

Hipoteca inversa: mi casa se hace dinero

Las previsiones indican que en 2050 tres de cada diez españoles tendrán más de 65 años y al paso que vamos quien sabe si tendremos **derecho a pensión**. Ante ese panorama son muchos los que tienen un **plan de pensiones privado** pensando en el futuro.

Pero, ¿qué ocurre con los jubilados que no tomaron esa precaución y ahora se encuentran con dificultades para vivir únicamente con su pensión? Hay lugar para la esperanza, aunque muchos no lo sepan.

Les vamos a hablar de la **hipoteca inversa**, un producto muy poco común en España pero que dadas las circunstancias está llamado a ser cada vez más utilizado, como ocurre en los países anglosajones o Francia, donde hay una importante tradición en hipotecas inversas y gozan de un mercado ya maduro.

Según datos del **INE**, en nuestro país 9 de cada 10 mayores de 65 años (el 87,2%) dispone de una vivienda en propiedad que en la mayoría de los casos (81,8%) está totalmente pagada. Ahí está la gran oportunidad, ya que mediante este tipo de **hipoteca** el valor de su vivienda pasa a ser dinero contante y sonante en su **cuenta corriente** sin que pierda su casa.

Se trata de una **operación hipotecaria** especial destinada a personas mayores de 65 años, en la que se contrata, de forma simultánea un **préstamo hipotecario** a tipo fijo y un seguro de rentas vitalicias. Este producto facilita una renta mensual al beneficiario, que puede optar por recibir los ingresos por un periodo limitado de tiempo o de forma vitalicia.

Lo primero que llama la atención a la hora de buscar una **hipoteca inversa** es la falta de oferta. La inmensa mayoría de las entidades no lo trabajan y las que lo tienen en su catálogo – principalmente cajas de ahorro- no suelen publicitarlo. Incluso algunas de ellas reconocen a comparalo.com que sólo se oferta a los clientes que lo solicitan. Es el caso del **Santander** que recomienda a los interesados acercarse a su sucursal y pedir un estudio. Sólo así podrá conocer las condiciones del producto.

La **banca online** no lo ofrece **ING Direct**, por ejemplo, no tiene, **Openbank** tampoco y “no tiene previsión de hacerlo a corto plazo”, según aseguran.

En el **Barclays** excusan la falta de oferta en los cambios legislativos habidos, que todavía se estudian. Se refieren a la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario de 2007, que reguló la hipoteca inversa, y fijó la obligatoriedad de la intervención de un asesor independiente, figura que todavía no se ha articulado.

La Ley dota de importantes exenciones fiscales al titular, lo que ha hecho más atractivo este producto. La más importante es la eliminación del impuesto de actos jurídicos documentados, que supone un ahorro medio de 12.000 euros. Pese a este incentivo, el peso de la **hipoteca inversa** sobre el total de **hipotecas a particulares** es mínima, del 3%, ya que es un producto de comercialización no masiva destinado a cubrir una necesidad muy concreta.

En **Caixa Terrassa** ofrecen la **Pensión Hipotecaria** y le dan a escoger entre dos modalidades de cobro. La vitalicia permite cobrar la renta para toda la vida -en este caso la renta mensual será más grande-, mientras que la modalidad temporal se cobrará la renta durante un período determinado.

Esta entidad lleva años ofreciendo esta tipo de hipotecas, de forma que ha superado la cifra de 1.700 operaciones, con un total de unas 2.500 personas beneficiarias. En el año 2009 se han contratado unas 200 nuevas **Pensiones Hipotecarias**.

El antecedente de la **hipoteca inversa** en España es la **renta vitalicia**. La gran diferencia entre ambos productos es que en el primer caso no se pierde la propiedad del inmueble, mientras que en el segundo caso, cuando el propietario fallece la vivienda pasa a manos del banco, sin posibilidad de rescatarla por parte de los herederos. Eso sí, el propietario habrá disfrutado una renta hasta un 30% superior a la que le ofrece la **hipoteca inversa**.

La **Caixa** comercializa dos modalidades de **Hipoteca Inversa**. La primera ofrece una **cuenta corriente de crédito** que posibilita unos ingresos mensuales por un periodo de tiempo determinado. Este préstamo está pensado para personas que desean aumentar el importe de sus ingresos mensuales, pero que no tendrían dificultades si dejan de percibirlos pasado un tiempo, por ejemplo 10 ó 20 años.

La segunda modalidad facilita una renta mensual vitalicia, primero a través de la **cuenta de crédito abierta** con garantía hipotecaria y, después, a cargo de una **Pensión Vitalicia Diferida** que se suscribirá a cargo de esa cuenta de crédito. Esta segunda opción se adapta a las personas que no pueden prescindir de unos ingresos adicionales.

Como cualquier hipoteca tiene gastos de constitución y suelen obligarles a suscribir un seguro, sin embargo, mientras que actualmente en las hipotecas ordinarias la tendencia es a que el banco asuma esos gastos, en las inversas no hemos encontrado ningún producto que se lo ahorren al cliente.

