



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LA HIPOTECA INVERSA DE LA TERCERA EDAD EN 36 PREGUNTAS Y RESPUESTAS.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ¿Qué es la hipoteca inversa de la tercera edad?.....</b>	<b>6</b>
a. La hipoteca inversa, como dice su nombre, es una hipoteca tradicional puesta del revés. ....	6
b. La peculiaridad es que el propietario sigue en la vivienda .....	7
c. La deuda a favor del banco/aseguradora sólo es exigible “con intereses” al fallecimiento del propietario.8	
<b>2. ¿Por qué ponen tantos “peros” los bancos a la hipoteca inversa?.....</b>	<b>9</b>
a. Porque en España se puede aceptar la herencia a beneficio de inventario y los bancos se pueden pillar los dedos. ....	9
b. Por las implicaciones económicas que tiene para los beneficiarios y los herederos .....	10
c. Los intereses de las hipotecas inversas son más altos que los de las tradicionales porque no se piden ingresos mínimos ni aval. ....	10
<b>3. ¿Cuáles son las ventajas de la hipoteca inversa de la tercera edad? .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ¿Cuáles son los inconvenientes de la hipoteca inversa de la tercera edad? .....</b>	<b>12</b>
a. La banca siempre gana: la deuda aumenta y aumenta hasta poder superar el valor de la vivienda. ....	12
b. Los tipos de interés son “considerablemente más altos” que los préstamos normales .....	12
c. Por lo general obligan a hacerse un seguro de renta diferida. ....	13
d. Los bancos no dan todo el valor de la vivienda, con lo que sólo tiene sentido en viviendas caras. ....	13
<b>5. ¿Cuáles son los tipos de hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>14</b>
a. Hipoteca inversa vitalicia (vivienda + contratación de seguro de renta) .....	14
b. Hipoteca inversa temporal (a partir de cierta edad no cobra nada, pero sigue en la vivienda) .....	15
c. Hipotecas inversas sobre inmuebles que no sean vivienda.....	16
<b>6. ¿Qué diferencia hay entre la hipoteca inversa temporal y la vitalicia? .....</b>	<b>17</b>
a. En la temporal, cubierto el valor de la vivienda se acabó la renta mensual .....	17
b. En la vitalicia la renta es menor y además suelen exigir un seguro “para cuando se haya comido el valor de la vivienda” .....	17
<b>7. ¿Qué es la hipoteca inversa con renta diferida? .....</b>	<b>19</b>
<b>8. ¿Quién puede comercializar la hipoteca inversa de la tercera edad?.....</b>	<b>20</b>
Excepciones a los bancos y aseguradoras. ....	20
<b>9. ¿Qué sucede cuando se acuerda una hipoteca inversa de la tercera edad con una persona o entidad no recogida en la normativa? .....</b>	<b>22</b>
<b>10. ¿Quién puede contratar una hipoteca inversa de la tercera edad?.....</b>	<b>23</b>
Mayores de 65 años y dependientes. ....	23
<b>11. ¿Hay algún límite de edad para contratar una hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>25</b>
<b>12. ¿Puede contratar una hipoteca inversa el nudo propietario o el usufructuario de una vivienda? .....</b>	<b>26</b>
<b>13. ¿Puede ser beneficiario del crédito una persona distinta al propietario de la vivienda?.....</b>	<b>27</b>
a. Nombramiento de beneficiario a un extraño no heredero o familiar. ....	27
b. Número de beneficiarios posibles .....	27
<b>14. ¿Es preciso que los herederos den su consentimiento para constituir esta hipoteca? .....</b>	<b>29</b>



