasación de la vivienda es el que determina el importe que se va a percibir en forma de renta mensual, ofreciendo las entidades normalmente hasta 80% del valor de tasación. La edad y el sexo de los propietarios también son factores que determinan el importe de la renta que se percibirá.

9. ¿Esta hipoteca permite percibir una renta durante toda la vida?

No necesariamente. Cuando se oferta esta hipoteca de forma habitual se ofrece al cliente un seguro de rentas vitalicias que le asegure cobrar de por vida una renta, con independencia de que supere el plazo establecido en la hipoteca. Si no se contrata este seguro, probablemente la renta mensual será mayor, pero cuando el periodo pactado haya vencido, ésta dejará de abonarse.

10. ¿Qué gastos tiene asociados esta operación?

En primer lugar, para determinar el valor de la vivienda es preciso tasar a vivienda, gastos que corre por cuenta del cliente. Asimismo, la hipoteca puede conllevar comisiones como la de apertura, aunque no suele tener comisión de cancelación, pero es preciso tener en cuenta los gastos de notaría, registro y gestoría por la formalización de la escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante con la nueva Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario y las Hipotecas Inversas, éstos se han reducido considerablemente los gastos relativos a los impuestos, (en concreto existe una exención del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados), así como en relación a los honorarios notariales y registrales. Asimismo ha de contemplarse como gasto la contratación de un seguro de renta vitalicia, que puede sumarse al importe de la hipoteca, pues suele ser una cantidad muy considerable. En todo caso es posible cargar estos gastos al total de la hipoteca, pero la cuota que se cobra al mes sería inferior, lo que también habría que tener en cuenta.

11. ¿Ha de computarse la renta mensual en la declaración de la renta?

La renta que se percibe fiscalmente está exenta de tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas hasta pasados los 90 años, así como la posible disposición inicial que se pudiera pedir a modo de anticipo. Si se contrata la modalidad de Hipoteca Inversa Vitalicia, mediante un Seguro de Rentas Vitalicias las mensualidades se consideran rendimientos del capital mobiliario que deberán integrarse en la Base Imponible del Ahorro en el IRPF.

12. ¿Se actualiza la renta con el IPC?

No suelen actualizarse las rentas mensuales en función de este índice, pero puede pactarse el incremento de las rentas.

13. ¿Se pierde la propiedad de la vivienda?

El titular de la vivienda no pierde la vivienda ni deja de ser propietario, y además puede seguir viviendo en el mismo domicilio según los plazos de amortización pactados. Posteriormente será la decisión de los herederos la que determine la conservación por la familia o no de la propiedad del titular que en su día suscribió la hipoteca.

14. ¿El dinero percibido de renta mensual ha de tener una finalidad concreta?

No, el titular puede disponer de ese dinero como crea conveniente, bien como complemento de la pensión, bien para cubrir gastos ordinarios, para plantearse cubrir los costes de ingresar en una residencia, o del modo que prefiera sin que esto se condicione de ninguna manera.

15. ¿Qué obligaciones de información sobre este producto tienen las entidades financieras?

La Ley 41/2007 que introdujo la regulación de la hipoteca inversa prevé la obligación para las entidades que concedan este producto de dar un asesoramiento independiente a los solicitantes, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. No obstante, aunque estaba prevista la regulación por el Ministerio de Economía y Hacienda de las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento, aún no se ha producido este desarrollo reglamentario. No obstante, las entidades bancarias han de cumplir sus obligaciones de información previa al cliente sobre la hipoteca que se va a contratar según dispone la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

16. ¿Existen otras opciones para obtener liquidez del patrimonio consistente en la vivienda familiar?

Es preciso saber que la hipoteca inversa no es la única opción para obtener liquidez mediante la propiedad inmobiliaria. El Informe N° 49 del Portal Mayores sobre Hipoteca Inversa y Figuras Afines recoge otras fórmulas como por ejemplo la denominada “vivienda pensión” consistente en la venta de la vivienda y la formalización de una pensión vitalicia con una compañía aseguradora, de modo que se vende la propiedad de la vivienda, conservando la posibilidad de residir en es necesario tributar por la pensión que se recibe.

Asimismo, es posible también contratar la “hipoteca pensión” que consiste en suscribir un préstamo hipotecario sobre una vivienda con un periodo de carencia hasta la muerte del propietario y con el dinero obtenido contratar una pensión vitalicia.

Otra alternativa consiste en ceder la vivienda a una entidad que se ocupe del alquiler de la vivienda y que le garantice el pago de unos ingresos mensuales, esté o no alquilado el inmueble. En estos casos igualmente las rentas por alquileres tributan en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Incluso hay entidades que permiten alquilar la vivienda y percibir dos rentas, siempre con autorización expresa de la entidad.

CECU. Mayo de 2010

cecu