

Guía Financiación

Adquisición vivienda de nueva construcción



- 1.- Introducción
- 2.- El préstamo hipotecario: concepto y elementos
- 3.- Tipo Fijo o Variable
- 4.- Plazo de Amortización
- 5.- ¿qué importe puedo solicitar?
- 6.- Gastos Bancarios
- 7.- Gastos No bancarios
- 8.- Fiscalidad
- 9.- Formalización de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario
- 10.- Preguntas más Frecuentes

¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más le interesa?

¿Qué son las comisiones de apertura y cancelación?

¿Subrogación o Hipoteca Nueva?

¿Qué es exactamente la T.A.E.?

¿Que tipos de préstamos hipotecarios hay?

¿Qué son los índices de referencia?

¿Cómo se aplican los índices de referencia para revisar el tipo de interés?

¿Cuándo se revisa el interés del préstamo?

¿Cuánto tengo que pagar al mes?

¿Cual es el mejor préstamo?

¿Qué documentos tengo que llevar a la entidad financiera?

¿Qué información me va ofrecer la entidad financiera?

¿Cuándo puedo disponer del préstamo?

¿Cómo puede obtener una copia de la escritura?

¿Para qué hay que hacer una provisión de fondos?

¿Que gastos inherentes a la operación tiene la contratación de un préstamo hipotecario?

¿Que impuestos lleva aparejados la compra de una vivienda?

¿Qué seguros se deben contratar?

¿Qué beneficios fiscales tiene la operación?

Y en caso de dudas o quejas ¿dónde puedo acudir?

1.- Introducción

El objetivo de la presente guía es orientar al comprador de vivienda nueva sobre los diversos aspectos que inciden en la compra de una vivienda financiada a través de un préstamo hipotecario.

La oferta de préstamos hipotecarios es hoy en día muy rica y variada. No son créditos complejos aunque al tener una finalidad muy precisa, **facilitar la compra de una vivienda**, presentan características peculiares: el inmueble actúa como garantía del préstamo, los tipos de interés son más bajos y, dadas las características y finalidad de la operación, el importe suele ser más elevado y el plazo más dilatado que en otro tipo de préstamos.

Se trata de ayudarle a resolver las dudas y cuestiones que surgen durante la ejecución de una decisión tan importante en la vida como es la adquisición de una vivienda, a través de un manual claro y sencillo que le permita comprender, “con palabras de la calle” los entresijos y vericuetos jurídicos que se esconden en una operación como esta.

La financiación de la adquisición de una vivienda a través de un préstamo hipotecario constituye una decisión que se prolongará durante muchos años de la vida del consumidor y deben tomarse en su adopción las precauciones oportunas para evitar sorpresas de última hora que puedan implicar un aumento de los costes que la operación, de ordinario, plantea.

Se trata, por tanto, de una operación a varios años vista, que genera una relación estrecha y duradera entre la entidad y el cliente y en la que acaba primando la calidad del servicio. Por ello además de las condiciones financieras del préstamo, es aconsejable valorar también la experiencia con la entidad, sus características, el trato recibido, es decir, esos aspectos que rodean la relación cliente-entidad y que difícilmente se pueden expresar en forma de precio.

La utilización de un préstamo hipotecario es una de las vías de financiación para la adquisición de una vivienda más fiables de las que existen hoy en día, habida cuenta la rígida regulación existente con objeto de garantizar la transparencia y competitividad de la operación.

> **Competitiva** porque todas las entidades tienen amplias y variadas ofertas con tipos de interés tan bajos que no se recuerdan en nuestra historia.

> **Transparente** porque está regulada por varias disposiciones que culminaron en 1994 con la Orden de transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, una regulación que, además de establecer unas pautas comunes en aras de una mayor protección e información del público, hace que las entidades financieras tengan a disposición del cliente un folleto informativo que permite una fácil comparación de las distintas ofertas.

> **Y segura** tanto por la intervención de un notario que da fe pública de la operación como por el hecho de que ésta queda patente a los ojos de terceros al inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Esta guía dedica un amplio capítulo a explicar qué son y cómo funcionan los préstamos hipotecarios, aunque también toca de cerca aspectos referentes a la vivienda, y los beneficios fiscales que incorpora. Nuestro objetivo es que en estas páginas encuentre respuestas a muchas de sus preguntas.

Pero recuerde, ante cualquier duda, acuda a la oficina de su entidad financiera. Ella es la que le concede el préstamo y está ahí para servirle, para orientarle antes y después, para aligerarle los trámites y, en definitiva, para proporcionarle la información que precise. Porque, aunque las dudas sean comunes, cada uno tiene una situación financiera diferente y requiere una solución a la medida.

Del mismo modo, para cualquier información adicional puede acudir al Instituto Nacional de consumo y a los Organismos de Consumo de las Comunidades.

Sin embargo, la utilización del préstamo hipotecario es también una operación compleja en cuya tramitación inciden numerosas circunstancias que, a través de esta guía, trataremos de solucionar. Ello no obstante, no pretendemos, en modo alguno, sustituir el asesoramiento necesario de su entidad financiera que es quien le concede el préstamo y quien deberá orientarle.



2.- El préstamo hipotecario: concepto y elementos

El préstamo hipotecario es un préstamo otorgado y concedido por una entidad financiera y de crédito, que se encuentra garantizado por un bien inmueble. Es decir, el préstamo hipotecario que le concede a Ud. su Banco es el que le permite hacer suya la vivienda deseada. Ese es su fin primordial y específico, el facilitarle el acceso a su vivienda habitual.

Su principal característica, y de ahí su denominación de hipotecario, es que, además de la garantía personal (la que Ud. presta obligándose a su devolución), el inmueble (la vivienda o casa) queda afectada como garantía del pago del préstamo. Es, precisamente este hecho lo que hace posible que los préstamos hipotecarios tengan tipos de interés más baratos que otras modalidades de préstamos (por ejemplo, créditos personales o de consumo) con menor garantía.

La necesidad de un préstamo hipotecario surge por necesidad del comprador de financiar la adquisición de su vivienda, al no disponer de la totalidad del dinero en ese momento.

También puede surgir de la oportunidad de los aspectos fiscales que conllevan las deducciones de los préstamos hipotecarios, aunque esta situación, en general, se da en mucha menor medida que la pura y dura necesidad financiera.

