

Posicionamiento de **Edad&Vida** sobre la

Conversión de activos inmobiliarios en renta



LA VIVIENDA COMO FACTOR DE MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LAS PERSONAS MAYORES: OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LIQUIDEZ



Edad&Vida

Instituto para la mejora, promoción e innovación de la calidad de vida de las personas mayores

Noviembre 2005



Edad&Vida

Instituto para la mejora, promoción
e innovación de la calidad de vida
de las personas mayores

Guadalquivir, 5, bajo dcha.
28002 Madrid

Aribau, 195, 3º izq.
08021 Barcelona

www.edad-vida.org
e-mail: edad-vida@edad-vida.org
Tel. información: 93 488 27 20

Posicionamiento de **Edad&Vida** sobre la

Conversión de activos inmobiliarios en renta

LA VIVIENDA COMO FACTOR DE MEJORA DE LA CALIDAD
DE VIDA DE LAS PERSONAS MAYORES: OPERACIONES DE
TRANSFORMACIÓN DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LIQUIDEZ



Edad&Vida



Presentación

Edad&Vida, Instituto para la Mejora, Promoción e Innovación de la Calidad de Vida de las Personas Mayores, tiene como principal objetivo contribuir con nuestras actividades a mejorar la calidad de vida de las personas mayores.

El Instituto es un catalizador, tanto de las inquietudes de la sociedad civil como de las del mundo empresarial, y quiere colaborar estrechamente con las administraciones públicas en dar una respuesta eficaz a los retos de una población envejecida.

Nuestro Instituto ha sido promovido por un grupo de empresas procedentes de diferentes sectores de la economía productiva, que quieren llevar a cabo actuaciones conjuntas para dar respuesta a las oportunidades y a los problemas asociados al envejecimiento y que reflejan una indudable voluntad de corresponsabilidad social con los poderes públicos.

Nuestra intención es identificar los problemas y necesidades asociados a las personas mayores. Pretendemos ser interlocutores con los poderes públicos y diseñar soluciones y estrategias que hagan frente a los retos y oportunidades de una población cada vez más envejecida. Con este fin en Edad&Vida potenciamos la generación de conocimiento, trabajando con Universidades, Centros de Investigación y Formación y organizaciones de mayores, como CEOMA y UDP, para disponer de instrumentos de diálogo sólidos desde el punto de vista técnico/científico.

El presente documento de Posicionamiento de Edad&Vida sobre la Conversión de Activos Inmobiliarios en Renta, presentado en el marco de la Jornada “Las personas mayores y

su vivienda: fuente de riqueza y de calidad de vida” organizada por nuestro instituto, es una muestra más del trabajo desarrollado por el Instituto en los últimos años.

En este documento proponemos unas alternativas para dar liquidez a un patrimonio inmobiliario obtenido habitualmente con años de ahorro, con el objetivo de completar los ingresos en un segmento de edad avanzada, a fin de poder pagar situaciones de dependencia presente o futura. Estos instrumentos deberían permitir complementar las pensiones públicas insuficientes, ofreciendo la posibilidad a los mayores de conseguir una cobertura vitalicia y mejorar su calidad de vida.

Paralelamente, consideramos necesaria, como en su momento con las pensiones privadas (planes de pensiones y jubilación), su incentivación fiscal, teniendo en cuenta que se trata de productos claramente favorecedores en lo social y necesarios para un adecuado equilibrio presupuestario actual y sobre todo futuro.

Asimismo, es necesario que exista una regulación clara que ofrezca transparencia y seguridad, tanto a los beneficiarios como a las entidades que comercialicen estos instrumentos.

Quiero agradecer el esfuerzo de la Comisión de Incentivación Fiscal de Edad&Vida en la elaboración de este documento de posicionamiento, así como la colaboración de todos los socios promotores para conseguir un documento de consenso que contribuya a mejorar la calidad de vida de los mayores.

Higinio Raventós
Presidente de Edad&Vida

Índice

I. Resumen Ejecutivo	6
II. Antecedentes	8
III. Alternativas para mejorar la liquidez de los mayores	14
IV. Propuestas de medidas fiscales para incentivar la transformación del patrimonio inmobiliario en liquidez	16
Anexo: Ejemplos numéricos	22



I. Resumen Ejecutivo

Este documento presenta unas alternativas para dar liquidez a un patrimonio inmobiliario obtenido habitualmente con años de ahorro y con la finalidad de completar los ingresos en un segmento de edad avanzada, a fin de poder pagar situaciones de dependencia presente o futura. Estas alternativas deberían complementar las pensiones públicas insuficientes, ofreciendo la posibilidad a los mayores de conseguir una cobertura vitalicia y mejorar su calidad de vida.

Las alternativas que propone Edad&Vida son:

Vivienda pensión

Consiste en vender la vivienda y contratar una pensión vitalicia, destinando la renta al pago de un alquiler para poder continuar viviendo en ella y una pensión complementaria para el antiguo propietario. Se trata de un seguro de vida-ahorro que permite al asegurado obtener una renta mensual desde que se constituye la operación y mientras viva.

Hipoteca pensión

Se trata de hipotecar la vivienda para constituir una pen-

sión vitalicia con la que el propietario puede mejorar su nivel de vida y además se hace frente a los intereses de la hipoteca. Esta hipoteca debería estar siempre en periodo de carencia y a la muerte del propietario sus herederos deberían subrogarse en la misma o ejecutarla.

Hipoteca inversa

Se contrata una hipoteca que ofrecerá una disposición mensual de un importe determinado durante un periodo de tiempo concreto. Las disposiciones pagan una renta y los intereses de la hipoteca.

Cesión-alquiler

El propietario abandona la vivienda y la cede a una sociedad tercera que se encarga de explotarla en el mercado de alquiler, garantizando el pago de una parte de los ingresos obtenidos. El propietario pasa a ser consumidor de un producto residencial adecuado a sus necesidades.

