

LA JUBILACIÓN Y LA VIVIENDA

HIPOTECA INVERSA, RENTA VITALICIA INMOBILIARIA, NUDA PROPIEDAD Y SUS VARIANTES

El español ahorra, al menos en forma de ladrillos y cemento. La vivienda es una forma de ahorro tan popular en España que el 50% de los hogares con personas de menos de 45 años posee una o más viviendas y, cuando se tiene **más de 65 años, esta ratio es superior al 80%**. Durante décadas, la posesión de la vivienda ha sido el sueño y el milagro de las clases medias y populares españolas. Hoy, el mejor servicio que muchas de esas viviendas adquiridas con enormes esfuerzos pueden prestar a sus propietarios es rendir todo su valor en la etapa de la vida en la que las consecuencias de la limitación de recursos pueden ser más graves.

Es patente que somos un país de ahorro inmobiliario, en el que el activo inmobiliario acumulado alcanza un valor equivalente a cuatro veces el PIB. Y que, frente al escaso ahorro, que apenas supera el 10% del PIB si nos referimos a Fondos de Pensiones y quizá el 15% del PIB si hablamos de productos asegurados equivalentes, la vivienda puede ser una fuente muy importante de rentas complementarias de jubilación.

En España, la previsión social complementaria, es decir, ahorrar para la jubilación con planes y fondos de pensiones o mediante productos asegurados, está poco extendida. El sistema de pensiones de empresa cuenta con casi 2 millones de partícipes, un escaso 14% del total de afiliados al régimen general, mientras que el sistema individual cuenta con 7,5 millones de cuentas de partícipes. En definitiva, la previsión social complementaria presenta una cobertura muy reducida en nuestro país y las prestaciones que proporciona a los trabajadores son muy modestas porque los ahorros acumulados por estos productos también lo son. Mientras las cuantías de las pensiones públicas son escasas e insuficientes para millones de pensionistas.

Por otro lado, la esperanza de vida ha crecido y muchos jubilados, que necesitan el ingreso en una residencia o la atención permanente de cuidadores a domicilio, valoran cada vez más la posibilidad de obtener complementos de rentas de jubilación a partir del valor de sus viviendas, teniendo en cuenta, además, que más del 80% de los hogares constituidos por personas mayores de 65 años poseen la vivienda en la que viven y esta está libre de cargas hipotecarias. En muchos casos se dispone también de más de una vivienda en propiedad.

La monetización del activo inmobiliario es el proceso que permite extraer valor de un activo inmobiliario para transformarlo en flujos de renta y/o servicios temporales o vitalicios durante la jubilación. Los dos extremos casi puros de la amplia gama de productos de una operación de monetización inmobiliaria: la venta del pleno dominio de una vivienda para la adquisición de una renta vitalicia instantánea pura y el acceso a una liquidez (en forma de capital o de renta periódica) mediante un préstamo con aval hipotecario (la hipoteca inversa) para financiar, junto a la pensión, la estancia en una residencia de mayores. Entre estos extremos caben muchas variantes y combinaciones.

Las personas ricas de patrimonio, pero "pobres" de renta, son los beneficiarios naturales de este tipo de operaciones. Sin embargo, la visión que se ha establecido de que los inmuebles sobre los que se monten estas operaciones deben ser de alto valor y estar bien localizados no es del todo real y ahí, radica una de las explicaciones más contundentes de por qué este mercado no acaba de despegar.

Hablamos de la **nuda propiedad**, la **hipoteca inversa** o la **renta vitalicia**, unas alternativas pensadas especialmente para los propietarios de una edad avanzada. Por su lado la **venta del pleno dominio** de la vivienda es una operación ordinaria de compraventa inmobiliaria y el titular se desprende de su activo a cambio de su pleno valor de mercado con el que inmediatamente adquiere un capital líquido que le puede asegurar una renta complementaria a su pensión. En la **cesión del derecho de alquiler** el titular de la vivienda recibe el producto del alquiler neto y lo aplica al pago de una plaza residencial con o sin cuidados de larga duración. El propietario no se desprende del inmueble, pero recibe un préstamo complementario vitalicio y los herederos deben asegurar la cesión del alquiler por el tiempo necesario para el reembolso de dicho préstamo y sus intereses.