En la operación del préstamo hipotecario intervienen el prestamista (Entidad financiera y de crédito, esto es, el Banco) entrega una cantidad (llamada capital) al comprador que se convierte por ello también en prestatario, para que éste (Ud.) lo devuelva, en el período pactado, más los intereses.

2.1.- Características de los préstamos hipotecarios.-

Un préstamo hipotecario es un producto financiero, es decir, una oferta que una entidad financiera pone a nuestra disposición como respuesta a una necesidad de financiación. Como todo producto que se comercializa tiene unas características que son las que debemos atender para comprobar que esa oferta se adapta a nuestras posibilidades, expectativas y condiciones.

Las cualidades que debe tener el préstamo hipotecario son las que, a continuación, detallamos:

a) Importe máximo (montante del préstamo): La cuantía del importe que una entidad puede facilitarle a Ud., varía en función de diversos factores:

a1) El primer límite viene determinado por el valor de la casa. Las entidades pueden prestarle a Usted entre el 70 ó el 80 % del valor, aunque en algunos casos llega incluso hasta el 100% y, en otros incluso más, para cubrir los gastos e impuestos, pudiendo complementarse el préstamo hipotecario con préstamos personales. El límite del 80 % es, en principio para las viviendas de protección pública, aunque en general, es ese 80% el que rige para la construcción, rehabilitación o adquisición de todo tipo de viviendas

a2) La segunda limitación viene marcada por los ingresos. Como regla general, lo habitual es que la cuota mensual del préstamo hipotecario no sobrepase el 35 % ó 40% de los ingresos netos mensuales, que Ud. obtenga. Tanto para Ud. como para el banco resulta más seguro, ya que se evita correr riesgos de impago en el momento en que surja algún gasto excepcional en su presupuesto.

b) Plazo del préstamo: el plazo del préstamo puede ser condicionante ya que un plazo corto implica cuotas más elevadas. Un plazo mayor convierte las cargas del préstamo en más asequibles.

En general, con tipos bajos, el alargamiento del plazo produce una mayor disminución de la cuota, mientras que con tipos de interés altos, el plazo más largo no produce un descenso significativo de la cuota a pagar.

Las Entidades de Crédito suelen conceder sus préstamos hipotecarios a un plazo de entre 20 y 35 años

c) La amortización: La amortización es el pago del capital pendiente. En el sistema de amortización habitual, al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital. Lo contrario que sucede al final de la vida del préstamo, donde se amortiza más capital y son menos los intereses.

Por tanto, en la primera fase de vigencia del préstamo hipotecario se pagan principalmente intereses. La amortización del capital va siendo mayor, a medida que avanza la vida del préstamo.

Existe la posibilidad de amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario, ya sea en su totalidad o en parte. Normalmente, ello implica una penalización, pero supone una reducción en la cuantía de los intereses a satisfacer. Si el préstamo es a tipo de interés variable, la comisión por cancelación anticipada no puede ser, por Ley, superior al 1% del capital que se amortice.

d) La cuota: Es el importe que se compromete a pagar periódicamente quien suscribe un préstamo hipotecario a la entidad financiera que se lo ha concedido.

La cuota puede ser mensual, trimestral, semestral o anual. Lo normal es que sea mensual. Como ya hemos comentado la cuota incluye el pago de los intereses y la amortización del capital.

Asimismo, la cuota puede ser constante, es decir, sin variación en su importe, durante toda la vida del préstamo, lo que ocurre con los préstamos a tipo fijo y con los préstamos con cuota constante (donde se juega con el tiempo, para acoplar el capital pendiente al tipo de interés actual) o puede ser variable (préstamos variables) en función de la modificación del tipo de interés.

e) La carencia: Carencia significa falta de algo. Cuando hablamos de hipotecas se refiere al período en el que no se abona la parte de amortización de capital y sólo se pagan los intereses de ese capital (carencia de capital).

También podemos hablar de carencia de amortización y de intereses, cuando los intereses calculados tampoco se pagan y por tanto, incrementa la deuda del cliente para el nuevo cálculo de intereses (llamada carencia total). Este sistema es muy poco utilizado en la actualidad en las hipotecas.

3.- Tipo de Interés

Una de las primeras cuestiones a la que hemos de dar respuesta a la hora de plantearnos la solicitud de una hipoteca está en elegir qué modalidad de tipo de interés nos aplicará la entidad financiera.

Esta decisión es en el fondo una apuesta por la evolución del precio del dinero en el mercado, la cual depende de una gran cantidad de factores (políticos, económicos...), muchos de los cuales no pueden ser previstos, de ahí que la decisión final venga determinada por el carácter del solicitante así como por las posibilidades económicas del mismo.

3.1. Préstamo hipotecario a tipo de interés fijo:

Este tipo de préstamos mantienen de forma constante el tipo de interés que nos aplican a lo largo de toda la vida del préstamo, por lo que la cuota mensual que hemos de atender se mantendrá invariable.

Ventajas:

- Conocemos en todo momento la cantidad que vamos a pagar (mensualmente, trimestralmente...), lo cual nos permite una mejor planificación económica.
- Las subidas de los tipos de interés en el mercado no nos afectarán en la cantidad a pagar por la hipoteca.

Inconvenientes:

- No nos beneficiaremos de las bajadas de los tipos de interés, por lo que estaremos pagando un precio superior al del mercado.



- Las comisiones de cancelación de este tipo de préstamos suelen ser superiores a los de tipo variable.
- El hecho de asumir una operación sobre la que no pueden repercutirse las variaciones de tipos de interés obliga a las entidades financieras a limitar los plazos máximos de amortización de estos préstamos (en torno a los 15 años), lo que exige disponer de una capacidad de pago holgada por parte del solicitante.

3.2. Préstamo hipotecario a tipo de interés variable:

Es aquel préstamo en el que el tipo de interés que nos aplican varía en el tiempo conforme a la variación de los tipos de interés en el mercado.

La revisión o modificación periódica del tipo de interés a aplicar dependerá del préstamo hipotecario contratado, siendo normal que esta revisión se produzca cada 6 o 12 meses. Normalmente este tipo de préstamos presentan un tipo de interés fijo o inicial para los 6 ó 12 primeros meses, transcurridos los cuales se procede a la primera revisión del tipo.

¿En función de qué oscila un tipo variable?

La ley determina que debemos tomar una referencia, para lo que existen las referencias oficiales y recomendadas para préstamos hipotecarios publicados por el Banco de España, a esa referencia se le sumará un diferencial o margen.