En el siguiente cuadro se recogen las ventajas e inconvenientes de estos instrumentos, que cada interesado deberá valorar según sean sus necesidades:

	Vivienda Pensión	Hipoteca Pensión	Hipoteca Inversa	Cesión Alquiler
Ventajas				
Tiene cobertura vitalicia	●	●		●
Se conserva la propiedad, con cargas.		●	●	
Se mantiene la propiedad, libre de cargas.				●
Se pueden aprovechar las posibles revalorizaciones del inmueble para aumentar la hipoteca.		●	●	
Fiscalmente es la mejor opción porque las rentas no tributan.			●	
Fácil de entender por los mayores.			●	
Se pone a disposición del propietario una vivienda alternativa más adecuada a sus necesidades.				●
Se actualiza la renta según el mercado inmobiliario.				●
Movilización del mercado de viviendas de alquiler				●



	Vivienda Pensión	Hipoteca Pensión	Hipoteca Inversa	Cesión Alquiler
Inconvenientes				
No tiene cobertura vitalicia			●	
Ámbito de actuación limitado: edad mínima del propietario elevada para conseguir rentas atractivas.	●	●	●	
Potencial conflicto cuando existen herederos ya que se pierden todos los derechos sobre el inmueble con la muerte del propietario.	●			
No se actualizan con el IPC.	●	●	●	
Tiene una fiscalidad negativa al tributar la renta derivada de la PVI.	●	●		
El 50% de las rentas por alquileres están gravadas en el IRPF.				●

En relación a los valores culturales y sociales en torno a la herencia, es necesario que exista una regulación que ofrezca transparencia y seguridad, tanto a los beneficiarios como a las entidades que comercialicen estos instrumentos, que podrían encontrarse desprotegidos ante situaciones de indefensión.

Como en su momento con las pensiones privadas (planes de pensiones y jubilación), debe darse la incentivación de este tipo de productos claramente favorecedores en lo social y necesarios para un adecuado equilibrio presupuestario actual y sobre todo futuro. Esta incentivación se resume en:

- **Neutralidad fiscal entre las rentas devengadas por los distintos tipos de instrumentos:** los ingresos que se puedan percibir de una operación de las denominadas en este documento, deberían estar exentos de cualquier tipo de fiscalidad en IRPF, pues no se trata de una manifestación de riqueza sino de la conversión de unos activos de naturaleza inmobiliaria en un flujo de ingresos periódicos, que se dedicarán a financiar situaciones de necesidad de los mayores.

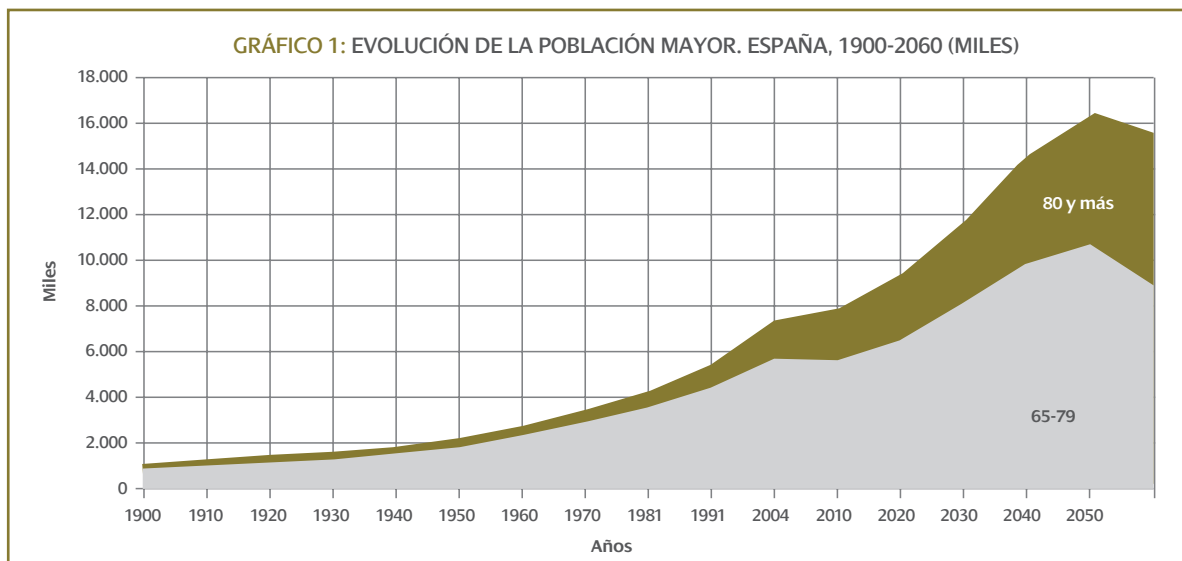
- **Eliminación de las cargas fiscales iniciales y subvención fiscal de los costes financieros** para el desarrollo de estos instrumentos, dado que las rentas generadas tienen como objetivo introducirse en el sistema productivo para mejorar la calidad de vida de nuestros mayores. Por ejemplo, eliminación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la vivienda-pensión o eliminación de los gastos legales de constitución en la hipoteca-pensión o en la hipoteca-inversa, entre otras medidas.
- **Tratamiento especial en caso de dependencia:** en una etapa inicial para conseguir que estas operaciones sean asumidas socialmente, podrían incrementarse mediante una subvención las rentas percibidas que de ellas se deriven. Ello tendría sentido si tenemos en cuenta que estas rentas están contribuyendo a la reducción de costes de financiación pública de la dependencia.

En el apartado IV sobre propuestas para incentivar estos instrumentos, presentamos un cuadro resumen de los incentivos que solicitamos a las administraciones para fomentar el desarrollo estos productos (ver pág.19).

II. Antecedentes

El envejecimiento de la población está teniendo un fuerte impacto en la financiación de las personas mayores, ya que se está rompiendo el balance en el ratio de dependencia, es decir la relación entre población mayor y trabajadores que financian su jubilación, poniendo en peligro la sostenibilidad del Estado del Bienestar (ver Gráfico 1 y Tabla 1).

Aunque los recursos financieros de los mayores han mejorado en los últimos veinte años, las transferencias aún son la principal fuente de ingresos: la pensión de jubilación es la principal fuente de ingresos en el 86,4% de los casos de los hogares españoles cuyo sustentador principal es una persona de 65 años o más¹.



* De 1900 a 2004 los datos son reales; de 2010 a 2080 se trata de proyecciones.

Fuente: INE: INEBASE: Cifras de población. Población según sexo y edad desde 1900 hasta 1991. INE, 2004. 2004: INE: INEBASE: Revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2004. INE, 2005.

2010-2060: INE: INEBASE: Proyecciones de la población calculadas a partir del Censo de Población de 2001. Escenario 1. INE, 2005.

