

Hipoteca inversa: una vía de financiación para la tercera edad

ISAAC DEL MORAL CASTRO

Director Técnico de Vida Suscripción de Caser

El envejecimiento que las sociedades desarrolladas experimentarán en los próximos años está provocando una importante preocupación social, ante la posibilidad de que la estructura de la población se invierta. Sin embargo, frente al temor generalizado de que el envejecimiento provocará la desestabilización del Estado de Bienestar, no se puede olvidar que el alargamiento de la vida es un logro de las sociedades desarrolladas, que tan solo requiere programar las acciones económicas, políticas y sociales adecuadas, resultando imprescindible el fomento de nuevos sistemas retributivos que aumenten la seguridad económica de la población mayor tras la jubilación.

El aumento de la longevidad y las expectativas de que las ayudas y pensiones públicas no puedan mantener una evolución ascendente, o, al menos, permitan garantizar un nivel de vida, determina la necesidad de buscar nuevas fuentes de ingresos.

En nuestro país, con un alto índice de propiedad de los ocupantes de las viviendas, superior al de nuestro entorno europeo, la hipoteca inversa comporta una clara solución ante las necesidades sociales que la economía del envejecimiento está generando y, en particular, ante las dificultades económicas que ya están sufriendo algunas personas, formando parte del abanico de medidas ya existentes en la actualidad, que junto con las que se desarrollarán en los próximos años, permitirán hacer frente a este nuevo escenario.

La hipoteca inversa va destinada a un sector de la población con inmuebles a su nombre, que pueden servir de activo para complementar sus ingresos, aunque sin tener que transmitir su propiedad, lo que en ocasiones supone una barrera emocional por el deseo de dejar el patrimonio a los descendientes.

También permitirá aportar una solución a aquellas personas en una situación de dependencia o discapacidad que necesiten ingresos adicionales para cubrir costes derivados de cualquier tipo de asistencia personal, de la adquisición de productos de asistencia o la propia adaptación de la vivienda.

En este contexto, el sector asegurador tiene la posibilidad de contribuir en la oferta de soluciones que sin

duda requerirá la sociedad en un horizonte marcado por el aumento de la longevidad.

CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA INVERSA

Este producto financiero, en forma de préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca que recae sobre la vivienda propiedad del contratante, permite obtener cantidades periódicas o únicas a cambio de la constitución de una deuda que será exigible en el momento del fallecimiento del contratante o, en su caso, del último de los beneficiarios. Es decir, permite disponer del valor de la vivienda utilizando esta como garantía, sin perder la propiedad ni el uso de la misma.

El importe de las cantidades que el propietario de la vivienda podrá obtener dependerá del valor de la vivienda y de su edad, así como del modo elegido de percepción de las mismas.

De esta manera, las personas que contraten una hipoteca inversa podrán hacer efectivo su patrimonio inmobiliario en función del valor de tasación del inmueble en el momento de su constitución, mediante cantidades que se percibirán hasta el fallecimiento del último propietario o beneficiario, momento que determinará la finalización del contrato. Así, se irá constituyendo una deuda formada por las cuantías abonadas más los intereses, que los herederos del deudor podrán hacer frente en el momento del fallecimiento de éste.

La hipoteca inversa puede beneficiarse de ventajas fiscales, siempre que cumpla los requisitos establecidos legalmente, dirigidos a un sector concreto de la población.

CANTIDADES A PERCIBIR POR EL CLIENTE

En cuanto a la determinación de las cantidades que percibirá el contratante de una hipoteca inversa, podrán existir diferentes fórmulas, siendo posibles disposiciones únicas, periódicas y fórmulas mixtas que permitirán percibir cuantías iniciales junto con percepciones periódicas.

Las cantidades iniciales se pueden utilizar para cancelar la hipoteca tradicional que pudiera existir sobre el inmueble y de esta manera cumplir con la exigencia de dejarla libre de cargas para contratar una hipoteca inversa.

Las cuantías periódicas pueden tener tanto carácter vitalicio como temporal. En este último caso, es frecuente combinar la renta temporal con un seguro de rentas diferidas vitalicias, que permitirá continuar percibiendo la prestación hasta el momento del fallecimiento a cambio de una prima, que se computaría como una disposición más al inicio del contrato.

RIESGOS QUE CORREN LAS ENTIDADES COMERCIALIZADORAS Y CÓMO MITIGARLOS

Existe la posibilidad de que la deuda contraída pudiera llegar a constituir un importe superior al porcentaje contratado del valor de tasación que el inmueble tenga en el momento del fallecimiento, pudiéndose establecer en ese momento la interrupción del pago de las disposiciones, aunque no existe ningún impedimento para que la prestación pueda seguirse abonando hasta el fallecimiento, alternativa que podría llegar a ocasionar que la deuda contraída pudiera ser incluso superior al valor total que tenga el inmueble en el momento del fallecimiento.

En este sentido, en el momento del fallecimiento se podrían producir diferentes circunstancias cuya decisión quedara en manos de los herederos, siendo las más habituales:

- ▶ Que los herederos abonen la deuda contraída en el plazo que establezca el contrato, equivalente al crédito dispuesto más los intereses y mantengan la propiedad del inmueble.
- ▶ Que los herederos, como propietarios del inmueble tras el fallecimiento del contratante, procedan a la venta del inmueble y salden posteriormente la deuda.
- ▶ Que los herederos no estén dispuestos a hacerse cargo de la deuda. En este caso la entidad procedería a la ejecución de la garantía hipotecaria, teniendo derecho al cobro de la deuda a través del inmueble y del resto de masa hereditaria.

