

## TENGO VIVIENDA EN PROPIEDAD PERO NO TENGO LIQUIDEZ. LA HIPOTECA INVERSA Y LA RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

**OJO:** Aunque el mercado inmobiliario a veces parece una montaña rusa, siendo muy difícil hacer "apuestas" a medio plazo existen un par de productos financieros que pueden aportarnos la liquidez de nuestro principal patrimonio que usualmente es la vivienda habitual.

En España el número de personas con vivienda en propiedad se sitúa en el entorno del 80% . Existen dos operaciones financieras que permiten transformar el ahorro favorito de los españoles -la vivienda- en una pensión complementaria, y con una fiscalidad favorable.

Muchas veces la cuantía de la pensión no nos permite mantener un nivel de vida similar al que se venía disfrutando y no hay "colchón" ni para gastos imprevistos ni para algún "merecido capricho" (viajes, ocio,...). Sin embargo es muy usual en España que el esfuerzo de ahorro de toda la vida esté invertido en la propiedad de la vivienda habitual. Quizás sea interesante estudiar la posibilidad de poner en valor dicho patrimonio para hacer frente a dichos gastos/caprichos y para ello existen productos financieros a los que se puede acceder (aunque, dada la actual situación del mercado inmobiliario, estos productos han casi desaparecido del mercado financiero en 2018).

La mentalidad popular en España dicta que teniendo una casa en propiedad se tiene asegurado un techo para los años de la vejez pero muchos pensionistas miran su vivienda en propiedad como una posible fuente de ingresos. Algunos optan por cambiarse a otra más pequeña o a otra zona más barata e, incluso, irse de alquiler. El capital obtenido se utiliza como colchón. Existen productos que permiten monetizar un bien tan ilíquido como la vivienda. Se trata de la **hipoteca inversa** y la **renta vitalicia inmobiliaria**. La hipoteca inversa es, como indica su nombre, un crédito hipotecario, pero en este caso, el banco es el que paga mensualmente una cuota. La segunda supone la venta de la casa a una compañía de seguros, pero en vez de recibir el dinero, se cobrará mensualmente una renta vitalicia cuyo importe se vincula al valor de la tasación de la vivienda y las expectativas de vida del cliente. Varias aseguradoras lo ofertan, aunque no es un producto que guste mucho a estas entidades, dado que el mercado inmobiliario es una verdadera "montaña rusa". Por ello, este tipo de productos está prácticamente desaparecido hoy en día de la cartera de los bancos y hay que recurrir a algunas entidades especializadas. En ambos casos, el propietario no tiene que abandonar la casa mientras viva. En internet hay información al respecto pero **CAUIDADO** con la "letra pequeña" pues en algunos (demasiados) casos las condiciones son leoninas.

Muy resumidamente:

**HIPOTECA INVERSA** Préstamo que genera una renta hasta la edad de supervivencia, después se contrata un seguro de renta vitalicia. Indicado para dueños de vivienda que no quieren que los herederos pierdan los derechos sucesorios. No se paga a Hacienda mientras se cobra el préstamo, cuando se cobra el seguro la base imponible es el 3,8% de la renta -rendimiento de capital-.

- **Ventajas:** se mantiene el derecho a vivir o a alquilar y los derechos de sucesión, baja fiscalidad y posible cancelación anticipada.

- **Inconvenientes:** los intereses por el préstamo son altos y no existe revalorización de la renta por IPC

**RENTA VITALICIA** La venta de vivienda ligada a la contratación de una renta vitalicia goza de exención fiscal por plusvalía en IRPF. Por la renta generada se computa sólo el 3,8% como hecho imponible, y para mayores de 70 años, el 1,9% como rendimiento de capital. Indicado para quienes no les importa que se pierdan los derechos de sucesión de herederos.

- **Ventajas:** es válido para todos los inmuebles; fiscalidad es muy reducida.

- **Inconvenientes:** la pérdida de la propiedad, debe negociarse la posibilidad del usufructo de la vivienda. La renta no se actualiza con la inflación.