TABLA 1: RATIO DE DEPENDENCIA. ESPAÑA

	1997	1998	1999	2000	2001	2004 (**)
65 y + / 15-64	23,20	23,70	24,10	24,60	24,70	24,52
65 y + / población empleada	44,07	43,56	43,03	42,65	42,15 (*)	40,63

Fuente: Eurostat

(*) Datos del Padrón 2001 y de la Encuesta de Población Activa 2001

(**) Datos del Padrón 2004 y de la Encuesta de Población Activa 2004

¹ Panel de Hogares de la Unión Europea de 2001





En la Tabla 2 se puede observar que el 58'5% de los hogares en que el sustentador principal tiene 65 años o más tienen unos ingresos mensuales inferiores a 800 €:

TABLA 2: HOGARES POR SEXO DE LA PERSONA DE REFERENCIA, EDAD Y TRAMOS DE INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR, 2001

	Número de hogares (miles)	Tramos de Ingresos mensuales en euros					
		Hasta 397	De 398 a 793	De 794 a 1.190	De 1.191 a 1.587	De 1.588 a 2.380	Más de 2.380
Ambos sexos							
Total	13280,6	3,3	18,8	18,4	16,6	20,8	22,1
De 16 a 29 años	1022,5	-4,0	14,5	21,7	27,1	21,8	-10,9
De 30 a 44 años	4804,5		8,1	20,9	22,4	26,1	21,6
De 45 a 64 años	4603,8	3,5	10,2	13,3	13,7	25,0	34,1
65 años o más	2849,9	6,6	51,9	21,4	7,9	4,8	-7,4
Varones							
Total	9971,1	1,7	13,8	18,8	17,9	22,1	25,8
De 16 a 29 años	615,8		-10,9	16,5	28,3	27,3	-14,5
De 30 a 44 años	3859,7		6,2	20,7	23,6	25,5	23,2
De 45 a 64 años	3733,9	-2,7	8,2	12,8	13,6	25,1	37,5
65 años o más	1761,8		43,0	27,9	10,7	6,5	-10,6
Mujeres							
Total	3309,5	8,2	33,8	17,4	12,8	17,0	10,8
De 16 a 29 años	406,7		-19,8	-29,5	-25,3	-13,5	
De 30 a 44 años	944,9		-15,7	21,8	-17,3	28,4	15,1
De 45 a 64 años	869,9	-7,0	19,4	15,5	-14,0	24,7	19,4
65 años o más	1088,0	15,3	66,3	-10,7			

- Dato poco fiable por estar basado en un número reducido de observaciones muestrales.

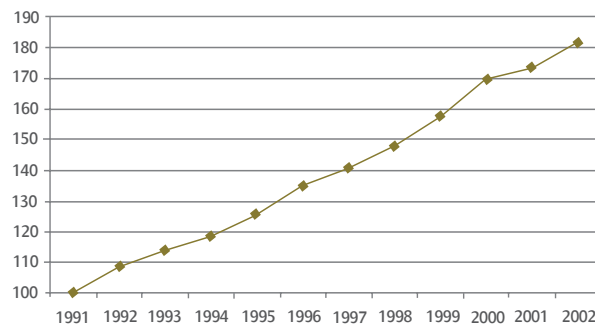
: EUROSTAT no facilita este dato por estar basado en un número muy reducido de unidades muestrales.

Fuente: INE: INEBASE. Panel de Hogares de la UE 2001. Avance para España INE. 2004

En los últimos años, los ingresos de los mayores se han visto afectados por factores positivos como:

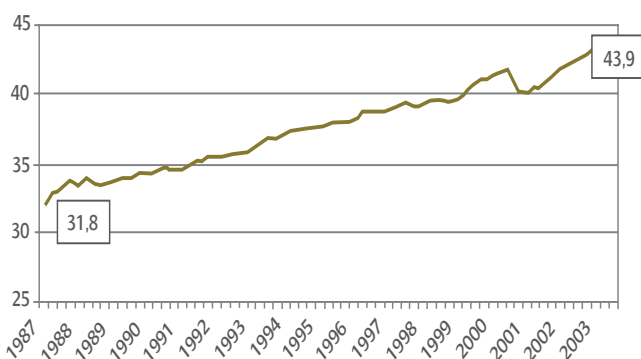
- Mayor gasto en protección social a la vejez (ver Gráfico 2).
- Mayor participación en el mercado laboral, sobre todo por la incorporación de la mujer (ver Gráfico 3).
- Mayor nivel educativo.
- Mayor propiedad de la vivienda.

GRÁFICO 2: GASTOS DE PROTECCIÓN SOCIAL A LA VEJEZ EN TÉRMINOS REALES EN ESPAÑA, 1991-2002 (índices base 100= 1991)



Fuente: Eurostat

GRÁFICO 3: INCORPORACIÓN DE LA MUJER AL MERCADO LABORAL. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE ACTIVIDAD DE LAS MUJERES EN ESPAÑA.



Fuente: Encuesta de población activa. INE (2004).

Pero también existen factores negativos en la evolución de los recursos de nuestros mayores:

- Disminución del ahorro, relacionado con la caída de los tipos de interés.
- Mayor dependencia de los beneficios sociales.
- Mayor diferencia entre salarios y pensiones.
- Reparto del posible ahorro en un periodo de tiempo más prolongado debido al incremento de la esperanza de vida.

En este marco, desde Edad&Vida pensamos que un tema clave para las autoridades es la financiación del creciente coste del alojamiento y servicios para las personas mayores.

En este sentido, con el objetivo de conseguir viviendas más confortables y adecuadas a las necesidades de los mayores, y teniendo en cuenta que éstos a menudo no disponen de recursos económicos suficientes, pero sí de activos inmobiliarios, como una vivienda, en varios países de la OCDE se han llevado a cabo iniciativas para movilizar estos recursos. De esta forma, la persona mayor consigui-

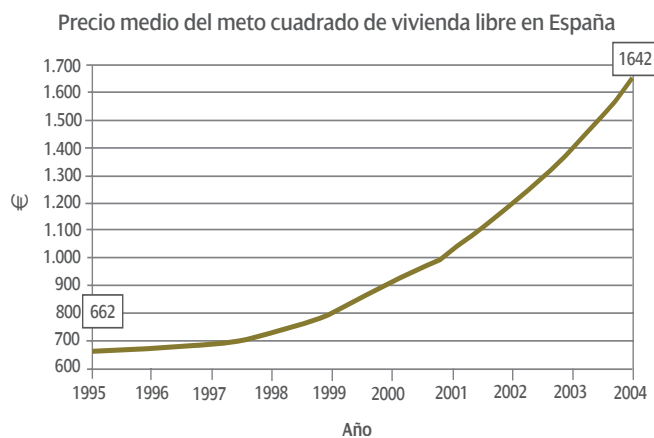
ría satisfacer sus necesidades y mantener un nivel de vida adecuado.

