



# Coordinadora Estatal por la Defensa del Sistema Público de Pensiones (COESPE)



[www.coespeweb.es](http://www.coespeweb.es)



[coordinadoraestatalpensiones@gmail.com](mailto:coordinadoraestatalpensiones@gmail.com)



[www.facebook.com/COESPE](https://www.facebook.com/COESPE)



COESPE Coordinadora Estatal de Pensiones



[twitter@coespeoficial](https://twitter.com/coespeoficial)

(cedido por: *Moviment per unes pensions dignes, TERRASA*)

## HIPOTECA INVERSA

### QUE SON, COMO FUNCIONAN

La hipoteca inversa es un producto financiero orientado a personas mayores de 65 años y excepcionalmente menores con dependencia que por supuesto, sean titulares de una vivienda en propiedad, o sea, que para acceder a ella has de ser propietario/a de una vivienda que en la mayoría de los casos, salvo raras excepciones, se ha obtenido con el producto del trabajo de toda una vida y en la mayoría de los supuestos concertando una hipoteca para su financiación.

Se está ofreciendo como una buena alternativa para gente mayor que quiera mejorar sus ingresos mensuales, disponiendo de más dinero que les ayude a vivir mejor y en todo caso a que puedan gastar más.

Es un producto legal ¿, Si, ya que se encuentra regulado por la Ley 41/2007 y se nos dice que percibiremos una renta exenta de IRPF y que podremos disfrutar de la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, pero atención, habrá que estar muy atentos a las condiciones particulares que imponga cada entidad de crédito, Decir también que las hipotecas inversas, o sea la renta percibida por ella es compatible con el alquiler de la vivienda hipotecada, lo que justifica que se puede efectuar también con una segunda residencia o en el supuesto de dejar la vivienda para su ingreso en una residencia asistida,

### COMO SE CALCULAN LAS RENTAS DE LA HIPOTECA INVERSA

La renta a percibir dependerá de varios factores:

1) del **valor de la vivienda**, cuanto más elevada sea la tasación más alta será la renta; 2) de **la edad** del propietario/a o beneficiario/a, ya que para determinar la cuantía se emplean tablas de cálculo de la esperanza de vida; 3) de **la forma de percepción**, que puede ser vitalicia o temporal, si se pacta **una renta vitalicia será de menor cuantía que una temporal**, en las temporales cuando el banco haya pagado el precio total de la tasación de la vivienda hipotecada dejara de abonar las rentas, o sea si vives muchos años te quedas sin pensión y sin vivienda.



# Coordinadora Estatal por la Defensa del Sistema Público de Pensiones (COESPE)



[www.coespeweb.es](http://www.coespeweb.es)



[coordinadoraestatalpensiones@gmail.com](mailto:coordinadoraestatalpensiones@gmail.com)



[www.facebook.com/COESPE](https://www.facebook.com/COESPE)



COESPE Coordinadora Estatal de Pensiones



[twitter@coespeoficial](https://twitter.com/coespeoficial)

(cedido por: *Moviment per unes pensions dignes, TERRASA*)

## ¿ CUANTO VALE UNA HIPOTECA INVERSA ¿

Evidentemente no nos va a salir gratis, la banca siempre gana, el coste de la hipoteca incluye los intereses que suelen pactarse a tipo fijo y que van incrementando la deuda contraída con el banco tal y como se va percibiendo la renta mensual, o sea de lo que vamos cobrando se va incrementando el interés pactado.

Los gastos de gestoría, notaria, registro y comisiones, salvo los de cancelación, son a cargo del beneficiario que vera descontados de la cantidad a percibir tanto si es a una sola vez como si es mensual

Generalmente hay que añadir los gastos del seguro de renta vitalicia por si el solicitante sobrevive al plazo acordado en los casos de renta temporal, la banca no pierde.

## VALOR DE TASACION DE LA VIVIENDA

Es evidente, como ya hemos dicho antes el valor de la vivienda dará el montante de la renta a percibir cada mes y para ello, se partirá de la tasación efectuada y las entidades solo entregarán como máximo el 50% de la tasación de la vivienda, por lo que, salvo que el inmueble sea de un alto valor entendemos que los fondos a percibir no van a resolver de manera rotunda los apuros económicos de la persona beneficiaria.