Y todo esto, ¿cómo afecta a los herederos? Estos, obviamente, heredan una vivienda con hipoteca. Según la normativa tendrán seis meses para decidir qué hacen con ella. Si quieren quedarse con la casa, tendrán que amortizar la deuda acumulada, bien con sus propios ahorros o constituyendo una nueva operación hipotecaria "normal" que les permita ir pagando la deuda acumulada.

Si optan por venderla, se quedaría el dinero sobrante de la venta de la vivienda tras amortizar la deuda acumulada.

Para suscribir este tipo de crédito, la vivienda hipotecada puede ser la habitual o la segunda residencia. Vivir en ella o tenerla arrendada. Puede estar libre de cargas o hipotecada. Según sean las características, mayor será la renta que le depare.

En cualquier caso, la renta mensual que se consigue con el producto suele ser discreta, sobre todo si se trata de una mujer recién jubilada, es decir, con 65 años. Tenga en cuenta que cuanto mayor sea el valor de la vivienda, más edad tenga el titular del seguro de rentas y cuanto menor sean las garantías pactadas en la contratación de la renta, mayor importe resultará como renta mensual vitalicia a percibir. Asimismo, si el titular es un varón, la renta será mayor que si se trata de una mujer. La razón está en la esperanza de vida de uno y de otro.

En **Caixa Galicia** calculan que desde que empezaron a comercializar este tipo de hipoteca se han formalizado poco más de 200 operaciones, "ya que no se trata de un producto muy solicitado y sólo se comercializa bajo demanda de los potenciales clientes".

En esta entidad se llama **Renta Vivienda Caixa Galicia** y se dirigen a quienes, por ejemplo, quieran financiar el pago de servicios profesionales de ayuda a domicilio o pagarse una plaza en una residencia de ancianos privada. Y es que **la hipoteca inversa** no impide que usted alquile la vivienda ya que no pierde la titularidad y propiedad del inmueble.

Se contemplan 2 posibilidades. En la renta vitalicia reversible al 100% el beneficiario-asegurado percibe la renta hasta su fallecimiento y, a partir de ese momento y mientras viva, por el beneficiario expresamente designado. Recomendable para matrimonios. En cuanto a la renta vitalicia sin reversión, se percibe por el beneficiario-asegurado exclusivamente hasta su fallecimiento. Independientemente de cuál sea la modalidad elegida podrá decidir además si establece o no una revalorización anual para su renta vitalicia.

Pocas entidades se atreven a dar sus condiciones generales, ya que es un producto que tiende a ser negociado cliente por cliente, pero calcule que se le aplicará un tipo de interés de entre el 6 y el 7% durante el periodo de cobro de la renta y del euribor+1-3%, cuando termina el periodo de cobro de la renta (en el caso de que no haya contratado renta vitalicia).

La **Caixa Manresa** ofrece la Pensió Llar que es de los pocos productos que en la información general menciona el tipo de interés de este **tipo de crédito**, en este caso es del 6,50% para el crédito y del 4% para la renta vitalicia asociada.

Rosa María López, product manager de hipotecas de Caixa Sabadell, comenta que en total

“tenemos realizadas unas 500 operaciones, fuimos la tercera entidad en introducir el producto en el mercado español en 2006 y actualmente se trata de un producto en crecimiento, y muy necesario para mejorar las condiciones de vida de las personas mayores”.

Esta caja, además de las características habituales ofrece al inicio un préstamo adicional para realizar los "caprichos" que quiera: viajes, reformas, una fiesta de aniversario especial...

Pese a que el producto todavía no es muy habitual, el pasado año se suscribieron, en total, 2.700 préstamos de este tipo en España, frente a los 2.500 contratados el año anterior, según datos de la consultora **Óptima Mayores**. Un 48 por ciento de los suscriptores son mujeres, con una edad media de 75-76 años que hipotecan inmuebles con un valor medio de 346.000 euros. Un 36 por ciento son matrimonios y, el resto, un 16 por ciento, son hombres.

Caixa Catalunya empezó a comercializar las **hipotecas inversas** a finales del 2007 y resalta como ventaja su tratamiento fiscal. Y es que en el IRPF las rentas obtenidas durante el período de disposiciones no tienen ningún efecto porque se trata de disposiciones de una cuenta de crédito y estas no tributan. No ocurre lo mismo con los cobros derivados de las rentas vitalicias diferidas, que tributan en el IRPF como renta vitalicia. Están sujetos a retención en un porcentaje que actualmente depende de la edad del titular en el momento de empezar a cobrar la renta. En el Impuesto de Sucesiones y Donaciones el valor de la vivienda se reduce con el crédito consumido.

Por último les damos una idea: la **hipoteca inversa** también puede ser una opción para aquellas personas mayores de 65 años que no consigan vender su casa a un precio decente. Quizás puedan esperar unos años cobrando una renta y cuando los precios vuelvan a subir, vender y cancelar la deuda pendiente con la entidad. Usted verá.

Vera –Med