

Actualidad Profesional

Por *Virginia Rey Paredes*, consejera académica de la *Fundación para la Innovación Financiera y la Economía Digital (FIFED)*

La hipoteca inversa: consideraciones generales y fiscalidad

Una vez alcanzada la edad de jubilación, los ingresos obtenidos tanto por la pensión de jubilación como por otros ingresos procedentes de otras inversiones y ahorros, si los hubiere, a menudo no son suficientes para poder mantener el nivel de vida que se tenía hasta este momento. Este hecho puede ser más acuciante en un momento de incertidumbre económico y social como el actual, no sólo por las consecuencias económicas de la guerra en Ucrania y sus efectos colaterales que han aumentado el precio de las materias, sino, también, porque los salarios no se han adecuado a las actuales tasas de inflación (en torno a un 8%) y a una deuda pública cada vez más desbocada (en torno al 118% del PIB).

Adicionalmente, teniendo en cuenta el continuo crecimiento de la esperanza de vida, es preciso analizar cómo mantener y sostener el nivel de vida adaptado a las nuevas circunstancias. Si a esto se le suma, la incertidumbre sobre la sostenibilidad del actual sistema de pensiones, no extraña que el legislador haya tomado en consideración una nueva figura como es la hipoteca inversa para tratar de paliar los efectos anteriormente indicados y darles carta de naturaleza.

Pero antes de entrar a analizar los requisitos y características de la hipoteca inversa hagamos un

recorrido sobre su origen. Las hipotecas inversas comenzaron en los años 60 en los Estados Unidos y en el Reino Unido. En Europa, en países como Suecia o Italia, también recurren a este modelo, mientras que las primeras propuestas se plantearon en España en 2004. En aquel momento, en España no existía regulación sobre esta materia y, de ahí, su carácter residual. Esta situación cambia a partir de 2007.

La figura de la hipoteca inversa tomó carta de naturaleza en el ordenamiento jurídico español a través de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que establece en la disposición adicional primera la regulación de la hipoteca inversa.

En esta figura el legislador, en el preámbulo de la citada Ley, establece como objetivo:

“(…) Hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podría contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tiene España y la mayoría de los países desarrollados: la satisfacción del incremento de las

necesidades de renta durante los últimos años de la vida. La hipoteca inversa regulada en esta Ley se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito. No cabe duda, pues, de que el desarrollo de un mercado de hipotecas inversas que permitan a los mayores utilizar parte de su patrimonio inmobiliario para aumentar su renta ofrece un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales. La posibilidad de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar”.

1. Requisitos

Tal y como establece la disposición adicional primera de la Ley 41/2007:

“Se entenderá como hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

b) Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.

c) Que la deuda sea sólo exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.

d) Que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra daños (...)”.

Por tanto, se puede afirmar que, para poder constituir una hipoteca inversa debe realizarse sobre la vivienda habitual de personas con edad igual o superior a 65 años.

2. Entidades

Otro dato importante para tener en cuenta, tal y como establece en el punto 2 de la disposición adicional primera es que las hipotecas sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España.

Estas entidades, tienen que suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. (DA1ª. 4. Ley 41/2007).

3. Cancelación del préstamo

“Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

En el caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor

hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente” DA1ª.5 Ley 41/2007.

“Cuando se extinga el préstamo o crédito Y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”.

4. Fiscalidad

4.1. Fiscalidad en impuestos ITP-AJD

La Ley 41/2007 establece que se encuentran exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación, modificativa y de cancelación.

Para el cálculo de los documentos notariales descritos en el párrafo anterior, se aplicarán los aranceles correspondientes a los “Documentos sin cuantía” previsto en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de los actos descritos en el primer párrafo, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2 “Inscripciones” del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

4.2. Fiscalidad en IRPF

Por lo que respecta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la disposición adicional decimoquinta de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, establece que “no tendrán la consideración de renta las cantidades percibidas como consecuencia de las disposiciones que se hagan de la vivienda habitual por parte de las personas mayores de 65 años, así como de las personas que se encuentren en situación de dependencia severa o de gran dependencia a que se refiere el artículo 24 de la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, siempre que se lleven a cabo de conformidad con la regulación financiera relativa a los actos de disposición de bienes que conforman el patrimonio personal para asistir las necesidades económicas de la vejez y de la dependencia”.

Por tanto, la percepción del préstamo o crédito derivado de la constitución de una hipoteca inversa³ sobre la vivienda habitual conforme lo dispuesto en la Ley 41/2007, y que se ha descrito con anterioridad en el punto 1, no generará rentas sujetas al impuesto.

Es importante tener en cuenta el concepto de vivienda habitual para poder acogerse a las exenciones y no sujeciones, indicadas con anterioridad. En este orden de cosas, el término vivienda habitual en términos civiles es aquella vivienda donde una persona resida habitualmente y el mismo concepto a efectos tributarios habrá que estar a lo indicado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio y, en su desarrollo, en el artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, conforme al cual:

“Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado, de al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”.

En definitiva, una persona mayor de 65 años puede constituir una hipoteca inversa sobre su vivienda habitual y no tributar en el IRPF y encontrarse exento en el ITP y ADJ. Una alternativa más para afrontar la jubilación con más renta disponible para hacer frente a las necesidades de nuestros mayores.