El tipo de interés de referencia más común es el Euribor, si bien legalmente existen otros tipos de interés a los cuales podemos referenciar un préstamo hipotecario (IRPH, IRPH Cajas, ...).

Una variación dentro de los préstamos a tipo de interés variable es lo que se denomina como tipos mixtos. En la práctica, un tipo mixto no es sino un tipo de interés variable en el que el plazo del tipo de interés inicial o de salida es superior a los 12 meses. Transcurrido este plazo su comportamiento será igual al de cualquier préstamo hipotecario a tipo variable.

Ventajas:

- Adaptaremos en todo momento el tipo de interés que pagamos por nuestra hipoteca a la evolución del precio del dinero en el mercado.
- Cuanto más corto sea el plazo de revisión, antes se producirá este ajuste (lo cual es muy positivo en tendencias bajistas de los tipos de interés pero, evidentemente, será negativo para nuestro bolsillo cuando la tendencia de los tipos sea al alza).
- Las comisiones de este tipo de operaciones son sensiblemente inferiores a las que nos cobran por operaciones a tipo fijo.
- La adecuación de los tipos de interés a la evolución del mercado permite a las entidades financieras ofrecer plazos de amortización superiores (25 años, 30 años, llegando algunas entidades hasta los 35 ó 40 años en función de la edad de los solicitantes).

Inconvenientes:

- La gran desventaja de este tipo de operaciones viene dada por el hecho de que estaremos sujetos a las oscilaciones derivadas del mercado y, por tanto, la cuota periódica que hemos de pagar variará cada vez que cambie el tipo de interés.

4.- Plazo de Amortización

Una vez nos hemos decidido el tipo de interés (fijo o variable) al que queremos nuestra hipoteca, tendremos que determinar el plazo de amortización de la misma.

Existen dos premisas que hemos de tener muy en cuenta llegado este momento:

- 1) A mayor plazo de amortización, más intereses pagaremos por nuestra hipoteca.
- 2) A mayor plazo de amortización, menor será la cuota periódica que debemos asumir.



Así mismo hemos de tener en cuenta que los plazos máximos de amortización varían conforme al tipo de interés (las operaciones a tipo fijo presentan plazos máximos de amortización más cortos que las de tipo variable) y también por el hecho de que no todas las entidades financieras ofertan los mismos plazos (en general el plazo máximo de amortización se sitúa entre 25 y 30 años, sí bien algunas entidades lo limitan a 20 años).

A la hora de seleccionar el plazo de amortización de una hipoteca el criterio general suele ser el determinar aquel plazo que nos permita asumir el pago de la cuota periódica del préstamo comprometiendo adecuadamente nuestra capacidad económica. Es decir, mayoritariamente determinamos el plazo de la hipoteca en función de nuestros ingresos y necesidades, de forma que la cuota periódica resultante sea asumible.

Por su parte, las entidades financieras suelen mantener el criterio de que las cuotas mensuales no superen el 35 ó 40% de los ingresos netos del solicitante el préstamo, para evitar el riesgo de impagos.

5.- Importe que puedo solicitar

En la oferta hipotecaria actual, algunas entidades bajo determinadas condiciones están ofreciendo financiación de hasta el 100% del valor de la vivienda a adquirir, si bien el criterio general y determinadas disposiciones legales establecen un porcentaje máximo de financiación del 80% del valor de la vivienda, utilizándose para la aplicación de este baremo, como norma general, el valor de tasación de la vivienda.

El hecho de financiar en torno al 80% del valor de la vivienda tiene una implicación directa para el solicitante: deberá aportar una cantidad a la compraventa (en torno al 20% del valor de la misma), a lo que debemos añadir los gastos que recaen sobre la parte compradora, los cuales, de forma estimativa, podemos cifrar en torno al 10% del citado valor de compraventa.

Así mismo, el importe de hipoteca solicitado junto con el tipo de interés y el plazo de amortización determinarán la cuota o pago periódico. Como bien hemos señalado en el apartado relativo a la selección del plazo de amortización, las entidades financieras para evitar el riesgo de impago suelen mantener el criterio de que la cuota del préstamo hipotecario no suponga más del 35 o 40% de los ingresos netos de los solicitantes, criterio que también deberemos tener presente a la hora de determinar el importe a solicitar

6.- Gastos bancarios

- Gastos de Estudio: se suelen cobrar de una sola vez en el momento de la firma de la escritura, no es aplicada por todas las entidades.
- Comisión de apertura: se suele pagar en el momento de la formalización, es un porcentaje que habitualmente no supera el 1%
- Comisión de subrogación: importe a pagar en el momento en el que nos subrogamos en el préstamo que tiene la vivienda que adquirimos, no suele superar el 0,5%
- Comisión de cancelación, amortización, anticipada total y parcial: las entidades suelen cargar estas comisiones en los casos en que el prestatario decide reducir voluntaria y anticipadamente el importe del
- Comisión por reclamación de cuotas impagadas: importe fijo que la entidad cobra en el caso de reclamación de cuotas impagadas.

Las comisiones por amortización anticipada, modificación del contrato y por reclamación de cuotas impagadas únicamente se aplican en los caso en que se produzcan los hechos que las generan.

7.- Gastos No Bancarios



A continuación le ofrecemos una breve descripción de aquellos gastos no bancarios en los que incurrirá para la formalización de su hipoteca.

La Tasación:

Es la valoración de la vivienda ofrecido en garantía por un profesional independiente, que debe cumplir unos determinados requisitos marcados por la ley. Generalmente será un arquitecto o arquitecto técnico, y pertenecerá a una sociedad de tasación de bienes, que están inscritas en el Ministerio de la Vivienda.

El importe resultante de la tasación es el que tomará la entidad bancaria para calcular el importe máximo de préstamo hipotecario al que podemos optar, aunque algunas entidades toman como referencia el valor de la compraventa, en el caso de que éste sea menor que el de tasación.

El coste dependerá de la entidad, pudiendo oscilar entre 150,00 y 300,00 Euros para una vivienda. En Caso de subrogación no existirá este Gasto.

La Notaria:

Una hipoteca se formaliza mediante escritura pública, la cual se efectúa ante Notario. Los notarios tienen marcados por ley sus honorarios, a los que se denomina como aranceles.

Esta escritura pública de hipoteca, para que tenga toda su eficacia, debe ser presentada e inscrita en el Registro de la Propiedad donde esté inscrito el bien a hipotecar. Los honorarios del Registro de la Propiedad también están marcados por ley.

