

QUÉ ES RENTA VITALICIA Y QUÉ HIPOTECA INVERSA. La Renta Vitalicia y la Hipoteca Inversa son dos productos que coinciden en ofrecer, a las personas mayores de 65 años, un pago mensual complementario a su pensión, durante toda la vida. Aunque, las características que cada una presenta, marcan diferencias significativas.

Qué es Renta Vitalicia

La Renta Vitalicia concede al propietario de un inmueble, mayor de 65 años, la posibilidad de obtener ingresos extras para complementar su pensión, a cambio de ceder la propiedad de su vivienda. Todos los gastos e impuestos que se generan irán a cargo del comprador, tanto los gastos de Comunidad, como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). En la firma de un contrato de Renta Vitalicia, el cliente sólo pagará la posible plusvalía que se haya generado, exactamente igual que en cualquier operación de compra-venta y no admite cancelación. Salvo que el adquirente deje de pagar la renta mensual. En ese caso, el titular puede ejercer el derecho de anular la operación, sin tener que devolver los importes percibidos; así se hace constar en la escritura pública firmada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Qué es Hipoteca Inversa

La Hipoteca Inversa es un producto financiero, diseñado para adultos propietarios de un inmueble que permite convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad de la misma. El importe depende de la edad del prestatario, de las tasas de interés y del precio de la vivienda. La Hipoteca Inversa es un préstamo no reembolsable, teniendo como garantía un inmueble y permitiendo al propietario continuar habitando en la vivienda hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, en cuyo caso el acreedor ejecutará la garantía (adjudicar o vender el inmueble) para liquidar la deuda y, en caso de existir un remanente, entregarlo a los herederos.

Existen elementos de la Renta Vitalicia que la hacen atractiva para las personas mayores:

Modalidad Clásica: permite que las personas mayores obtengan una adecuada rentabilidad de su patrimonio inmobiliario, y puedan vivir cómodamente con sus propios medios económicos, sin abandonar su hogar.

Modalidad Fuera del Hogar: las personas que renuncian al derecho de usufructo de su vivienda, por su expreso deseo, motivos particulares o por alguna causa de incapacidad física y/o psíquica, o porque quieran trasladarse a una Residencia de Tercera Edad, perciban un significativo incremento en sus ingresos mensuales, de hasta el 40% del sueldo extra que les permita costear el pago de dicho centro.

El cliente no paga ninguna comisión: todos los gastos, honorarios e impuestos que se generan, como consecuencia de la constitución de la operación, son a cargo del comprador.

Desgravación en la Renta: los mayores de 70 años, que estén obligados a hacer la Renta sólo declararán el 8% del total de las cuantías percibidas anualmente, en el caso de ser vitalicias, y entre el 12% y el 25% si son temporales.

Garantías legales: Las operaciones se formalizan ante notario en una escritura pública que queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Es decir, el vendedor ve garantizado el pago vitalicio de todas las rentas, a través de la inclusión en la escritura de una cláusula resolutoria mediante la cual, en el hipotético caso de producirse un impago, recuperaría la plena titularidad de la vivienda sin tener que devolver ninguna de las mensualidades percibidas desde el inicio de la operación.

La Hipoteca Inversa: un producto para beneficiarios con herederos

Cuando la persona beneficiaria de la hipoteca inversa fallece, se hereda tanto la vivienda como la deuda con la entidad financiera. Los herederos podrán cancelar el préstamo, o constituir una nueva hipoteca normal por el importe de la deuda. Tendrán un plazo de 6 a 12 meses para hacer frente al pago total de la deuda.

– **Firma del contrato:** en muchos casos se solicita a los herederos del titular de la vivienda que firmen el contrato.

– **Seguro de renta vitalicia:** el seguro obligatorio de renta vitalicia, que garantiza el cobro acordado por la vivienda, suele tener un coste.

– **Gastos:** 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. Puede existir una comisión por la apertura sobre el crédito otorgado.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

– **Cancelación de la hipoteca inversa: en caso de cancelar una hipoteca inversa se deberá de pagar la comisión por desistimiento y la compensación por riesgo de tipo de interés.**