ENLACES A ARTÍCULOS DE INTERÉS

Ver: **El uso de la vivienda para garantizar ingresos durante la jubilación**

[El uso de la vivienda para garantizar ingresos durante la jubilación - Laboral Pensiones](#)

Ver: **Qué hacer para pagarse la pensión con la vivienda**

[Qué hacer para pagarse la pensión con la vivienda - Laboral Pensiones](#)

TRES PRODUCTOS PARA LOGRAR INGRESOS CON LA VIVIENDA			
	NUDA PROPIEDAD	RENTA VITALICIA	HIPOTECA INVERSA
Mantiene la propiedad	NO	NO	SÍ
Mantiene el usufructo	SÍ	SÍ	SÍ
Ingresos recibidos	Importe único/ renta temporal/ renta vitalicia	Renta temporal o vitalicia	Pago único/ renta mensual/ renta vitalicia
Gastos	El IBI es del comprador Los consumos son del vendedor	A cargo del comprador	El contratante paga la tasación, la notaría y el Registro
Fiscalidad	Mayores de 65 años no pagan IRPF Sí la plusvalía municipal	Mayores de 70 años sólo pagan el 8 % de IRPF	El capital recibido está exento de IRPF.
Herederos	NO conservan los derechos	NO conservan los derechos	SÍ, pero "hipotecada!

NUDA PROPIEDAD

NUDA PROPIEDAD	USUFRUCTO
Propietario sin uso y disfrute	Uso y disfrute sin propiedad
Su disfrute comenzará cuando se extinga el usufructo	Disfrutará del bien mientras dure el usufructo
No puede alquilar la vivienda, pero sí podrá vender la Nuda Propiedad a un tercero	Puede alquilar la vivienda y vender el usufructo a un tercero

Lo primero de todo es aclarar que el pleno dominio sobre una cosa (una vivienda en este caso) se divide entre nuda propiedad y usufructo. La nuda propiedad es el derecho de dominio sobre la vivienda que tiene el propietario y el usufructo, el derecho para usar y disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservarlos hasta que finaliza el usufructo (generalmente por fallecimiento del usufructuario).

Así pues la venta de la nuda propiedad consiste en que el propietario de una vivienda vende la titularidad de su casa a cambio de percibir un dinero en un pago único o en periódicos -renta vitalicia-) y le permite continuar disfrutando de la vivienda hasta que fallezca, aunque no tenga la posesión de la misma”.

La principal ventaja de la venta de la nuda propiedad es que puedes vivir en una casa de por vida y conseguir unos ingresos extra por su venta. Ahora bien, hay un inconveniente: el individuo deja de ser el dueño y pierde la propiedad de la casa para siempre y por tanto, los herederos legales no podrán recuperarla ni revertir la transacción.

Con sus pros y contras, esta alternativa está creciendo en España en los últimos tiempos, sobre todo entre los jubilados que necesitan complementar su pensión. De hecho, y aunque esta alternativa está al alcance de cualquier persona, lo habitual es que el vendedor tenga más de 65 años.

¿Cuánto dinero se puede conseguir a través de esta vía? La respuesta es que el propietario recibirá menos dinero por la casa que el que conseguiría a través de una venta tradicional. De media, el precio que se paga está entre un **50%** y un **80% del precio de mercado**, dependiendo de factores como la edad del cliente, su estado físico y de salud, y de la ubicación del inmueble.

Dicho importe podría recibirse en un **pago único** (es la opción más habitual, según los expertos), o bien como una **renta vitalicia periódica** (mensual, anual...) Y esta es otra opción a tener en cuenta.