Si a la escasez de ingresos le añadimos circunstancias personales que limiten su autonomía, provocando ciertos niveles de dependencia, nos encontramos con situaciones de extrema necesidad que, en el mejor de los casos, se resuelven con la ayuda voluntarista de las familias.

Las importantes revalorizaciones registradas en las viviendas, sobre todo las de hábitat urbano, sumado al elevado porcentaje de posesión de estos activos entre las personas mayores (ver Tabla 3) determina que puedan existir distintas fórmulas de conversión total o parcial del valor del inmueble en forma de ingresos mensuales, pudiendo el propietario tomar la decisión de continuar viviendo en el inmueble o bien buscar una vivienda más adecuada a su situación.

En el siguiente gráfico, disponemos de la evolución del precio de la vivienda en los últimos diez años. Desde 1999 se observan variaciones interanuales de entre el 11 y el 18%:

GRÁFICO 4: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, 1995-2004



Fuente: Ministerio de Vivienda (2005).

TABLA 3: RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, POR GRUPO DE EDAD Y SEXO. 2001

	Población de 65 y más años	Régimen de tenencia						
		Propiedad				Alquiler	Cesión gratuita	Otra forma
		Por compra		Por herencia o donación	Total propiedad			
		Totalmente pagada	Con pagos pendientes (hipotecas...)					
Total	6.796.936	68,6	5,4	13,2	87,2	8,2	1,5	3,1
Grupos de edades								
65-69 años	2.071.821	70,2	6,4	11,9	88,5	7,3	1,2	3,0
70-74 años	1.823.131	69,6	5,3	12,9	87,9	7,9	1,3	2,9
75-79 años	1.410.131	68,3	4,8	13,7	86,8	8,6	1,6	3,0
80-84 años	841.808	66,2	4,8	14,4	85,3	9,4	2,0	3,3
85-89 años	446.662	64,3	4,8	15,2	84,4	9,5	2,3	3,8
90 o más	203.383	63,5	4,8	16,4	84,7	8,8	2,4	4,0
Sexo								
Varones	2.844.590	69,8	5,3	13,3	88,4	7,2	1,4	3,1
Mujeres	3.912.346	67,7	5,5	13,2	86,4	8,9	1,6	3,1

Fuente: INE: INEBASE: Censos de Población y vivienda 2001. INE 2004.

Como vemos en la Tabla 3, según el Censo de Población y vivienda de 2001, el 87,2% de los mayores de 65 años tienen su vivienda en propiedad, estando en el 68,6% de los casos libre de cargas.

En la Tabla 4 se dispone de datos de 1998 respecto al hábitat y formas de convivencia de las personas que

tienen su vivienda en propiedad: se observa que el 80,6% de las personas que viven en ciudades tienen su vivienda en propiedad. Las zonas urbanas son las que han conseguido mayores revalorizaciones en los últimos años. También se observa que los hogares habitados por una pareja mayor tienen un porcentaje de tenencia muy elevado, del 86%.

TABLA 4: RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, SEGÚN HÁBITAT Y FORMA DE CONVIVENCIA

	Régimen de tenencia (%)						Población
	Propiedad				Cesión gratuita	No consta	
	Sin préstamo o hipoteca en curso	Con préstamo o hipoteca en curso	Total propiedad	Alquiler			
Población de todas las edades	63,1	19,5	82,6	11,7	5,5	0,2	39.109.152
Menores de 65 años	60,1	22,0	82,1	11,9	5,8	0,2	33.193.928
Población mayor							
Total 65 y más años	80,0	5,4	85,4	10,4	3,7	0,4	5.915.226
Hábitat							
Urbano	74,3	6,3	80,6	16,2	3,1	0,2	2.772.791
Intermedio	80,0	8,5	88,5	7,8	3,7		1.151.424
Rural	88,1	2,5	90,6	3,9	4,5	1,0	1.991.011
Formas de convivencia							
Mayor solo	72,3	3,4	75,7	16,6	7,3	0,4	744.936
Pareja mayor	82,7	3,3	86,0	9,7	3,7	0,6	2.107.317
Otros hogares, SP 65 y más	82,9	5,2	88,1	9,8	2,0	0,2	1.933.102
Otros hogares, SP < 65 años	75,4	11,2	86,6	8,7	4,2	0,5	1.129.871

Nota: Pareja mayor: pareja en la que al menos uno de los miembros tiene 65 o más años. Otros hogares, SP 65 y más: Otros hogares con sustentador principal de 65 o más años. Otros hogares SP < 65: Otros hogares con sustentador principal menor de 65 años.

SP sustentador principal: miembro del hogar que realiza la mayor aportación económica al mismo.

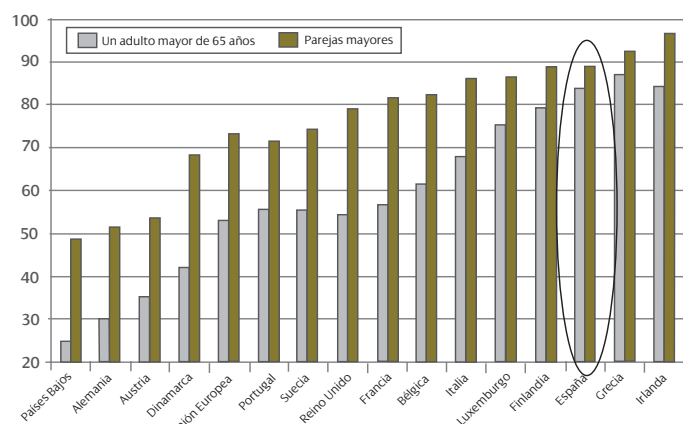
Fuente: INE, Encuesta de Presupuestos Familiares, resultados anuales, 1998. Elaboración propia a partir del fichero de microdatos anonimizados.

Además, como se refleja en el Gráfico 5, España es el tercer país de la Unión Europea, después de Irlanda y Grecia, en cuanto a porcentaje de mayores que residen en una vivienda en propiedad.

Por otro lado, en la Tabla 5, disponemos de datos del Banco de España sobre tenencia de activos financieros. Se puede observar que casi todos los mayores tienen algún tipo de

activo financiero, gracias a la generalización de las cuentas corrientes y depósitos para realizar pagos, sin embargo la mediana del saldo medio está alrededor de 2.000 €. Las cuentas no utilizables tienen valores más elevados, pero menos del 20% de los mayores disfrutan de ellos. En cuanto a los planes de pensiones privados, sólo el 6,2% de los mayores de entre 65 y 74 años disponen de ellos, con una mediana del saldo medio de 10.500 €.