Los gastos de notario y registro afectan dos veces al préstamo hipotecario: a la formalización para la constitución de la hipoteca y a su cancelación, pues la carta de pago del banco también se efectúa mediante escritura pública que tiene que ser inscrita en Registro para que desaparezca del mismo la hipoteca que pesa sobre nuestro bien.

También se devengan unos pequeñas gastos por la obtención de "Notas simples del Registro de la Propiedad", que son solicitadas por la entidad bancaria o por el comprador para ver si el bien ofrecido en garantía está libre de cargas y gravámenes. Su coste no debería ser superior a 3.000 pesetas.

El Registro de la Propiedad:

Organismo público, dependiente del Ministerio de Justicia, que se encarga de llevar un registro de todas las propiedad inmobiliarias del país y los bienes y derechos inherentes a las mismas, tanto rústicas como urbanas.

En sus dependencias y ordenados en libros, constan todas las fincas del país así como la titularidad o pertenencia de las mismas.

Por tanto, se inscribirán en el Registro las escrituras de compra y venta, particiones de herencia (implican propiedad), las hipotecas (derecho de hipoteca), los derechos de servidumbre, usufructo, nuda propiedad, los embargos, etc.

El Registro de la Propiedad es el organismo al que primero deberemos acudir para saber si la vivienda que queremos comprar tiene alguna carga o gravamen, y el documento más sencillo que expiden para esta información es la Nota Simple, a la que hemos hecho referencia en el apartado anterior.

Si queremos información más precisa deberemos solicitar un Certificación al Registrador de la Propiedad, aunque generalmente no es necesario. Los honorarios del Registrador, al igual que los del Notario, son conocidos como aranceles.

Resulta importante señalar que será la entidad financiera la que efectúe estos trámites por nosotros al contratar una hipoteca.



La Gestoría:

Los gastos de gestoría son los derivados de la tramitación de las escrituras, tanto de compraventa, como de hipoteca, cancelación, subrogación, etc., tramitación que incluye tanto la presentación y retirada del Registro de la Propiedad, como de la preparación de la liquidación del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales en caso de compraventa o el de Actos Jurídicos Documentados en caso de hipoteca.

Esta gestión la solía efectuar el mismo Notario, por eso en las tablas de gastos está incluido como gestión (sin especificar si corresponden a gestoría o a notario), aunque cada vez más las entidades financieras confían estos servicios a gestorías externas, cuya principal ventaja es que tienen un seguro de responsabilidad civil que cubre los posibles errores que tengan en el manejo de las escrituras.

También se encarga la gestoría de la tramitación del cambio de nombre del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles cuando existe compraventa, o del impuesto sobre Bienes de Naturaleza Rústica (sí fuera el caso).

Tablas aproximativas al importe de los Gastos No Bancarios:

Gastos compraventa Vivienda Nueva

Se considera compra de vivienda nueva cuando la realizamos directamente al constructor o promotor de la vivienda. En este caso, en el precio que pagamos, ya se incluye la cuantía correspondiente al IVA (7%), por lo que en lo relativo a los impuestos que gravan la compraventa se pagará el 1%, correspondientes a Actos Jurídicos Documentados.

Euros	Ptas	IMPUESTO (1%)	NOTARIO	REGISTRO	GESTORÍA	TOTAL
30050,61	5000000	300,51	354,6	126,21	150,25	931,57
48080,47	8000000	480,81	384,65	156,26	150,25	1171,97
60101,21	10000000	601,01	402,68	168,28	150,25	1322,22
72121,45	12000000	721,21	420,71	180,3	150,25	1472,47
90151,82	15000000	901,52	438,74	180,3	150,25	1688,84
120202,42	20000000	1202,02	474,8	222,37	150,25	2049,44
150253,03	25000000	1502,53	510,86	252,43	150,25	2049,44

Importes Orientativos

Gastos constitución hipoteca.

Por la constitución del préstamo hipotecario además de los gastos de Notaría, Registro y Gestoría, tendremos que pagar el porcentaje correspondiente a Actos Jurídicos Documentados. Este impuesto suele ser el 1% de la responsabilidad hipotecaria del préstamo (que representa aproximadamente entre el 1,5% y el 2% del importe del préstamo (en algunas Comunidades Autónomas es un importe inferior y/o puede estar bonificado en función del importe del préstamo)

Euros	Ptas	IMPUESTO	NOTARIO	REGISTRO	GESTORÍA	TOTAL
30050,61	5000000	525,89	324,55	132,22	150,25	1132,91
48080,47	8000000	841,41	348,59	156,26	150,25	1496,51
60101,21	10000000	1051,77	378,54	180,3	150,25	1760,86
72121,45	12000000	1262,13	390,66	192,32	150,25	1995,36
90151,82	15000000	1577,66	402,68	204,34	150,25	2334,93
120202,42	20000000	2103,54	426,72	216,36	150,25	2896,87
150253,03	25000000	2629,43	444,75	234,39	150,25	3458,82



Importes orientativos

8.- Fiscalidad

La compra de una vivienda tiene una serie de implicaciones de tipo fiscal. De una parte tendremos que asumir el pago de unos determinados impuestos asociados a la compraventa de la vivienda mientras que, por otro lado, existen una serie de ventajas fiscales que obtendremos vía desgravación a la hora de realizar nuestra Declaración del Impuesto sobre la Renta (IRPF).

Impuestos que gravan la Compraventa de una Vivienda: Adquisición de Vivienda Nueva.

En el caso de compra a un promotor, la transmisión, como operación empresarial habitual, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que debe pagar el comprador directamente al vendedor, el cual lo ha de ingresar posteriormente en la Hacienda Pública. El tipo general es del 7%.

Si compra una o dos plazas de garaje conjuntamente con la vivienda, también pagará el IVA al mismo tipo, si adquiere una tercera plaza esta pagará el tipo general de IVA que es el 16%.

Además deberá pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al tipo del 1% (no obstante hay tipos distintos en algunas Comunidades Autónomas). La liquidación de este impuesto la puede hacer el propio interesado, o bien a través del Notario o de un gestor colegiado.

En Canarias no existe el IVA, y el impuesto que se paga es el I.G.I.C., con un tipo del 4,5%, además del impuesto de Actos Jurídicos Documentados al que ya hemos hecho mención.