En lo que se refiere a los impuestos, los expertos explican que el vendedor debería pagar la **plusvalía municipal** (que grava el beneficio que se obtiene con la venta de un inmueble), así como las **ganancias patrimoniales a través del IRPF**. En este último caso hay una exención: que el vendedor sea mayor de 65 años y que se trate de la vivienda habitual (considerada como tal cuando lleva residiendo en ella más de tres años), así el 90% de los casos los solicitantes están exentos de tributar por las ganancias patrimoniales”.

RENTA VITALICIA INMOBILIARIA



Hay varias formas de percibir una renta vitalicia tras realizar una operación inmobiliaria: al vender la nuda propiedad de la casa o bien, aprovechando las ventajas fiscales que tiene para los mayores de 65 que venden un inmueble que no sea la vivienda habitual (podría ser una segunda residencia, un trastero, un local...) y reinvierten en una renta vitalicia el dinero que han conseguido con la operación.

Una vez que se ha vendido la nuda propiedad, se puede optar por recibir el dinero de forma periódica a través de la bautizada renta vitalicia. Es **una renta que recibe una persona hasta su fallecimiento**. Se puede percibir con una periodicidad mensual, trimestral o anual, siendo considerada como un complemento a la pensión de jubilación. También está la opción de pactar un ingreso de una cantidad concreta y recibir el resto de forma periódica. La gran ventaja de esta alternativa es que te aseguras de que recibes una cantidad mensual de por vida y el usufructo vitalicio, aunque lo cierto es que existe la posibilidad de perder dinero, por ejemplo, en caso de un fallecimiento temprano.

En lo que a impuestos se refiere, la renta vitalicia está sujeta a tributación a través del **IRPF** (declaración de la renta), ya que está considerada por Hacienda como **rendimiento de capital mobiliario**. Primero se calcula la ganancia obtenida con la renta vitalicia (se aplican a la cantidad percibida unos tramos según la edad del rentista -un 40% para los menores de 40 años , un 20% para mayores de 65 años y un 8% para los mayores de 70 años-) y a la cantidad restante (la ganancia) se le aplica entre un 19% y un 23%, dependiendo del importe. No obstante, hay algunas bonificaciones para los rentistas de mayor edad_

Pero por supuesto, hay un segundo caso de renta vitalicia derivada de una transacción inmobiliaria: contratar una renta vitalicia utilizando el dinero conseguido con la venta de un inmueble. ¿Qué sentido tiene esta operación? La respuesta es los mayores de 65 años que reinviertan lo ganado en una renta vitalicia podrán disfrutar de una bonificación del 100% de la ganancia patrimonial que hayan podido obtener; es decir, están exentos de pagar impuestos. Esta deducción puede aplicarse a cualquier inmueble, ya sea una segunda residencia, un local o un trastero (la vivienda habitual está exenta de por sí para los mayores de 65 años). Pero la cantidad máxima cuya reinversión en la constitución de rentas vitalicias dará derecho a aplicar la exención será de 240.000 euros. Además, la renta vitalicia debe constituirse en el plazo de seis meses desde que se transmite el inmueble, suscribirse con un banco o aseguradora y empezar a percibirse en un plazo máximo de un año desde que se constituyó.

- 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.

Ver: **La Renta Vitalicia Inmobiliaria y la Jubilación**

[La Renta Vitalicia Inmobiliaria y la Jubilación - Laboral Pensiones](#)

HIPOTECA INVERSA



Consiste en un préstamo en el que la casa actúa como garantía (generalmente se trata de la residencia habitual), que el cliente recibe el dinero de una vez o en rentas/cuotas periódicas, que puede ser de una forma temporal o vitalicia, hasta un determinado importe. Éste dependerá de factores como el valor de la tasación o la forma en la que se quiera cobrar.

