



Hipoteca Inversa

Mitos y certeza

Muchos bancos se han lanzado a ofertar las llamadas hipotecas Inversas como si fueran la solución de las personas mayores con una vivienda en propiedad y una pensión (o rentas) bajas. Veamos sus características. (RESUMEN)

¿Qué son?

- **Producto financiero** consistente en una hipoteca sobre tu vivienda en propiedad que el banco te va a pagar generalmente en forma de renta mensual. **Has de tener 65 años o más** (Hay alguna excepción)
- **El banco, o tasador homologado, te tasaré tu vivienda y te ofrecerá, generalmente, entre el 40% y 50% de su valor** desglosada en una renta vitalicia o temporal **exenta de IRPF**.
- Desde el primer ingreso mensual en tu cuenta ya te contabilizará como deuda también los **intereses** sobre la cantidad acumulada que te haya ido ingresando.
- **Cuando el/los propietarios fallecen** (en el caso de renta vitalicia), o cuando finaliza la renta temporal, o en cualquier momento si así se ha pactado previamente, **el banco reclama el total de la deuda** (el total de lo ingresado mensualmente más intereses).

Ejemplos

Extraídos de Entidad Bancaria

- **Pareja de propietarios de 70 años** de edad y una vivienda tasada en **200.000€**. Cada mes, cada uno de ellos, recibirían una renta mensual de **128€**. Cuando cumplieran 90 años la "deuda" con el banco alcanzaría casi **100.000€**. (Interés: 4% anual). Si sólo hay **una persona propietaria**. Recibiría **227€** mensuales. A los 90 años su deuda sería de **85.000€**
- **Persona de 75 años** y vivienda valorada en **250.000€**. Percibiría una renta mensual de **141€** y un pago inicial de **29.880€**, o bien una renta mensual de **141€**. Pasados 20 años la deuda ascenderá a **120.000€**.
- **Persona de 80 años** y vivienda tasada en **300.000€**. Cada mes recibiría una renta de **794€**, o bien, un pago inicial de **52.000€** y una renta de **397€**. A los 10 años la deuda asciende a **140.000€**.

¿Y los gastos de la hipoteca?

- Aparte de los **intereses, los gastos de gestoría, notaría, registro y comisiones** son a cargo del beneficiario (propietario). Se les descontarán de la cantidad total a percibir
- 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 nunca pierde!**

¿Y cuando fallezca el propietario, qué pueden hacer los herederos?

- La deuda generalmente rondará el **50% del valor de tasación o más**.

Opciones:

- **Realizar una nueva hipoteca** para cubrir la deuda (el posible alquiler de la vivienda podría costearla).
- **Pagar la deuda al banco**.
- **Vender la casa** (si se puede) **para pagar la deuda, y en caso de existir beneficio, quedarse con la diferencia**.
- **El banco reclama la deuda**. La hace efectiva mediante la subasta de la vivienda y, si fuera el caso por insuficiencia, con el resto de la herencia.

COMO HEMOS PODIDO COMPROBAR, ¡LA BANCA NUNCA PIERDE!

ESTA ES LA INFORMACIÓN VERAZ, LA DECISIÓN ES TUYA.

GOBIERNE QUIEN GOBIERNE, LAS PENSIONES PÚBLICAS SE DEFIENDEN