Hipoteca inversa. Una solución para nuestros mayores



Jaime Abad Castillo

Economista y Mediador de Seguros, Gerente en la Agencia Exclusiva de Seguros y Planes de Pensiones Caser. Gestor del Plan de Pensiones exclusivo del Colegio Oficial de trabajo Social de Sevilla

La Hipoteca Inversa es un producto desconocido, y sobre el que hay poca información, además de pocas Entidades (Bancos o Compañías Aseguradoras) que la realicen. Con el presente artículo intentaremos exponer cómo funciona, qué necesidades cubre, para que así valoréis si es una solución a contemplar en vuestro trabajo habitual. La realización del mismo es

INTRODUCCIÓN

En el ahorro de los españoles tiene un importante peso, la preferencia de disponer de, al menos una vivienda en propiedad: su vivienda habitual. Como media, dedicamos entre un 30 y un 40% de nuestros ingresos medios en la adquisición de la vivienda habitual. Considerando que el período medio de las hipotecas es de 23 años, es evidente que en condiciones de una persona que no tenga episodios de desempleo, el esfuerzo tiende a reducirse con el paso de los años. No obstante, es más que evidente, que los españoles hacemos un importante esfuerzo en ahorrar, pero lo hacemos en un bien que es ilíquido y que necesitaremos toda la vida: "en ladrillo".



Esta manera de invertir, tiene una recompensa y un inconveniente principal. La recompensa es obvia, cuando terminamos de pagarla, tenemos la propiedad de nuestra vivienda, que hemos ido adquiriendo poco a poco, y eso nos dará tranquilidad cuando hayamos finalizado de pagarlo. El inconveniente principal, es que nos podemos quedar atrapados en ella al llegar a nuestra edad de jubilación. Es un bien totalmente ilíquido, a no ser que procedamos a su venta para mudarnos a otra de inferior calidad o tamaño, o para irnos alquilado.

Existe un problema adicional para nuestros mayores, con incapacidad para generar rentas de trabajo por estar jubilados, y ven como sus necesidades económicas se van incrementando año a año, sus ingresos permanecen estables y sus ahorros se van reduciendo. Considerando que un 89% de nuestros mayores de 65 años son propietarios de su vivienda habitual, ¿Debemos también pedirles que tengan muchos más ahorros en cualquier otro bien o en productos financieros?

¿QUÉ ES Y CÓMO FUNCIONA?

Este es el punto de partida, en que una Hipoteca Inversa puede ser considerada una solución. No es más que una operación financiera, con una garantía hipotecaria por la que una persona ya jubilada que sea propietaria de su vivienda habitual, puede:

a) Seguir viviendo en su domicilio.

b) No perder la propiedad de la misma.

c) Contar con algo más de liquidez.



Normalmente, suelen ser a tipo de interés fijo, ese interés es menor que el de un préstamo personal y mayor que el de una hipoteca tradicional. Garantiza unas rentas mensuales constantes durante un período de tiempo (superior al de la esperanza media de vida).

En cuanto a la fiscalidad, las rentas mensuales percibidas están exentas de tributación en IRPF, y disfruta de exenciones en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, y reducción de honorarios notariales y registrales.

La Ley 41/7 es tremendamente garantista en su regulación:

1. La deuda adquirida del propietario de la vivienda no puede ser solicitada antes del fallecimiento de los propietarios de la vivienda, de esta forma no pueden producirse desahucios por este producto.
2. El valor de la vivienda, debe ser aportado por un Tasador homologado por el Banco de España, no el que las partes consideren que es.
3. Antes de la firma de la hipoteca, existirá un Asesoramiento Independiente, ajeno a la Entidad comercializadora.
4. Sólo responde por la deuda, es decir por el capital percibido por el propietario, el bien sobre el que se realiza la hipoteca inversa y, si fuera necesario, el resto de bienes de la herencia. No cabe reclamación a herederos por nada más.
5. La firma de la Hipoteca Inversa se realiza ante Notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Algunos consejos a la hora de comparar opciones de hipoteca inversa:

a) Analiza tu situación personal y económica, si necesitas liquidez adicional a tus ingresos fijos mensuales, la hipoteca inversa es una solución adecuada.
b) Si te permiten contar con un elevado importe de disposición inicial y no te hace falta, ignóralo, estarás pagando intereses innecesariamente.
c) Si dispusieras de distintas ofertas, compara la Comisión de Apertura y cualquier otro gasto que pueda tener.
d) Solicita un cuadro de amortización, para conocer el capital y los intereses que deberán devolver tus herederos.
e) Busca Asesoramiento Profesional.

VENTAJAS DE ESTA SOLUCIÓN

Destacamos las siguientes ventajas de la Hipoteca Inversa:

1. Garantiza una renta mensual estable por un período conocido.
2. Las rentas mensuales percibidas no tributan.
3. No perdemos la propiedad de la vivienda.
4. Podemos solicitar un anticipo (o disposición inicial) si nos hiciera falta.
3. En el caso de que se opte sólo por rentas mensuales, los intereses generados lo hacen de las mensualidades, no del total de la operación.
6. La deuda sólo es exigible cuando fallecen los firmantes de la Hipoteca Inversa.
7. Permite seguir disfrutando de tu vivienda.
8. Si lo deseara, y avisando a la Entidad con que se contrate la Hipoteca Inversa, si por cualquier motivo necesitara salir de la vivienda para ir a un Centro Asistencial, se puede alquilar la vivienda, con lo que generaría otro ingreso adicional.

El presente artículo ha sido redactado por Jaime Abad Castillo, Economista, Mediador de Seguros y Asesor Financiero, que dirige la Oficina de Caser de Virgen de la Victoria, en Sevilla e indica que en la actualidad, existen muy pocas Entidades que estén realizando y ofreciendo este producto, siendo Caser una de ellas, y que cuentan con personal especializado que pone a disposición de los Colegiados para las consultas que pudierais tener a título personal (familiares directos) o profesional (en el ejercicio de vuestra actividad). Podéis contactar con ellos en:

Caser J. Abad
Virgen de la Victoria, 21. 41011 Sevilla
955117614 – 692034804
hipotecainversa@segurosyjubilacion.es
jabad@segurosyjubilacion.es