Impuestos que gravan la formalización de un Préstamo hipotecario:

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados suele ser el 1% de la responsabilidad hipotecaria del préstamo, que representa aproximadamente entre el 1,5% y el 2% del importe del préstamo. En algunas Comunidades Autónomas es un importe inferior y/o puede estar bonificado en función del importe del préstamo)

Bases para la Desgravación: La Cuenta Ahorro Vivienda.

Podrá desgravar el 15% de las cantidades depositadas durante el ejercicio en la cuenta de ahorro vivienda, con una aportación anual máxima de 1.500.000 pesetas (9.015 €) por contribuyente.

Bases para la Desgravación: Adquisición, construcción, rehabilitación y ampliación vivienda habitual

Ante todo hemos de destacar un hecho fundamental: la vivienda objeto de la desgravación debe constituir nuestra vivienda habitual.

Podemos desgravar las cantidades satisfechas para la adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos que hayan corrido por cuenta del comprador y, en el caso de la financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma, con un máximo 1.500.000 pesetas (9.015 €) por contribuyente.

O sea que se pueden desgravar:

- Plano de la obra en caso de autopromoción o ampliación.
- Permiso de obras en caso de autopromoción o ampliación.
- Gastos de escritura de compraventa (incluido impuestos y registro propiedad).
- Gastos escritura de préstamo hipotecario.
- Comisiones de apertura y estudio de la entidad bancaria.
- Importe total de las cuotas satisfechas durante el ejercicio para la amortización del préstamo hipotecario.



- Gastos formalización contratos.

El porcentaje general para la desgravación es del 15% sobre las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda. No obstante y dependiendo de diversos supuestos (como es la financiación de la adquisición de la vivienda mediante préstamos), este porcentaje se ve incrementado como podemos apreciar en el cuadro que exponemos a continuación:

Modalidad	C u e n t a vivienda	Compra de vivienda, autopromoción y rehabilitación			
		Dos primeros años		Siguyentes años	
Con dinero propio	15%	15%			
Con financiación ajena inferior al cincuenta por ciento del valor de la inversión		15%			
Con financiación ajena igual o superior al cincuenta por ciento del valor de la inversión.		Primeras 750.000 pesetas	R e s t o h a s t a 1.500.000 pesetas	Primeras 750.000 pesetas	R e s t o h a s t a 1.500.000 pesetas
		25%	15%	20%	15%

Bases para la Desgravación: El concepto de Reinversión.

Se permite desgravar fiscalmente cuando se vende la vivienda habitual y se adquiere una nueva con el dinero obtenido por la venta de la antigua, si se cumplen los siguientes supuestos:

- No se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda en tanto las cantidades invertidas en la nueva vivienda no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiese sido objeto de deducción. O sea, si vendemos nuestra vivienda en 100.000,00 euros (siendo este el mismo importe por el que la adquirimos) y nos compramos una por 150.000,00 euros podremos desgravar la diferencia, es decir, 50.000 euros

- Cuando al vender la vivienda obtengamos una ganancia patrimonial exenta por reinversión (por ejemplo nuestra casa la compramos por 50.000,00 euros y la vendemos por 100.000,00 euros para comprarnos una nueva que nos cuesta 150.000,00 euros) la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva vivienda mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior (en la medida en que haya sido objeto de deducción) como la ganancia patrimonial exenta por reinversión. Resumiendo, en nuestro supuesto la casa nos costó 50.000,00 euros y la vendimos por 100.000,00 euros para comprar una de 150.000,00 euros; en este caso sólo podremos desgravar 50.000,00 euros, que son la diferencia entre el valor de la venta y el precio de la compra. Los 50.000,00 euros de beneficio en la venta de la antigua vivienda NO tienen derecho a deducción.

9.- Formalización de las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario:



Llegó la hora de firmar las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario. Una vez aceptada la oferta vinculante, o decidido a subrogarse llega el momento de la formalización de las escrituras.

Para poder dar este paso es necesario aportar una documentación complementaria: título de propiedad del vendedor, último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y condiciones de la compra-venta, que lo habitual es que sean las mismas del contrato privado si lo hubiere. Ya está todo listo. En pocos días usted firmará las escrituras.

Normalmente, en un sólo acto y ante la presencia del notario, se formalizará tanto la escritura de compra-venta de la vivienda como la del préstamo hipotecario. Compruebe que ésta última recoge todos y cada uno de los aspectos a los que usted dio el visto bueno en la oferta vinculante. Si lo desea, podrá comprobarlo tranquilamente unos días antes en el despacho del notario quien, en todo caso, se responsabiliza de que los dos documentos aludidos coincidan.

También es muy conveniente que el notario verifique en el Registro de la Propiedad que el inmueble no ha sufrido ningún cambio entre el momento en que hizo la primera verificación y la firma de la escritura.

10.- Preguntas más frecuentes:

¿Cómo elegir el tipo de préstamo que más me interesa?

Para conocer exactamente el importe del préstamo que usted podrá conseguir debe tener en cuenta dos aspectos.

En primer lugar, el valor de tasación de la vivienda. A través de una sociedad de tasación autorizada usted sabrá cual es la valoración del inmueble y si la cantidad que le pide el comprador se ajusta a los valores del mercado. La tasación de la vivienda es, por tanto, otra forma de aumentar tanto su seguridad como la de la entidad financiera que, si usted lo desea, personalmente puede encargar a una sociedad que lleve a cabo la operación. Pero recuerde, los gastos de tasación correrán a su cargo, con independencia de que al final se formalice o no el crédito.

Lógicamente, otro factor que condiciona el importe del préstamo son sus ingresos. Como regla general y según le explicaremos detalladamente más adelante, las entidades suelen recomendar que la cuota que deberá pagar al mes en concepto del préstamo hipotecario no supere determinado porcentaje -en torno al 30%- de sus ingresos mensuales. Para usted resulta más seguro: se evita correr riesgos de impago en el momento en el que surja algún gasto excepcional en su presupuesto.

¿Ya sabe cual es el valor tasado? Bien pues, siempre que **sus ingresos** lo permitan, usted podrá obtener entre el 70% y el 80% de ese importe. Quizá pueda incluso llegar a más si aporta garantías adicionales. Hable con su entidad.

Nuestro consejo es que a la hora de determinar el importe necesario no se apriete excesivamente el cinturón. Concédase cierta holgura dentro de los límites indispensables.