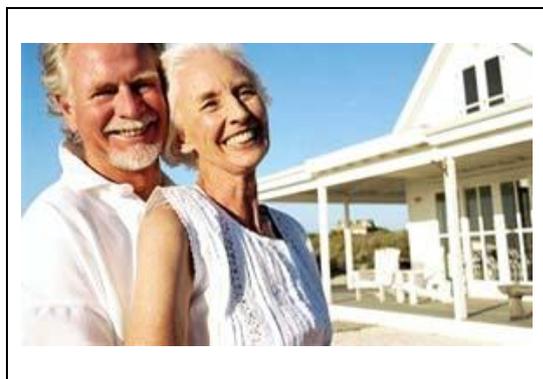
<b>15. ¿Perjudica la hipoteca inversa de una vivienda al patrimonio de los futuros herederos? .....</b>	<b>30</b>
La importancia de aceptar la herencia a beneficio de inventario .....	30
<b>16. ¿Qué requisitos se exigen a la vivienda que sirve de garantía? .....</b>	<b>31</b>
a. Medidas que tiene el banco para vigilar el adecuado mantenimiento de la vivienda. ....	31
b. Seguro contra daños del inmueble hipotecado (seguro de datos de hogar de la vivienda) .....	32
<b>17. ¿Qué información u oferta vinculante debe recibirse del banco/aseguradora? .....</b>	<b>34</b>
<b>18. ¿Cuál es el importe máximo del que se puede disponer? .....</b>	<b>36</b>
<b>19. ¿Cómo se fija la renta que recibirá el propietario? .....</b>	<b>37</b>
<b>20. ¿Cómo es el seguro privado de dependencia que exigen los bancos para contratar la hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>38</b>
<b>21. ¿Cómo es el seguro de renta temporal y seguro de renta vitalicia? .....</b>	<b>40</b>
<b>22. ¿Es obligatorio contratar el seguro de rentas vitalicias al contratar una hipoteca inversa? ..</b>	<b>42</b>
a. ¿Qué sucede si el titular fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de la hipoteca inversa? ..	42
b. ¿Y si se fallece después? .....	43
c. ¿Y si se sobrevive al plazo contratado en la hipoteca, pero no se ha contratado el seguro de rentas vitalicias? .....	43
d. Ventajas del seguro de rentas vitalicias. ....	43
e. Inconvenientes del seguro de rentas vitalicias. ....	43
f. ¿Cómo contratarlo? .....	44
<b>23. ¿Qué sucede si la persona titular de la hipoteca inversa no ha contratado el seguro de rentas vitalicias? .....</b>	<b>45</b>
<b>24. ¿Es posible cancelar anticipadamente una hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>47</b>
a. Sí, el propietario puede cancelar una hipoteca inversa anticipadamente. ....	47
b. La filosofía del producto es que los hijos paguen con su herencia las rentas vitalicias que cobraron los padres. ....	48
c. Cuidado con la cláusula de vencimiento anticipado .....	48
<b>25. ¿Qué sucede si el propietario fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de la hipoteca inversa? .....</b>	<b>49</b>
<b>26. ¿Es posible la subrogación en el préstamo garantizado con hipoteca inversa? .....</b>	<b>50</b>
<b>27. ¿Se puede pedir una hipoteca inversa cuando no se ha amortizado la hipoteca anterior? ...</b>	<b>51</b>
<b>28. ¿Se puede vender una vivienda sujeta a una Hipoteca Inversa? .....</b>	<b>52</b>
<b>29. ¿Se puede alquilar una vivienda sujeta a una Hipoteca Inversa? .....</b>	<b>53</b>
<b>30. ¿Cuándo finaliza la hipoteca inversa de la tercera edad? .....</b>	<b>54</b>
a. Vencimiento y liquidación de la deuda en la Hipoteca Inversa vitalicia .....	55
b. Vencimiento y liquidación de la deuda en la Hipoteca Inversa temporal .....	55
c. Vencimiento anticipado por fallecimiento anterior al plazo pactado. ....	56
d. Vencimiento anticipado por el banco en caso de venta de la vivienda por el propietario .....	56
<b>31. ¿Qué pueden hacer los herederos del propietario de la vivienda? .....</b>	<b>57</b>
a. La recuperación de la vivienda por los herederos. ....	57
Que los herederos del titular de la hipoteca decidan recuperar la vivienda. ....	57
b. Vender la vivienda y liquidar la hipoteca .....	57
c. Decidir no reembolsar la deuda vencida con sus intereses .....	58
d. Ni quedarse con la vivienda, ni venderla, ir a la subasta de la vivienda e para comprarla más barata	



(conflictos entre herederos).....	58
e. Misión imposible: convencer al banco para cobrar lo restante del préstamo y que el banco se quede con la vivienda .....	58
<b>32. ¿Tiene ventajas fiscales la hipoteca inversa de la tercera edad? .....</b>	<b>59</b>
a. Ventajas fiscales generales.....	59
b. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) .....	59
Tratamiento fiscal diferente al recibir el dinero del seguro de rentas .....	60
Transformación de la vivienda en una renta vitalicia asegurada.....	61
c. Impuestos de patrimonio y sucesiones. ....	61
d. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados .....	61
<b>33. ¿Qué formalidades legales exige una hipoteca inversa? .....</b>	<b>62</b>
<b>34. ¿Cuáles son los costes por hacer una hipoteca inversa?.....</b>	<b>63</b>
a. Comisión de apertura. ....	64
b. Gastos de notaría, de registro y de gestoría. ....	64
c. Tasación. ....	64
d. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) por transmisión de vivienda. ....	64
e. Ejemplo práctico.....	64
<b>35. ¿Cuáles son los requisitos de la tasación de la hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>66</b>
<b>36. ¿Qué aspectos hay que tener en cuenta antes de firmar una hipoteca inversa de tercera edad? .....</b>	<b>67</b>
Consenso familiar. ....	67
Edad.....	67
Plazo. ....	67
Sexo (expectativa de vida).....	68
Estado civil y parejas de hecho.....	68
Cargas de la vivienda. ....	68
Garantías. ....	68
Propiedad. ....	68
Fiscalidad. ....	68
Formas de pago. ....	69
<b>ANEXO 1. ....</b>	<b>70</b>
<b>Normativa de la hipoteca inversa.....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXO 2.....</b>	<b>75</b>
<b>Ficha de información precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas .....</b>	<b>75</b>



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La hipoteca inversa de la tercera edad en 36 preguntas y respuestas.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



## 1. ¿Qué es la hipoteca inversa de la tercera edad?



**a. La hipoteca inversa, como dice su nombre, es una hipoteca tradicional puesta del revés.**