En este contexto, las entidades que comercializan hipotecas inversas soportarán principalmente tres riesgos asociados a estas operaciones:

- ▶ Un riesgo por longevidad, relacionado con la edad del propietario o del beneficiario, puesto que la duración del contrato se extenderá hasta su fallecimiento. Por este motivo, la deuda podría llegar a ser superior al valor de la garantía hipotecaria.

- ▶ Un riesgo asociado a la volatilidad del valor de los inmuebles en el mercado, ya que una bajada del valor de tasación del inmueble en el momento del fallecimiento podría ocasionar que no fuese suficiente para hacer frente a la deuda contraída, salvo que los herederos estuvieran dispuestos a hacerse cargo de la misma.
- ▶ Riesgo por el tipo de interés aplicado.

Las entidades podrán adoptar medidas que les permitan mitigar estos riesgos, mediante políticas de suscripción que contemplen criterios de selección en función de la edad del contratante, así como criterios de elección de los inmuebles, según zonas geográficas, niveles de calidad o incluso fijación de límites máximos de concesión de los créditos en el caso de inmuebles de elevado valor, o aplicando tipos de interés fijos o variables.

El importe de las cantidades que el propietario de la vivienda podrá obtener dependerá del valor de la vivienda y de su edad, así como del modo elegido de percepción de las mismas

El riesgo de longevidad puede minimizarse concertando con una entidad aseguradora un seguro de rentas vitalicias diferidas.

Asimismo, las entidades podrían buscar métodos que les permitan diferir los rendimientos derivados de la operación, mediante la constitución de reservas que cubran en parte, tanto el riesgo de longevidad como el de variación del valor futuro de los inmuebles.

NORMAS TRIBUTARIAS Y MARCO DE TRANSPARENCIA

La Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, establece las condiciones que deben cumplirse para que las hipotecas inversas, concedidas por entidades de crédito y aseguradoras, se beneficien de ventajas fiscales y arancelarias:

- ▶ La hipoteca inversa debe recaer sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del contratante.
- ▶ El titular o titulares del inmueble, así como los beneficiarios que hayan sido designados, deberán tener una edad igual o superior a 65 años, encontrarse en

- situación de dependencia o tener reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- Las cantidades podrán ser únicas o periódicas y la deuda ser exigible al fallecimiento del contratante o del último beneficiario.
- La vivienda debe encontrarse asegurada contra daños y haber sido tasada.

De cumplirse los requisitos anteriores, obtendrán las siguientes ventajas tributarias:

- Estará exenta de la cuota gradual de los documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.
- A los cálculos de los honorarios notariales de las escrituras se les aplicarán los aranceles de los "Documentos sin cuantía", beneficiándose de su correspondiente reducción.
- A los honorarios registrales de las escrituras se les aplicarán aranceles tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por ciento.

Asimismo, las hipotecas inversas, dentro del marco de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios, regulado mediante la Orden EHA/2899/2011, están obligadas a suministrar al cliente cierta documentación precontractual, así como un servicio de asesoramiento independiente.

La hipoteca inversa puede beneficiarse de ventajas fiscales, siempre que cumpla los requisitos establecidos legalmente, dirigidos a un sector concreto de la población

- Ficha de Información Precontractual (FIPRE), por la que las entidades que comercializan hipotecas inversas proporcionarán gratuitamente información clara y suficiente sobre el producto.
- Ficha de Información Personalizada (FIPER), que contendrá información suficiente para que el cliente pueda comparar la oferta con otras del mercado, valore sus implicaciones y le ayude a adoptar una decisión sobre la conveniencia de suscribir el contrato, elaborada gratuitamente tras informar a la entidad comercializadora de su situación financiera, sus preferencias y necesidades de financiación.
- Evaluación de la solvencia del contratante, entendida como la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- Oferta vinculante, en la que se indicará expresamente su carácter vinculante y el plazo de vigencia de la oferta.

- Servicio de asesoramiento independiente, con carácter previo y obligatorio a la entrega de la oferta vinculante al cliente, entendido como una recomendación personalizada de la entidad a su cliente respecto al producto que va a contratar, considerando el entorno del mercado, su situación personal y financiera, así como los riesgos económicos derivados de la contratación del producto.

En el momento de la formalización de la hipoteca inversa, el Notario verificará la realización de este servicio, pudiendo advertir al cliente en caso de que el contrato se pretenda suscribir en contra de la recomendación realizada por el asesor independiente.

GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTITUCIÓN DEL CRÉDITO O PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Las hipotecas inversas se deben formalizar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los costes de la tasación inicial irán a cargo del cliente, dando la ley la posibilidad de que este presente a la entidad una propuesta de tasación homologada con un plazo de validez máximo de 6 meses, pudiendo la entidad realizar las comprobaciones que considere oportunas. Las posibles tasaciones posteriores que la entidad considere necesarias realizar a lo largo de la vida del contrato correrán a cargo de la entidad que ha comercializado la hipoteca inversa.

Las entidades comercializadoras pueden aplicar gastos de apertura del préstamo que irán a cargo del contratante.

Por último, están sujetas al AJD, al que se le tiene que añadir los costes de notaría, registro y gestoría, con las exenciones y reducciones que establece la ley.

SUPUESTOS DE CANCELACIÓN ANTICIPADA PARCIAL O TOTAL

La finalización de la hipoteca inversa se producirá en el momento del fallecimiento del último propietario o beneficiario, si bien el contratante podrá cancelarla con anterioridad a la finalización, tanto con carácter parcial como total, saldando con la entidad la deuda contraída hasta ese momento.

La entidad que comercializa la hipoteca inversa podrá cancelar el préstamo o crédito garantizado de forma anticipada, exclusivamente, en el supuesto de que el deudor haya vendido el inmueble a un tercero y no proceda a la sustitución de la garantía hipotecaria.