Plazo de amortización

El plazo de amortización es el tiempo que se establece en el préstamo para su total devolución. Por la envergadura de la operación, los préstamos hipotecarios tienen un **plazo dilatado**, desde cinco a veinticinco o más años.

Lo importante es que usted ajuste bien tanto el importe del crédito como el plazo para poder pagarlo con más comodidad. **Busque el punto justo**: alargar el plazo más de lo necesario supone pagar intereses más años y estrecharlo en exceso puede llegar a implicar una carga demasiado pesada.

Como veremos con un ejemplo concreto más adelante, el nivel de los tipos de interés también permite hacer combinaciones más o menos ventajosas con el plazo. En general, con tipos bajos, el alargamiento del plazo produce una mayor disminución de la cuota, mientras que con tipos de interés altos, el plazo más largo no produce un descenso significativo de la cuota a pagar.



Tipo de interés

Lógicamente, el tipo de interés es un aspecto muy importante del préstamo ya que, unido al plazo, determina lo que usted pagará a lo largo de los años. Sin embargo, **no debe ver el tipo de interés como un elemento aislado**. Además de valorar aspectos menos tangibles como la relación con su entidad, debe prestar atención a todos los demás elementos del préstamo: la modalidad del tipo de interés -fijo o variable-, las comisiones que se aplican, las cuotas a pagar y su periodicidad y el plazo de amortización.

Es esencial buscar la combinación perfecta entre el tipo de interés y el plazo para que la operación se acople bien a sus posibilidades. Un cuarto de punto en el tipo de interés no tiene gran repercusión en la cuota pero la diferencia entre diez o veinte años puede determinar que usted acceda o no al préstamo o pueda solicitar mayor o menor importe.

¿Qué son las comisiones de apertura y cancelación?

La concesión del préstamo por parte de la entidad suele llevar parejo el cobro de una comisión que, bajo el nombre genérico de **comisión de apertura**, engloba los gastos de estudio y tramitación del préstamo. Suele ser un tanto por ciento del importe del préstamo con una cuantía mínima.

La **comisión por amortización anticipada** sólo se aplica si efectivamente se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a aminorar el préstamo, ya sea reduciendo la cuota a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces, la tarifa varía si lo que se amortiza es todo el préstamo -cancelación total- o sólo una parte -amortización parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad del cliente.

En los préstamos a interés variable, la comisión por amortización está limitada por la ley al 1%. En los de interés fijo la comisión suele ser más elevada debido al mayor riesgo que implica para la entidad, que se ve obligada a asegurarse ante posibles oscilaciones de los tipos de interés con el consiguiente coste que esto le supone. En todo caso, la Ley 2/1994, de 30 de marzo, le ofrece dos posibilidades de modificar su préstamo hipotecario: la subrogación y la novación crediticia.

La tarifa de comisiones a repercutir al cliente debe ser comunicada previamente al Banco de España y está a disposición de cualquier persona que quiera consultarla. Sólo podrán repercutirse aquellas comisiones que expresamente se encuentren recogidas en la escritura de préstamo.

¿Subrogación o Hipoteca Nueva?

Si va a adquirir una Vivienda de Nueva construcción y necesita financiación habitualmente podrá optar por:

- Subrogación en el préstamo ofrecido por el promotor: existe una gran posibilidad de que su vivienda se encuentra gravada con una hipoteca en una entidad financiera, por lo que le recomendamos proceda a informarse sobre la posibilidad de subrogarse en la citada hipoteca, lo cual resulta más barato a nivel de gastos.

- Si no existe hipoteca en la que subrogarse o bien no puede/quiere acceder a la subrogación del préstamo (bien porque no lo permite la entidad financiera o bien porque considera que las condiciones del mismo no son nada ventajosas respecto a lo que puede encontrar en el mercado), en este caso tendrá que solicitar una hipoteca nueva para adquirir la vivienda.

Los gastos asociados a la subrogación de un préstamo hipotecario son muy inferiores a los asociados a la formalización de una hipoteca nueva. El coste de la operación viene determinado fundamentalmente por la comisión de subrogación. Esta comisión se calcula sobre la parte del



capital pendiente al tiempo de la subrogación. A este importe tendremos que sumarle los gastos correspondientes a Notaría, Registro y Gestoría, los cuales resultan sensiblemente inferiores a los originados en una hipoteca nueva.

¿Qué es exactamente la T.A.E.?

Las siglas corresponden al concepto de **Tasa Anual Equivalente**. La T.A.E. es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación.

Se trata de un concepto importante, ya que permite conocer cual sería el coste efectivo o real de la operación si los tipos de interés existentes en el momento de la formalización del crédito no experimentaran variación durante toda la vida del mismo cosa que, lógicamente, no ocurre en los préstamos a interés variable.

Por eso, la T.A.E. es un elemento más útil y válido en los hipotecarios a interés fijo, es decir, cuando éste permanece constante todo el tiempo, que en los préstamos a interés variable. En este último caso, la T.A.E. no es más que una referencia -variará cada vez que se actualice el tipo de interés del préstamo- aunque, eso sí, sirve para tener una visión más allá de lo que es el interés proporcional del primer año.

A la hora de comparar las distintas ofertas hipotecarias en función de la T.A.E. tenga en cuenta que no todas están cortadas con el mismo patrón: **compare préstamos similares**, un fijo con otro fijo o un variable con otro, aunque la equiparación sólo será válida si además está comparando préstamos variables que tienen el mismo índice de referencia.

¿Que tipos de préstamos hipotecarios hay?

Hoy en día, la oferta de préstamos hipotecarios es muy amplia y variada. Pese a la multitud de nombres comerciales diferentes, se pueden distinguir cuatro tipos básicos de préstamos.

Interés fijo

El tipo de **interés permanece constante** durante toda la vida del préstamo, es decir, suban o bajen los tipos de interés, el cliente siempre pagará lo mismo cada mes. Eso le da cierta seguridad -si los tipos de interés suben, usted no se verá afectado- pero también tiene un inconveniente -si los tipos bajan no podrá beneficiarse-. Se trata, por tanto, de una decisión en la que se puede ganar o perder.

Otra característica de este tipo de préstamos es que suelen tener un plazo más ajustado -alrededor de doce años- y la comisión por amortización anticipada es mayor. Recuerde este hecho si ya tiene pensado destinar parte de sus ahorros futuros a ir reduciendo el importe del préstamo o el plazo.