## EJEMPLOS Y SIMULACIONES EXTRAIDAS DE UAN ENTIDA FINANCIERA

-Pareja de propietarios con una edad de 70 años y una vivienda valorada en 200.000 Euros ; cada mes recibirían una **renta de 128 euros**

-Persona de 70 años y una vivienda valorada en 200.000 euros; cada mes percibiría una **renta de 227 euros**

-Persona de 75 años y una vivienda valorada en 250.000 euros; cada mes percibiría una **renta de 281 euros**, también podría recibir un pago inicial de **29.880,- euros** y una renta mensual de **141,- euros**

-Persona de 80 años y una vivienda valorada en 300.000 euros; cada mes percibiría una renta de **794 euros** , también podría recibir un pago inicial de **52.000 euros** y una renta mensual de **397,- Euros**

Como se puede observar, dependiendo principalmente de la edad, puede ser una opción para gente mayor que necesite mejorar su pensión y quieran seguir viviendo en su casa, sin perder la propiedad aunque en lo real la van perdiendo cada mes poco a poco. Esta opción es voluntaria y cada uno es muy libre de



# Coordinadora Estatal por la Defensa del Sistema Público de Pensiones (COESPE)



[www.coespeweb.es](http://www.coespeweb.es)



[coordinadoraestatalpensiones@gmail.com](mailto:coordinadoraestatalpensiones@gmail.com)



[www.facebook.com/COESPE](https://www.facebook.com/COESPE)



COESPE Coordinadora Estatal de Pensiones



[twitter@coespeoficial](https://twitter.com/coespeoficial)

(cedido por: *Moviment per unes pensions dignes, TERRASA*)

tomarla, ya que cada persona es un mundo y su casuística personal muy variada. Desde el MPD no vamos a decir que no se haga, no somos nadie para ello, solo podemos hacer lo que estamos haciendo, informar y sobre todo advertir a los posibles usuarios de que antes de proceder a tomar su decisión obtenga la mayor información posible y asesoramiento especializado.

## ASPECTOS A TENER EN CUENTA AL CONTRATAR UNA HIPOTECA INVERSA

Es importante tener en cuenta lo siguiente :

**-Suponen gastos**, tendremos que asumir la comisión de apertura, los costes que suponga la tasación de la vivienda, los gastos de notaria y gestoría dependiendo de la oferta que elijamos .Además la entidad financiera cobra intereses por lo prestado.

**-La deuda va creciendo con el paso del tiempo**. A medida que vamos obteniendo dinero, también vamos sumando los intereses generados. Por ello la deuda aumenta

**-Los intereses pueden variar con el tiempo**. Por lo general las hipotecas inversas tienen un interés variable que cambia según las condiciones del mercado

**-Otros gastos de la vivienda** Dado que la vivienda continúa siendo de nuestra propiedad, seguimos asumiendo los gastos de agua, luz, gas, comunidad y mantenimiento. Si la Entidad financiera percibe que no pagamos estos gastos, puede exigirnos el repago del préstamo

En resumen, con la hipoteca inversa obtendremos un pago único o una renta mensual por parte de la entidad financiera que dependerá del valor de nuestra casa, y siempre que cumplamos ciertos requisitos. Sin embargo, también debemos tener en cuenta que pasará una vez el titular o titulares fallezcan o se quiera cancelar la hipoteca inversa.

## CANCELACIÓN O LIQUIDACION

La hipotecas inversas **pueden ser canceladas** en cualquier momento y no existirá comisión por cancelación, Eso si, deberemos devolver la cantidad percibida hasta el día de la cancelación que incluirá no tan solo las cantidades percibidas, sino que tendremos que contar con los gastos iniciales abonados por la entidad más los intereses generados hasta el momento de la cancelación

Ante el fallecimiento del suscriptor/a o beneficiario/a de la hipoteca inversa se pueden producir varios escenarios y posibilidades, **pues los herederos**



# Coordinadora Estatal por la Defensa del Sistema Público de Pensiones (COESPE)



[www.coespeweb.es](http://www.coespeweb.es)



[coordinadoraestatalpensiones@gmail.com](mailto:coordinadoraestatalpensiones@gmail.com)



[www.facebook.com/COESPE](https://www.facebook.com/COESPE)



COESPE Coordinadora Estatal de Pensiones



[twitter@coespeoficial](https://twitter.com/coespeoficial)

---

(cedido por: *Moviment per unes pensions dignes, TERRASA*)

recibirán tanto la propiedad de la vivienda como la deuda anexa a la misma, proveniente del dinero otorgado al que era su titular.

Esta deuda, dependiendo de cada caso variaría respecto al total valor de la propiedad, pero la media se sitúa por encima del 50% de la tasación inicial. Por tanto los herederos deberán decidir entre tres opciones posibles:

-Realizar una nueva hipoteca para cubrir la deuda.( el posible alquiler de la vivienda podría costearla)

-pagar la deuda.

-Vender la casa para pagar la deuda, y en caso de existir beneficio quedarse con la diferencia.

**EN DEFINITIVA, COMO VEMOS, LA BANCA SIEMPRE GANA**