



La hipoteca inversa

**Guía informativa para uso
de personas con discapacidad
y sus familias**

Junio, 2013

LA HIPOTECA INVERSA

DISPOSICIONES NORMATIVAS REGULADORAS

- *Disposición adicional primera* de 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. Ha sido modificada por el artículo 5 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

- *Disposición adicional decimoquinta* de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

¿QUÉ ES UNA HIPOTECA INVERSA?

Una hipoteca inversa es una modalidad de autofinanciación de las personas que reúnan ciertas condiciones y requisitos que después se citan, por el que el banco entrega a la persona solicitante una renta

periódica, normalmente mensual, y, a cambio, esta hipoteca su vivienda como garantía de la devolución futura de la renta percibida.

La hipoteca inversa, para gozar de todas las ventajas legales, se constituye sobre la vivienda habitual.

Se considera vivienda habitual aquella en la que la persona solicitante resida durante un plazo continuado de tres años o un plazo inferior, si se dan determinadas circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda.

Sin embargo, también se puede constituir una hipoteca inversa sobre otros inmuebles distintos de la vivienda habitual de la persona solicitante, pero en tal caso no goza de las condiciones previstas en su normativa específica, sino que serán las que fije el banco y, además, no se disfruta de los beneficios fiscales y de la exención del pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y de los gastos notariales y registrales.

Existen dos modalidades:

- Hipoteca Inversa Vitalicia. En este tipo de hipoteca inversa, la persona propietaria acordará con la entidad financiera una renta mensual para toda la vida. Pero, hay que tener en cuenta que, si existen dos personas titulares de hipoteca inversa, la renta

finalizará con el fallecimiento de uno de las dos personas titulares.

- Hipoteca Inversa Temporal. En esta modalidad la cuota mensual sea por un periodo determinado.

En resumen, la hipoteca inversa tiene ventajas, ya que:

- Permite obtener una renta, normalmente mensual, manteniendo la propiedad y el uso de su vivienda.
- Se puede deshacer la operación en cualquier momento, pero devolviendo el préstamo percibido y los intereses y gastos.
- La renta puede ser de por vida o por un periodo de tiempo determinado.
- Tiene una serie de importantes beneficios fiscales, especialmente la exención del pago del IRPF por las rentas percibidas, si se realiza en las condiciones que fija la normativa.

Pero también hay que ser muy consciente de la contrapartida, ya que a la finalización de la duración pactada de percepción de la renta o al fallecimiento de la persona beneficiaria, se deberá devolver el préstamo. Normalmente, sobre las personas herederas de la que solicitó la hipoteca recaerá la responsabilidad de decidir si

recuperar la vivienda abonando al banco las cantidades de las que ha disfrutado el titular o, por el contrario, vender la vivienda para abonar la deuda contraída por la persona titular de la vivienda, ya que en caso contrario la entidad bancaria puede ejecutar la garantía hipotecaria para saldar la deuda pendiente.

QUÉ REQUISITOS DEBE CUMPLIR UNA HIPOTECA INVERSA

Los requisitos para formalizar este tipo de hipoteca son:

- a)** La persona solicitante y las beneficiarias que pueda designar deben ser personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia, en cualquiera de sus grados, o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- b)** Ha de disponer del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- c)** La deuda solo puede ser exigible por el acreedor (el banco) y la garantía ejecutable cuando fallezca la persona prestataria o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca la última de las personas beneficiarias.

- d) La vivienda hipotecada debe haber sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- e) La entidad financiera está obligada a entregar una FIPER (Ficha de Información Personalizada) y una Oferta Vinculante (una vez tasada la vivienda) a los clientes. En ambos documentos vendrán las condiciones detalladas del préstamo según el formato regulado por la Orden de Transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre de 2011). La Oferta vinculante obliga a la entidad a otorgar escritura en un plazo máximo de 15 días desde la emisión de la misma.

¿TIENE LÍMITE LA RENTA GARANTIZADA?