GRÁFICO 5: PORCENTAJE DE MAYORES QUE RESIDEN EN UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD SEGÚN FORMA DE CONVIVENCIA EN LA EUROPA DE LOS QUINCE, 2001



Fuente: EUROSTAT: New Chronos, Population and Social Conditions, 2001. <http://epp.eurostat.cec.eu.int/portal/>. EUROSTAT 2004

En vista de estos datos, Edad&Vida, con el fin de dar respuesta a los retos económicos y sociales del envejecimiento de la población y contribuir a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores, propone una serie de fórmulas que permitan movilizar este patrimonio, de manera que se puedan generar recursos económicos para financiar la cobertura de estas carencias y, en la medida de lo posible, aportar soluciones a posibles incertidumbres futuras.

Para poder alcanzar este objetivo de mayor calidad de vida, debe producirse paralelamente un cambio de actitud entre la población mayor que, en un gran número, prefiere conservar su patrimonio para sus herederos que disfrutar de un mayor bienestar.

En relación a los valores culturales y sociales en torno a la herencia, es necesario que exista una regulación que ofrezca transparencia y seguridad, tanto a los beneficiarios como a las entidades que comercialicen estos instrumentos, que podrían encontrarse desprotegidos ante situaciones de indefensión.

TABLA 5: TENENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS POR PARTE DE LOS HOGARES. POR TIPO DE ACTIVO. AÑO 2002

	Cuentas y depósitos utilizables para realizar pagos	Cuentas no utilizables	Acciones cot. bolsa	Fondos inversión	Valores renta fija	Planes pensiones	Acciones no cot.	Otros	Algún AF
Edad del cabeza de familia	Porcentaje de hogares que poseen el activo (%)								
65-74 años	98,4	19,5	9,7	6,6	2,0	6,2	1,1	1,6	98,9
75 años y +	98,2	17,6	7,6	4,3	2,9	2,4	0,5	1,1	99,3
Edad del cabeza de familia	Mediana del valor del activo para los hogares que poseen dicho activo (miles de €)								
65-74 años	2,0	16,3	8,2	18,0	16,3	10,5	26,8	3,0	4,2
75 años y +	1,9	12,0	11,8	17,0	16,2	7,9	56,5	3,4	3,1

Fuente: Banco de España, noviembre 2004

III. Alternativas para mejorar la liquidez de los mayores

En la actualidad ya existe la figura del censo vitalicio, regulada por el código civil, como instrumento para la conversión de un activo inmobiliario en renta. El censo vitalicio consiste en vender la vivienda, manteniendo el usufructo de la misma, y contratar una pensión vitalicia. Sin embargo, ha tenido un escaso desarrollo debido a su fiscalidad, la pérdida de la titularidad y los valores culturales existentes en torno a la herencia.

Ante la situación descrita en el apartado anterior, Edad&Vida propone cuatro alternativas para movilizar los recursos de los mayores y que estos puedan mejorar su calidad de vida y bienestar:

- Vivienda-pensión.
- Hipoteca-pensión.
- Hipoteca inversa.
- Cesión-alquiler.

a) Vivienda-pensión

Esta alternativa consiste en vender la vivienda y contratar una pensión vitalicia, destinando la renta al pago de un alquiler para poder continuar viviendo en ella y una pensión complementaria para el antiguo propietario. Se trata de un seguro de vida-ahorro que permite al asegurado obtener una renta mensual desde que se constituye la operación y mientras viva.

Es una opción que ofrece cobertura vitalicia a los mayores y que es interesante cuando no existen herederos debido a que se sacrifica la titularidad de la propiedad.

Sin embargo tiene algunos inconvenientes:

- Tiene un ámbito limitado de actuación, dado que para conseguir rentas interesantes la edad del rentista debe ser avanzada, ya que es una opción vinculada a la esperanza de vida.
- Puede ser una opción problemática cuando existen he-

rederos ya que el se pierde la titularidad del inmueble con la operación.

- El rentista pierde cualquier tipo de derecho real sobre el inmueble.
- Tiene una fiscalidad negativa ya que se tributa por la pensión íntegra sin poder desgravar el alquiler.
- La pensión no se actualiza con el IPC.

b) Hipoteca-pensión

Se trata de hipotecar la vivienda. Con el dinero obtenido de esta hipoteca se constituye una pensión vitalicia que permite al propietario mejorar su nivel de vida y, además, se hace frente a los intereses de la hipoteca. Esta hipoteca debería estar siempre en periodo de carencia de amortización capital y a la muerte del propietario sus herederos pueden optar a recuperarla subrogándose a la misma.

La ventaja principal de este producto es que el rentista conserva la propiedad y puede aumentar la hipoteca para constituir una nueva pensión vitalicia, aprovechándose de las posibles revalorizaciones del inmueble.

Por otro lado, tiene algunos inconvenientes:

- Los ingresos de la pensión vitalicia no se actualizan con el IPC.
- Tiene una fiscalidad negativa ya que se grava la pensión vitalicia que, además, paga los intereses de la hipoteca.

c) Hipoteca inversa

Se contrata una hipoteca que ofrecerá una disposición mensual de un importe determinado durante un periodo de tiempo concreto. Estas disposiciones pagan una renta y los intereses de la hipoteca.

Se contempla la posibilidad de contratación de un seguro que garantice una cobertura vitalicia, en caso de que se sobreviva al periodo de contratación de la hipoteca.



Este producto tiene varias ventajas:

- Fiscalmente es la mejor opción ya que la renta que percibe el mayor no tributa.
- Es fácil de entender.
- La revalorización de la vivienda es para el propietario.

Su inconveniente más relevante es que se trata de una operación sin cobertura vitalicia, es decir, no garantiza el riesgo de supervivencia o la insuficiencia de las pensiones públicas que perciben los mayores una vez finalizada la operación, por lo que será interesante en edades muy avanzadas.

d) Cesión-alquiler

El concepto básico de esta alternativa es que el propietario no se desprende de la vivienda ni la grava con cargas futuras. El propietario abandona la vivienda y la cede en explotación; es decir, una sociedad tercera se encarga de explotarla en el mercado de alquiler, garantizando el pago de una parte de los ingresos obtenidos. La sociedad asume el riesgo de desocupación, impagados, costes de gestión e hipotéticos costes de mantenimiento y reparación.