Interés variable

Esta clase de préstamos sí que permite beneficiarse de las rebajas de los tipos aunque, lógicamente, también recoge las subidas. Su principal ventaja es que no contemplan el riesgo de que el interés del préstamo se quede desfasado, ya que periódicamente -normalmente cada doce meses- se actualiza a los precios del mercado.

Estas son sus principales características: **el interés varía al ritmo del mercado, el plazo de amortización es mayor** -puede llegar a veinte o treinta años- y la comisión por amortización anticipada no supera el uno por ciento.

En esta modalidad es importante distinguir entre lo que es el tipo de interés del primer periodo -válido para los seis o doce meses iniciales-, que en ocasiones viene a ser como una promoción inicial, y el que regirá los años sucesivos y que estará determinado por los índices más el diferencial añadido que se explican más adelante.

Interés mixto



Se conocen así a los que combinan un periodo en el que el interés permanece fijo -dos, tres o más años- y otro en el que éste es variable y se va ajustando al mercado. El plazo de amortización y las comisiones por cancelación anticipada suelen ser parecidos a los variables. Combinan las ventajas e inconvenientes de los préstamos fijos y los variables aunque, al acotar dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos.

De cuota fija

Son préstamos a interés variable pero se asemejan a los préstamos a tipo fijo en la medida en **que el cliente siempre paga la misma cuota al margen de la evolución de los tipos de interés**. La diferencia es que si los tipos suben, en lugar de pagar más cuota, se alarga el plazo de amortización; y si bajan, se acorta. Su principal problema es la incertidumbre. El cliente no sabe a ciencia cierta cuándo terminará de pagar el préstamo, ya que depende de la evolución de los tipos. A cambio de esta incógnita tiene la seguridad de que su cuota no variará ni una peseta en toda la vida del préstamo.

¿Qué son los índices de referencia?

Los índices de referencia son un elemento muy importante y requieren más atención de la que los clientes están acostumbrados a prestarles. Estos indicadores son los que **se aplican** a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable **a la hora de revisar y actualizar su interés**. O sea, de ellos depende el tipo de interés que usted pagará durante prácticamente toda la vida del préstamo.

Hay varios pero en estas páginas sólo se analizan los oficiales. Se trata de unos índices objetivos, que mensualmente elabora el Banco de España y que, además de en el Boletín Oficial del Estado (BOE), se publican en casi todos los periódicos. Es muy fácil encontrarlos. Suelen estar situados en las páginas de economía, cerca de los cuadros de bolsa y bajo una cabecera que lleva por título Índices de referencia de los préstamos hipotecarios. Veamos cada uno de ellos.

Los índices que se detallan a continuación son los que tienen carácter oficial y elabora y publica el Banco de España.

Tipo interbancario a un año "Euribor"

Se define como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por un panel de 57 bancos de los más activos y mayor calificación de rating en la zona Euro. Es calculado sobre la base de 360 días y se fija a las 11 a.m. (CET) si al menos el 50% de los bancos participantes en el panel han realizado una contribución efectiva. La media se efectúa después de la eliminación del 15% de las cotizaciones extremas y se redondea a tres decimales

Esta referencia fue definida por la Circular 7/1999, de 29 de junio, a entidades de crédito.

No se trata del tipo de un día concreto, por lo que los altibajos de un día y otro quedan diluidos en la media mensual que elabora el Banco de España. A pesar de ello, este índice, al ser un indicador claramente monetario, es el que más rápidamente refleja los movimientos – subidas y bajadas- de tipos que se producen en los mercados financieros.. Por eso, este índice dibuja movimientos más bruscos e intensos que los anteriores.

Índice de bancos "IRPH"

Es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años que los bancos han concedido durante ese mes para la adquisición de vivienda libre y está expresado en Tasa Anual Equivalente (TAE). Es, por tanto, una media de los contratos de préstamos hipotecarios que en ese momento se han formalizado en el mercado y que el Banco de España ha calculado con los datos que le remiten las entidades.

Índice de cajas

Es exactamente lo mismo que el anterior aunque, en este caso, recoge los tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las cajas de ahorros. También está expresado en TAE.



Tipo medio del conjunto de las entidades de crédito

Este índice engloba los dos anteriores y, por eso, recoge una media mucho más amplia.

Indicador de la CECA de los tipos de activo

Este índice es una media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados por las cajas de ahorros tanto a los préstamos hipotecarios como a los préstamos personales.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre introducción del euro, la orden de 1 de diciembre de 1999 suprimió el carácter "oficial" del Mibor hipotecario para las operaciones de préstamos hipotecarios formalizadas con posterioridad al 1 de enero del año 2000. La misma Orden establece una nueva fórmula de cálculo del índice de tipo de interés del mercado interbancario a un año (Mibor) con efectos a esa misma fecha (1 de enero de 2000).

Rentabilidad interna de la deuda pública

Es un índice muy poco utilizado. Se calcula sobre la rentabilidad media a la que se negocian los Bonos del Tesoro entre dos y seis años de plazo.

¿Cómo se aplican los índices de referencia para revisar el tipo de interés?

Los índices de referencia son los que garantizan al cliente que cuando se revise el interés de su préstamo éste quedará ajustado a los precios del mercado ya que, como vimos al analizar los indicadores, éstos no son más que la media de los préstamos formalizados en determinado periodo.

Observe que la publicación de los índices suele tener un cierto retraso y que, por tanto, el índice que a usted se le aplicará es el último disponible o publicado en la fecha en que procede a la revisión.

Ahora bien, a la hora de aplicar estos índices hay que tener en cuenta dos factores. Uno es lo que se conoce como el redondeo. Conviene que sepa que si las entidades aplican un redondeo este deber realizarse al alza o a la baja, al más cercano porcentaje de punto que se indique.

Pero, más importante todavía es la aplicación al índice del llamado margen o diferencial, que no es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Por ejemplo, si un cliente tiene contratado un préstamo al Euribor más un punto y el Euribor está en el 4%, el nuevo tipo de interés del crédito será ese 4% más el punto establecido en el diferencial, es decir, un 5%.

El diferencial que se aplica no es igual para todos los índices. En el caso del índice de bancos y cajas, dicho diferencial suele ser menor que el que se aplica al Euribor. La razón es muy sencilla: el Euribor suele partir de un valor más bajo y para igualarlo al mercado se añade un diferencial mayor. Sin embargo y como se puede ver en el siguiente gráfico, los principales índices de referencia acaban recorriendo el mismo camino.