Para el caso de una hipoteca inversa temporal, el límite está determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución de la hipoteca. Al llegar a ese límite máximo, se deja de disponer de la renta aunque el beneficiario tiene una deuda con el banco que sigue generando intereses.

Para el caso de una hipoteca inversa vitalicia, una vez llegado al límite máximo se sigue cobrando la misma cuota mensual de por vida, pero como prestación de un seguro de rentas vitalicias diferidas, cuya prima se paga al inicio de la operación con cargo al crédito.

LA TASACIÓN

Un aspecto muy importante que debe ser considerado es que la renta que obtiene la persona solicitante o beneficiaria depende del importe por el que se haya tasado la vivienda.

La tasación ha de ser realizada por una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España (normalmente la elige la Entidad que concede la hipoteca, aunque sería importante conseguir que fuera independiente de la misma).

Los gastos de tasación corren por cuenta del cliente.

¿QUÉ ENTIDAD PUEDE CONCEDER UNA HIPOTECA INVERSA?

Únicamente las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España.

ASESORAMIENTO

Las entidades de crédito deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a las personas solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera de la persona solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Sin embargo, el Ministro de Economía y Competitividad no ha regulado las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

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.

¿QUÉ OCURRE CUANDO FALLECE LA PERSONA BENEFICIARIA DE LA HIPOTECA?

Las personas causahabientes heredan tanto la vivienda como la deuda con la entidad financiera y podrán:

- Cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario (la entidad que concedió el préstamo) la

totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación. Para ello las personas herederas pueden vender o no la vivienda, o

- Solicitar constituir una nueva hipoteca normal por el importe de la deuda, si bien la entidad financiera no está obligada a ello.

Los herederos también deben esperar, para cancelar el préstamo, a que fallezca la última de las personas beneficiarias, si así se pactó en el contrato.

¿QUÉ SUCEDE SI SE TRANSMITIÓ VOLUNTARIAMENTE LA VIVIENDA HIPOTECADA?

El acreedor (la entidad que concedió el préstamo) podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

¿QUÉ GASTOS SUPONE UNA HIPOTECA INVERSA?

A cargo de la persona solicitante:

- Comisión de apertura (no suele tener comisión de cancelación).

- Gastos de notaría, registro y gestoría por la formalización de la escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, estos gastos se encuentran reducidos (ver beneficios fiscales).

- 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.

- Los gastos de tasación.

QUÉ BENEFICIOS FISCALES TIENE UNA HIPOTECA INVERSA

(solo en caso de hipoteca sobre vivienda habitual que sea propiedad de la persona solicitante)

- **IRPF:** La renta percibida está exenta de tributación por el IRPF. En el caso de hipotecas inversas vitalicias, las cuotas mensuales se reciben en dos tramos diferentes: un primero, en el que no tienen la consideración de rentas, y por tanto no hay que tributar por ellas. Un segundo, que comienza si la persona beneficiaria supera su esperanza de vida calculada, en el que la cuota la recibe como prestación de un seguro de rentas vitalicias, por lo que en esta fase,

sí tienen la consideración de renta, y por tanto hay que declararlas, aunque con ventajas fiscales muy importantes.

- Escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación:

Exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

- Honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación:

Se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

- Honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación:

Se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

.....

.....

ATENCIÓN

Esta Guía solo pretende acercar a las personas con discapacidad y a sus familias los rasgos básicos de la hipoteca inversa, en el caso de desear contratar este tipo de productos, se recomienda vivamente recibir el consejo y la orientación previos de instancias y profesionales expertos e independientes en asuntos financieros, y tomar siempre una decisión madura e informada.

.....



CERMI

C/. Recoletos, 1 bajo

Madrid 28001 – España

cermi@cermi.es

www.cermi.es

www.convenciondiscapacidad.es

Los contenidos de este folleto pueden consultarse

en la página de Internet accesible:

www.cermi.es