El propietario pasa a ser consumidor de un producto residencial más adecuado a sus necesidades (apartamento tutelado con asistencia a domicilio o residencia asistida).

Esta alternativa es una opción válida para cualquier propietario y tiene las siguientes ventajas:

- La cesión de la vivienda habitual requiere la disposición de una vivienda alternativa más adecuada a las necesidades del mayor:
 - Apartamento tutelado: Desarrollado en el marco del plan de la vivienda, permite el acceso a un apartamento tutelado a un precio asequible, inferior a la renta obtenida de su vivienda habitual.
 - Residencia asistida: El coste de este producto será superior a la renta obtenida de la cesión de la vivienda, pero junto con otras rentas permitirá la financiación de una plaza en caso de situaciones de dependencia grave.
- Actualización de la renta según el mercado inmobiliario.
- Mantenimiento de la propiedad, libre de cargas.
- Un buen funcionamiento del producto, permitiría no sólo resolver el problema residencial de las personas mayores, además permitiría incorporar una oferta adicional al parque de viviendas en alquiler movilizandolas viviendas actualmente desocupadas de los cascos antiguos de muchas ciudades.

Sin embargo, también tiene algunos inconvenientes:

- Es necesaria la implicación de la Administración para el desarrollo de la propuesta en el marco del Plan de la Vivienda.
- El 50% de las rentas por alquileres están gravadas en el IRPF.

IV. Propuestas de medidas fiscales para incentivar la transformación del patrimonio inmobiliario en liquidez

Presentación de motivos

Las alternativas expuestas en el presente documento tratan de dar liquidez a un patrimonio inmobiliario obtenido habitualmente con años de ahorro y con la finalidad de completar los ingresos en un segmento de edad avanzada, especialmente a fin de poder pagar situaciones de dependencia presente o futura, o en caso de necesidades económicas básicas.

Por tanto, en la mayoría de los casos, se dan las circunstancias siguientes:

- Se trata de patrimonio generado con el trabajo personal o por herencia, y que por tanto ha sido motivo de tributación bien sea por IRPF o por Impuesto de Sucesiones, en su momento de generación.
- Su uso fundamental va a ser, por el tramo de edad del segmento de población mayor, la financiación de situaciones de necesidad, relacionadas con temas de salud y autonomía personal.
- La liquidez que el instrumento genera debe ser un motor de actividad, positiva en lo social y en lo presupuestario.

Como en su momento con las pensiones privadas (planes de pensiones y jubilación), debe darse la incentivación de este tipo de productos claramente favorecedores en lo social y necesarios para un adecuado equilibrio presupuestario actual y sobre todo futuro. Dicha incentivación pasa fundamentalmente por aspectos de índole fiscal y de índole financiera.

Se exponen a continuación aquellas posibles medidas fiscales que pueden hacer más atractivos estos productos y que pretenden compensar el hecho de que son productos derivados de la necesidad de ingresos por parte de la persona que los solicite, la cual sacrifica su patrimonio con el objetivo de conseguir éstas rentas.

Los incentivos fiscales que se exponen no suponen una reducción de los ingresos de la Hacienda Pública, sino lo contrario, es una oportunidad para inyectar al sistema financiero liquidez y, como consecuencia de un incremento en la capacidad de gasto de un sector de la población que puede generar una reducción de costes públicos y una posibilidad de mayores ingresos fiscales, por una menor dependencia de subsidios y por una mayor demanda de prestaciones privadas.

En definitiva, se trata de introducir en el sistema económico una liquidez fruto de un patrimonio que estaba inmovilizado (y mayormente improductivo), cuyo valor se hubiera simplemente transferido a los herederos.

Las propuestas que desde el punto de vista fiscal y financiero se plantean en este documento tienen como finalidad hacer frente a los siguientes problemas que actualmente pesan sobre el desarrollo de estos productos:

- Neutralidad fiscal entre las rentas devengadas por los distintos tipos de instrumentos.
- Eliminación de las cargas fiscales iniciales y subvención fiscal de los costes financieros para el desarrollo de estos instrumentos.
- Tratamiento especial en caso de dependencia.

a) Neutralidad fiscal entre las rentas devengadas por los distintos tipos de instrumentos

Las rentas que se devenguen por el instrumento financiero utilizado para hacer ordenadamente líquido el patrimonio inmobiliario deberían ser fiscalmente neutras con independencia de las características financieras de la modalidad elegida y por tanto no sometidas a tributación.

Es decir, los ingresos que se puedan percibir de una operación de las denominadas en este documento (vivienda-



pensión, hipoteca-pensión, hipoteca inversa y cesión-alquiler) han de tener igual tratamiento fiscal en lo que hace referencia a las rentas que se afloran.

En cualquier caso estas rentas deberían estar exentas de cualquier tipo de fiscalidad en IRPF, pues no se trata de una manifestación de riqueza sino de la conversión de unos activos de naturaleza inmobiliaria en un flujo de ingresos periódicos.

b) Eliminación de las cargas fiscales iniciales y subvención fiscal de los costes financieros para el desarrollo de estos instrumentos

El espíritu que inspira estas propuestas es el de equilibrio presupuestario dentro de la finalidad social de estos productos.

Dado que las rentas generadas tienen como objetivo introducirse en el sistema productivo (pues en este tipo de productos no tiene sentido generar rentas contra una disminución patrimonial para tener más efectivo en el banco), siempre que la subvención o el incentivo impositivo personal fuera de importe inferior al incremento de ingresos fiscales de la Administración que la operación devenga, existe una oportunidad de mejorar la calidad de vida de nuestros mayores sin que ello determine un incremento de gasto público.

Seguidamente veremos para cada combinación de productos las oportunidades que se ofrecen.

Vivienda-pensión:

- Eliminación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en su caso, del IVA a favor del adquirente de la vivienda.

- Eliminación del impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal).
- Exención en el Impuesto de Sociedades como ingreso de los alquileres percibidos por la entidad inmobiliaria por el derecho de uso de la vivienda.

La venta de la vivienda a cambio de la pensión no tiene como finalidad una manifestación de riqueza (plusvalía), sino que supone una movilización de recursos privados para ayudar a solventar la falta de ingresos de las personas mayores.

Hipoteca-pensión

- Eliminación de los gastos legales de constitución de la hipoteca.
- Eliminación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la constitución de la hipoteca.
- Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Deducción fiscal de los intereses generados por la hipoteca que financia la constitución de la renta.