La gran ventaja que ofrece esta alternativa es que **no se pierde la titularidad del inmueble** (no como con la nuda propiedad, que es un traspaso irrevocable), aunque para ello **los herederos deberán saldar la deuda contraída** por su progenitor después de su fallecimiento. Normalmente tienen un plazo de un año para devolver el principal y los intereses, y para ello existen varias opciones: pagarla con el dinero que ya tienen, contraer un nuevo préstamo para pagar el existente o vender la vivienda para poder pagar al banco.

Además, hay que tener en cuenta otros factores. Los requisitos que exige la Ley 41/2007 son que los solicitantes de la hipoteca inversa sean todos titulares del inmueble garantizado, que cuenten con una vivienda en propiedad, libre de cargas y que preferentemente sea la vivienda habitual. Además, el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar deben ser personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de un grado de discapacidad igual o superior al 33%, y la vivienda debe haber sido tasada y asegurada contra daños.

Incluso cumpliéndose todas las condiciones, también es necesario tener en cuenta unos inconvenientes. Por ejemplo, que **no cubre el riesgo de longevidad**, por lo que, si el interesado vive más años de lo estimado en la operación, dejará de percibir los ingresos, aunque la deuda seguirá generando intereses. Cierto es que esta opción es la más ventajosa fiscalmente hablando, ya que no hay que pagar por ganancias patrimoniales. Ni siquiera habría que asumir el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD) en el caso de que se trate de la vivienda habitual, sin olvidar que también existe una bonificación sobre los honorarios notariales y registrales.

Las hipotecas inversas pueden ser concedidas por los bancos y las aseguradoras autorizadas para operar en España. No obstante, y a pesar de que este producto nació a finales de 2007 y tiene una tributación ventajosa, el organismo asegura que su desarrollo ha sido marginal durante estos años.

- 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

Ver: **LA HIPOTECA INVERSA. DUDAS MÁS FRECUENTES**
[LA HIPOTECA INVERSA. DUDAS MÁS FRECUENTES - Laboral Pensiones](#)

HIPOTECA INVERSA

GENERAL	MODALIDADES	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS Y GARANTÍAS
<p>Préstamo con garantía hipotecaria para personas mayores de 65 años por la que se recibe un pago mensual.</p> <p>NO TIENE QUE DEVOLVERSE EN VIDA (ni las cantidades recibidas ni los intereses como en una hipoteca normal) LA DEUDA DE LA HIPOTECA INVERSA QUEDA APLAZADA AL FALLECIMIENTO DEL CONTRATANTE</p>	<p>HIPOTECA INVERSA VITALICIA</p>	<p>VITALICIO (hasta el fallecimiento) pues simultáneamente se contrata un Seguro de Rentas Vitalicias Diferidas (que queda financiado con el propio crédito), con el que se garantiza que a la finalización del crédito se seguirá percibiendo la misma cantidad a través de dicho seguro</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Disponer mensualmente, de por vida o durante el periodo de tiempo elegido, de una cierta cantidad de dinero extra. Posibilidad de cobrar una cantidad inicial en el momento de la contratación de la Hipoteca Inversa. - MANTENER LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA con la posibilidad de alquilarla si en algún momento no van a seguir ocupando el inmueble, obteniendo de esta manera unos ingresos adicionales. - Sin coste inicial. Los gastos de formalización (Notario, Registro de la Propiedad, Tasación del inmueble, Seguro de Rentas Vitalicias, etc.), se descontarán directamente del capital total del Crédito Hipotecario. - Importantes ventajas fiscales, ya que las disposiciones mensuales que se perciben a través del crédito de la Hipoteca Inversa no están sujetas al IRPF. En la modalidad vitalicia, el pago de las mensualidades a la finalización del crédito se percibe a través del Seguro de Rentas Vitalicias Diferidas que se entienden como rendimientos de capital mobiliario sujetos a retención a cuenta que deben ser incorporados en la Base Imponible del Ahorro en el IRPF, pero con importantes ventajas: exención por edad alcanza para los mayores de 70 años el 92% de las percepciones anuales, y el 80% para las personas entre 66 y 69 años. Además si es sobre la vivienda habitual están exentas del pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. - La Hipoteca Inversa deberá ser cancelada por los herederos de forma directa, o bien, mediante la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la Entidad de Crédito.
	<p>HIPOTECA INVERSA TEMPORAL</p>	<p>Una vez agotado este plazo el beneficiario se deja de recibir las rentas mensuales pactadas, pero hay que recordar que la deuda acumulada sólo puede ser exigida al fallecimiento del contratante</p> <p>Se puede solicitar un anticipo de capital al inicio de la operación (entre un 20% - 30%)</p>	

