

LA RENTA DE HIPOTECA INVERSA ESTARÁ EXENTA DE TRIBUTACIÓN

25 de Octubre de 2006, 16:01|

La renta que perciban los titulares de una 'hipoteca inversa' podrá percibirse de una sola vez y estará exenta de tributación, dado que se trata de un crédito que anticipa la entidad financiera a cargo del valor de tasación de la vivienda hipotecada. Además, la constitución de este instrumento financiero estará también exenta del pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, según informaron fuentes de la Dirección General del Tesoro.

Según estas mismas fuentes, la regulación de la hipoteca inversa, que se incluirá en la reforma de la Ley del Mercado Hipotecario, que aprobará en breve el Gobierno, no limita las ocasiones en las que se podrá percibir esta renta en un sólo pago, por lo que podría darse el caso de que los posibles titulares de la misma --los mayores de 65 años y las personas dependientes-- utilicen este dinero para montar un negocio, dado que no estarán obligados a abandonar la vivienda antes de su fallecimiento.

Desde el Tesoro se asegura que este instrumento financiero, que ya están ofertando algunas entidades de crédito, tiene en España un "alto potencial" dado el notorio envejecimiento de la población --se estima que las personas mayores de 65 años superarán el 30% de la población en 2050-- y teniendo en cuenta que el 87% de los mayores tiene su casa en propiedad y el 81% la tiene libre de cargas.

Una vez que se produzca el fallecimiento del titular, los herederos podrán vender la vivienda o pagar la deuda que ha generado la hipoteca inversa y recuperar el inmueble. Además, la única garantía que tendrá el banco para recuperar el dinero es la hipoteca de la vivienda, pero nunca podrá ir contra cualquier otro bien de estos herederos.

OBSTÁCULOS PARA LA HIPOTECA INVERSA.

A pesar de estas ventajas, desde el Ministerio de Economía se indica que la hipoteca inversa tiene algunos "obstáculos" para su comercialización desde el punto de vista de las entidades de crédito, como la posibilidad de que se alargue la esperanza de vida, que el inmueble pierda valor o que la volatilidad de los tipos de interés aumente.

Igualmente, indican que la comercialización de este producto obligará a las entidades a dar a los prestatarios más información de la que suele ser habitual en una hipoteca tradicional, ya que los riesgos que asumen pueden ser mucho mayores.

La reforma de la Ley Hipotecaria, que el Gobierno prevé que entre en vigor en el primer trimestre del próximo año, establecerá también

nuevas obligaciones de información para las entidades financieras, que deberán dar más datos "precontractuales" y gratuitos a los demandantes de hipotecas, incluso antes de que se haya tasado la vivienda. En concreto, las entidades estarán obligadas a aportar folletos informativos a los prestatarios, así como una oferta vinculante antes de que el tomador del crédito hipotecario haya incurrido en costes. Al mismo tiempo, se establecerá una 'Guía de acceso al Mercado Hipotecario' y una información personalizada sin coste alguno sobre el riesgo que implica el producto financiero elegido.

MÁS INDEPENDENCIA DE LAS TASADORAS.

Asimismo, se reforzará la "independencia y profesionalidad" en la actuación de las entidades de tasación que, según Economía, pueden encontrar en algunas ocasiones "conflictos de intereses", dada su relación o pertenencia al grupo financiero que le encarga la tasación. No obstante, indica que no le consta que se estén produciendo tasaciones sobrevaloradas.

Para evitar los posibles conflictos de intereses, la reforma de la Ley Hipotecaria contempla la obligatoriedad de elaborar un reglamento interno que recoja las incompatibilidades entre los directivos y administradores de dichas empresas.

Además, las entidades financieras que cuenten con servicios de tasación a una sociedad de su mismo grupo deberán también crear una 'Comisión Técnica', que controle este tipo de operaciones. Habrá, igualmente, un régimen de participaciones significativas para controlar la composición del accionariado de estas entidades, así como un régimen de sanciones e infracciones para las empresas que no cumplan con estos requisitos. El encargo de imponer la multa sería el Ministerio de Economía y Hacienda y la infracción muy grave conllevará una multa que puede llegar hasta un importe máximo de 300.000 euros.

REBAJA DE COMISIONES Y COSTES.

Finalmente, la reforma de la Ley Hipotecaria, que se pondrá en esta misma semana en trámite de audiencia pública y que no tendrá carácter retroactivo, reducirá del 1% al 0,5% del capital pendiente de amortizar la comisión máxima por cancelación anticipada de hipoteca o por subrogación en las firmadas a tipos de interés variable.

En las suscritas a tipo fijo, este porcentaje del 0,5% solo podrá aumentarse en el caso de que los tipos de interés en el momento de la cancelación del préstamo estén por encima del tipo al que se contrató la hipoteca. En este caso, la comisión que podrán cobrar las entidades es libre aunque, según el Tesoro, suele estar en el 2,5% del capital pendiente de amortizar.

Para las hipotecas a tipo mixto (los primeros años tienen un tipo de interés fijo y el resto, variable), la comisión funciona igual que en el caso de los préstamos a tipo fijo, pero dicha comisión sólo será libre para las cuotas que queden por pagar hasta el momento en el que la hipoteca pasa a un tipo variable.

Junto con esta reducción de las comisiones, la reforma contempla una rebaja de los costes notariales y registrales en las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de hipotecas, ya que las bonificaciones de que ahora disfrutaban se elevarán

al 90% en todos los casos, frente al 75% que ahora opera en algunos de ellos. Además, en el caso de los aranceles notariales, los documentos de cuantía que existen en las escrituras y que tienen un coste determinado por un porcentaje de cada 1.000 euros, se sustituyen por "documentos sin cuantía", que suponen una cantidad fija, con un mínimo de 30 euros (ahora son 90 euros). Todas estas medidas, supondrán un ahorro del 40% de los costes notariales y registrales para una hipoteca de 120.000 euros.
Enlace al centro hipotecario