En línea con lo comentado en el punto anterior, estas propuestas lo que pretenden es facilitar al máximo los trámites necesarios para materializar estas operaciones y reducir el coste de las mismas. Estas medidas pretenden incentivar este tipo de operaciones.

La subvención o la deducción de los tipos de interés de la hipoteca implica incrementar la capacidad adquisitiva de la renta neta.

Hipoteca inversa

- Subvención del tipo de interés de la hipoteca o deducción de los intereses de la misma en el IRPF.
- Eliminación de los gastos legales de constitución de la hipoteca.
- Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Cesión-alquiler

- Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Que este instrumento sea compatible con el Plan de la Vivienda: acceso a los apartamentos tutelados amparados por el Plan de la Vivienda a personas mayores con vivienda en propiedad.

Además la existencia de este producto potenciaría la oferta inmobiliaria, ya que supondría poner en el mercado pisos en alquiler.

c) Tratamiento especial en caso de dependencia

En una etapa inicial, con el objetivo de conseguir que estas operaciones sean asumidas socialmente, si una persona titular de cualquiera de estas cuatro operaciones de generación de liquidez sobre activos inmobiliarios entra en una situación de dependencia leve, moderada o grave, podría tener sentido desde un punto de vista de reducción de costes de financiación pública de la dependencia, incrementar mediante una subvención las rentas percibidas (con un máximo de una determinada cifra en términos absolutos) por estas operaciones.

Esto podría ser un potente incentivo para que las personas en riesgo o situación de dependencia pudieran apoyarse en el valor de su vivienda para financiar los costes crecientes de su situación personal, disminuyendo la presión en la parte pública.

Consideraciones especiales sobre la hipoteca-inversa

A diferencia de las operaciones de vivienda-pensión, hipoteca-pensión e incluso la cesión-alquiler, la duración del contrato de la hipoteca-inversa no está vinculado a la duración real de la vida de la persona, sino que al tratarse de una operación meramente financiera puede darse el caso de que el valor de la hipoteca se agote y el titular de la misma siga viviendo.

Para evitar situaciones de indefensión e incertidumbre, así como lo difícil que se hace prefijar la supervivencia en edades especialmente avanzadas, se debería estudiar la posibilidad de instrumentar un **aval público** financiado con un porcentaje del capital concedido en la hipoteca a determinar. De esta forma, en caso de que el titular sobreviviera al agotamiento del valor de la hipoteca concedida y no fuera posible realizar una segunda hipoteca sobre el valor actual de la vivienda frente al valor hipotecado inicialmente, existiría una entidad pública que asumiría el pago de las rentas que el mayor percibía, así como de los intereses de la hipoteca dispuesta. Esto sólo tendría sentido que se hiciera cuando el mayor titular de la hipoteca-inversa tuviera una edad superior a 90 años y el citado contrato de hipoteca-inversa hubiera tenido una vigencia no inferior a 8 años.



CUADRO RESUMEN DE INCENTIVOS QUE SOLICITAMOS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO ESTOS PRODUCTOS

Vivienda pensión:	
<ul style="list-style-type: none"> • Exención en el IRPF de los incrementos de patrimonio que se generen por la venta de la vivienda habitual, calificada como tal sin tener en cuenta que el vendedor sea mayor o menor de 65 años. En la actualidad la vigente Ley del IRPF establece una exención de los incrementos de patrimonio derivados de la venta de su vivienda habitual para los mayores de 65 años únicamente. • Exención en IRPF de la renta vitalicia que se perciba. Actualmente la renta vitalicia que se percibe está gravada con un porcentaje que oscila en función de la edad del rentista en el momento de la constitución de la renta: <ul style="list-style-type: none"> - Para los menores de 40 años, se considera rendimiento de capital mobiliario el 45%, - 40% cuando el perceptor de la renta tenga entre 40 y 49 años, - 35% cuando el perceptor de la renta tenga entre 50 y 59 años, - 25% cuando el perceptor de la renta tenga entre 60 y 69 años, - 20% cuando el perceptor de la renta tenga más de 69 años. • Exención en el Impuesto de Sociedades o en el IRPF como ingreso de los alquileres percibidos por el derecho de uso de la vivienda. 	Estado y territorios forales de Navarra y País Vasco
<ul style="list-style-type: none"> • Exención total del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, en su caso, del IVA a favor del adquiriente de la vivienda o viviendas. 	Estado y Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales
<ul style="list-style-type: none"> • Reducción significativa de los aranceles de los Notarios y Registradores que intervengan en estas operaciones de transmisión. 	Estado
<ul style="list-style-type: none"> • Exención del impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal). 	Estado, Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales y Administraciones Locales

Hipoteca-pensión	
<ul style="list-style-type: none"> • Exención total del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la constitución de la hipoteca, tanto de la vivienda habitual del propietario como de otros inmuebles de los que pueda ser titular. 	Estado y Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales
<ul style="list-style-type: none"> • Reducción significativa de los aranceles de los Notarios y Registradores que intervengan en las operaciones de constitución de la hipoteca. 	Estado
<ul style="list-style-type: none"> • Exención en IRPF de la renta vitalicia que se perciba. • Deducción fiscal de los intereses generados por la hipoteca que financia la constitución de la renta. 	Estado y territorios forales de Navarra y País Vasco
<ul style="list-style-type: none"> • Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles. 	Estado, Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales y Administraciones Locales

Hipoteca inversa	
<ul style="list-style-type: none"> • Subvención del tipo de interés de la hipoteca o deducción de los intereses de la misma en el IRPF. 	Estado y territorios forales de Navarra y País Vasco
<ul style="list-style-type: none"> • Reducción significativa de los aranceles de los Notarios y Registradores que intervengan en las operaciones de hipoteca. 	Estado
<ul style="list-style-type: none"> • Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles. 	Estado, Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales y Administraciones Locales

Cesión-alquiler	
<ul style="list-style-type: none"> • Exención en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los ingresos que se perciban del alquiler de la vivienda, beneficio que también se puede hacer extensivo a otras viviendas adicionales a la vivienda habitual. En la actualidad, en territorio común existe una reducción del 50% de las rentas por alquileres de viviendas, y en el País Vasco una deducción del 10% en Álava y Vizcaya y del 20% en Guipúzcoa. 	Estado y territorios forales de Navarra y País Vasco
<ul style="list-style-type: none"> • Exención del Impuesto de Bienes Inmuebles. 	Estado, Comunidades Autónomas incluyendo los territorios forales y Administraciones Locales
<ul style="list-style-type: none"> • Que este instrumento sea compatible con el Plan de la Vivienda: acceso a los apartamentos tutelados amparados por el Plan de la Vivienda a personas mayores con vivienda en propiedad. 	Estado

Anexos Numéricos

Anexo: Ejemplos numéricos²

a) Vivienda-pensión

Supuestos de partida:

- Gastos de compra-venta: 10% sobre el valor de la vivienda.
- Valor de la vivienda 200.000 €.
- Coste del alquiler: 4% del valor de la vivienda (666,66 € mensuales).
- Pensión Vitalicia con un capital asegurado para caso de muerte del 100% de la prima los dos primeros años para personas menores de 80 años y de un año para mayores de esta edad. Resto sin seguro para caso de muerte.
- Interés técnico de la PVI variable según la edad y referenciado a Deuda Pública.