RENDA VITALICIA INMOBILIARIA

GENERAL	MODALIDADES	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS Y GARANTÍAS
<p>Permite que las personas mayores de 65 años cobren un Pago mensual a cambio de la transmisión de la nuda propiedad (*) de sus viviendas, a la vez que MANTIENEN EL USO Y DISFRUTE de las mismas durante el resto de su vida</p> <p>(*) La NUDA PROPIEDAD es aquel derecho sobre una cosa en la que la relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida ésta a través de un derecho denominado usufructo</p>	CLÁSICA	<p>Es la operación más frecuente. Se percibe un pago mensual a cambio de la cesión de su vivienda, pero reservándose el derecho de uso y disfrute de la misma durante toda su vida.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Al igual que en una Hipoteca Inversa, recibir un pago mensual durante toda su vida, en función de la edad y el sexo del contratante, así como del valor de su vivienda. - Disfrutar de un excelente tratamiento fiscal, ya que los mayores de 70 años sólo tendrán obligación de tributar por el 8% del total de rentas percibidas anualmente. - Mantener el total uso y disfrute de su vivienda, en las mismas condiciones en que la venía utilizando como propietario. Rentabilizará su patrimonio inmobiliario sin necesidad de renunciar al enorme ventaja que supone seguir viviendo en su casa de siempre, sin alejarse de su entorno habitual. - Poder hacer frente, si así lo desea, de forma inmediata al pago de la Residencia de Mayores que desee, pudiendo acceder a todos los servicios adicionales que la Residencia le ofrezca. - Formalizar la operación no le supondrá ningún coste adicional, ya que todos los gastos e impuestos que se generan son a cargo del adquirente. Además, tampoco tendrá que abonar en el futuro las derramas extraordinarias de Comunidad ni el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles. - La operación se formaliza ante Notario en una Escritura Pública que queda inscrita en el Registro de la Propiedad. - En la Escritura se establece una Condición Resolutoria para el hipotético caso de impago, por la cual el Transmitente / Persona Mayor recupera la plena titularidad de la vivienda sin perjuicio de las mensualidades ya percibidas hasta ese momento. - En la propia Escritura se garantiza la posibilidad de renunciar en cualquier momento al derecho de uso y disfrute de la vivienda, percibiendo desde esa fecha un pago superior al que estuviera cobrando.
	FUERA DEL HOGAR	<p>Cuando se toma la decisión de acudir a una Residencia, la opción, por la cual se renuncia, incrementa el pago a percibir mensualmente y permitirá costearse el pago de la Residencia que elija con la tranquilidad que proporciona el saber que estos ingresos mensuales están garantizados de por vida.</p>	
	REVERSIBLE	<p>PARA MATRIMONIOS O DOS TITULARES</p> <p>cuando los beneficiarios son varias personas, el pago mensual se calcula teniendo en cuenta la edad del que tenga mayor esperanza de Vida.</p> <p>Cuando fallezca uno de los beneficiarios el otro seguirá percibiendo el mismo dinero y manteniendo el uso y disfrute de la vivienda. Se puede elegir el cobro de un pago superior mientras vivan los dos y reducirlo al fallecimiento de uno, o viceversa, percibir uno inferior durante el periodo en el que vivan ambos y aumentarlo cuando sólo viva uno de ellos</p>	