Ejemplos numéricos:

Pensión Vitalicia descontando el coste del alquiler				
Edad	Interés PVI	Hombre (€)	Mujer (€)	Hombre y Mujer (€)
70	2,57%	350,34	149,98	75,44
75	2,53%	502,44	265,20	173,76
85	2,38%	987,24	669,04	482,82

b) Hipoteca-pensión

Supuestos de partida:

- Valor de la vivienda: 200.000 €.
- Capital concedido: 80% del valor de la vivienda (160.000 €).
- Gastos de constitución de hipoteca: 3.200 €.
- Tipo de Interés de la Hipoteca: 4,5%.
- Interés técnico de la PVI variable según la edad y referenciado a Deuda Pública.
- Pensión Vitalicia con un capital asegurado para caso de muerte del 100% de la prima los dos primeros años para personas menores de 80 años y de un año para mayores de esta edad. Resto sin seguro para caso de muerte.

Ejemplos numéricos:

PVI (descontados los intereses de la hipoteca)				
Edad	Interés PVI	Hombre (€)	Mujer (€)	Hombre y Mujer (€)
70	2,57%	285,92	111,38	46,46
75	2,53%	418,42	211,76	132,10
85	2,38%	840,72	563,54	401,34

² Se trata de ejemplos orientativos con tipos de interés de 16/09/2005.



c) Hipoteca inversa

Supuestos de partida:

- Valor de la vivienda: 200.000 €.
- Capital concedido: 80% del valor de la vivienda (160.000 €).
- Gastos de constitución de hipoteca: 3.200 €.
- Tipo de Interés de la Hipoteca: 4,5%.
- Sin Pensión Vitalicia Diferida.

Ejemplos numéricos:

Haciendo disposiciones de 1.000 € mensuales en 10 años se ha dispuesto la totalidad del capital concedido.

d) Cesión-alquiler

Supuestos de partida:

- Valor de la vivienda: 200.000 €.
- Alquiler de mercado: 666,66 € mensuales
- Renta garantizada: 434 € mensuales
- Coste de apartamento tutelado: 234 € mensuales³

Ejemplos numéricos:

En este supuesto el interesado dispondría de una vivienda adecuada a las necesidades del mayor, en mejores condiciones que su actual vivienda. Seguiría siendo propietario de su vivienda y dispondría de una renta adicional de 200 € mensuales, que se actualizarían con el IPC y se mantendrían de manera indefinida.

³ Este precio correspondería al alquiler mensual de un apartamento tutelado en una de las principales capitales españolas a fecha de septiembre de 2005.

El **Posicionamiento de Edad&Vida sobre la Conversión de Activos Inmobiliarios en Renta** ha sido realizado por expertos de la Comisión de Incentivación Fiscal de Edad&Vida, formada por:

Sra. **Susana Asenjo**
Adjunta a Subdirección de CAIFOR

Sra. **Rosa Niubó**
Product Manager de productos de riesgo de CAIFOR

Sr. **Marius Cugat**
Presidente de FATEC

Sr. **Antoni Soler**
Director de Administración y Finanzas de SAR

Sr. **José Antonio Iglesias**
Subdirector de CAIFOR

Sr. **Albert Vergés**
Director General de Edad&Vida

Sr. **Donato Muñoz**
Director General de CEVASA

Sra. **Anna Mitjans**
Directora Técnica de Edad&Vida

Y en estrecha colaboración y coordinación con los miembros de la Junta Directiva de Edad&Vida.

Edita:
Edad&Vida
Guadalquivir, 5, bajo dcha.
28002 Madrid

Aribau, 195, 3º Izq.
08021 Barcelona
Tel.: 93 488 27 20

www.edad-vida.org
e-mail: edad-vida@edad-vida.org
Tel. información: 93 488 27 20

Diseño y realización:
Senda Editorial, S.A.
Isla de Saipán, 47
28035 Madrid

Depósito legal: M-
ISBN: 84-689-4832-2



Edad&Vida

Instituto para la mejora, promoción
e innovación de la calidad de vida
de las personas mayores

Socios Promotores



Socios Colaboradores

- Confederación Española Aulas de Tercera Edad
- CAEPS – Universitat de Barcelona
- CEOMA – Confederación Española de Organizaciones de Mayores
- CRES – Centre de Recerca en Economia i Salut - Universitat Pompeu Fabra
- CSIC – Consejo Superior de Investigaciones Científicas
- EADA – Escuela de Alta Dirección y Administración
- ESADE – Escuela Superior de Administración y Dirección de Empresas
- Fundación Aequitas – Fundación del Consejo General del Notariado
- Fundación Universitaria San Pablo-CEU
- Fundació Bosch i Gimpera – Universitat de Barcelona
- Fundació Pere Tarrés – Universitat Ramon Llull
- IESE – Escuela de Dirección de Empresas – Universidad de Navarra
- INSA-E TEA – Institución Universitaria de la Compañía de Jesús
- SECOT – Seniors Españoles para la Cooperación Técnica
- UDP – Unión Democrática de Pensionistas y Jubilados de España
- Universidad Autónoma de Madrid
- Universidad de Almería
- Universidad de Granada
- Universitat de Vic
- Universitat Politècnica de Catalunya



Edad&Vida

Instituto para la mejora, promoción
e innovación de la calidad de vida
de las personas mayores

Guadalquivir, 5, bajo dcha.
28002 Madrid

Aribau, 195, 3º izq.
08021 Barcelona

www.edad-vida.org
e-mail: edad-vida@edad-vida.org
Tel. información: **93 488 27 20**