¿Cuándo se revisa el interés del préstamo?

Lo más frecuente es hacerlo una vez al año*. A partir de ese momento y hasta la nueva revisión, el tipo de interés de su préstamo será el resultante de añadir el diferencial al último índice de referencia disponible que, normalmente, suele ser el que corresponde al mes pasado o el inmediatamente anterior - recuerde la diferente temporalidad que le explicábamos en el capítulo anterior.

La ventaja de que transcurra cierto tiempo entre una revisión y otra es que usted no tiene que ajustar continuamente su presupuesto mensual en el que, como ya sabemos, el préstamo hipotecario tiene un peso muy importante.

Lógicamente, cuando los tipos de interés estén subiendo esta cadencia jugará a su favor: tendrá tiempo suficiente para acoplar con antelación su bolsillo a lo que luego serán las nuevas condiciones del préstamo. Y si los tipos de interés están bajando, no se inquiete. A partir del momento en el que se revise el interés del préstamo usted tiene la seguridad de que éste se adaptará a la situación del mercado de forma automática.



No lo olvide: su préstamo no necesita esperar a que el Banco de España revise los tipos de interés para adaptarse a la realidad del mercado. Se ajusta automáticamente cada vez que hace la revisión del tipo en el caso de los préstamos a interés variable.

(En ocasiones también puede revisarse cada seis meses. Consulte con su entidad.)*

¿Cuánto tengo que pagar al mes?

La cuota mensual depende de tres factores: el importe del préstamo, el tipo de interés y el plazo. En la Tabla de Cuotas usted podrá ver fácilmente cómo varía la cuota a medida que aumenta o reduce el plazo. Como podrá comprobar, a mayor plazo, menor cuota.

T i p o Interés	AÑOS					
	10	15	20	25	30	35
2,50%	942,70	666,79	529,90	448,62	395,12	357,50
2,75%	954,11	678,62	542,17	461,31	408,24	371,03
3,00%	965,61	690,58	554,60	474,21	421,60	384,85
3,25%	977,19	702,67	567,20	487,32	435,21	398,94
3,50%	988,86	714,88	579,96	500,62	449,04	413,29
3,75%	1000,61	727,22	592,89	514,13	463,12	427,91
4,00%	1012,45	739,69	605,98	527,84	477,42	442,77
4,25%	1024,38	752,28	619,23	541,74	491,94	457,89
4,50%	1036,38	764,99	632,65	555,83	506,69	473,26
4,75%	1048,48	777,83	646,22	570,12	521,65	488,86
5,00%	1060,66	790,79	659,96	584,59	536,82	504,69
5,25%	1072,92	803,88	673,84	599,25	552,20	520,74
5,50%	1085,26	817,08	687,89	614,09	567,79	537,02
5,75%	1097,69	830,41	702,08	629,11	583,57	553,50
6,00%	1110,21	843,86	716,43	644,30	599,55	570,19

Como se puede observar, a medida que el tipo de interés es más alto, el ahorro que supone alargar el plazo de amortización se va reduciendo hasta el punto de que, con tipos más elevados de los que aparecen en la tabla, realmente no compensa ampliar el plazo de amortización a partir de determinados niveles.

Con la tabla adjunta, usted puede ir haciendo diferentes combinaciones de tipos de interés y plazo y calcular si el importe se ajusta a sus posibilidades. Pero recuerde que la elección de la cuota no es algo totalmente aleatorio: también depende de sus ingresos.

Recuerde que lo que debe buscar es la comodidad en el pago pero sin caer en el error de alargar el plazo más allá de lo estrictamente necesario.

Diferentes tipos de cuotas

Según la periodicidad del pago se pueden distinguir varios tipos de cuotas: mensuales, trimestrales e incluso semestrales.

La cuota incluye parte del capital que se amortiza y los intereses correspondientes. Desde este punto de vista se pueden distinguir entre:

Cuota constante:

Esta es la más frecuente y consiste en que el importe de los intereses se va reduciendo en una cuantía proporcional a la amortización del capital.

Cuota creciente:

En este caso, la cuota va aumentando cada año un porcentaje prefijado. Tiene la ventaja de que se paga menos al principio pero, lógicamente, la carga aumenta en el futuro. Su inconveniente es que se pagan más intereses.



Cuota decreciente:

Justamente lo contrario. Se amortiza siempre la misma cantidad de capital de forma que los intereses se van reduciendo progresivamente y el total a pagar va descendiendo. El inconveniente es que al principio se paga más.

También se puede establecer un **periodo de carencia**. Se denomina así al periodo en el que el titular del préstamo sólo paga intereses y no amortiza capital. Se suele ofrecer por un plazo corto - uno o dos años- al iniciarse la operación con el fin de hacer más cómodo el pago inicial del préstamo.

Consulte con su entidad para elegir la cuota que le resulte más cómoda y no olvide que en el caso de los préstamos a tipo variable, la cuota se va ajustando a medida que se revisa el interés.

¿Cual es el mejor préstamo?

Buena pregunta. Si piensa que los tipos de interés van a subir, podría coger un préstamo hipotecario a interés fijo y si piensa que van a bajar, mejor que se incline por uno variable. Esto sería válido para un periodo de meses o pocos años pero tenga en cuenta que en un préstamo hipotecario estamos hablando de quince, veinte, veinticinco o más años, y en un tiempo tan dilatado seguramente habrá movimientos de los tipos en ambas direcciones. Como ve, **no hay fórmulas mágicas ni válidas para todo el mundo.**

El mejor préstamo es el que mejor se adapta a sus posibilidades y eso exige tener presentes todos los factores que intervienen en la operación: importe que necesita, tipo de interés, plazo, capacidad de pago, etc. **Busque y compare.**

Aunque la entidad hará un estudio personalizado de su situación para informarle sobre aquello que más se ajusta a sus necesidades, es usted el que debe tomar la decisión. Y eso depende, en gran medida, de su capacidad de endeudamiento o, en otras palabras, de la cuota que puede pagar

¿Qué documentos tengo que llevar a la entidad financiera?

Los documentos que debe aportar a la entidad hacen referencia a dos aspectos:

-Información personal:

DNI/NIF. Además, si está casado le preguntarán sobre el régimen económico matrimonial. No se alarme; la entidad no pretende invadir su vida privada. La razón es que, en algunos casos, para constituir la hipoteca es necesario el consentimiento de los dos cónyuges.

-Información económica:

Trabajador por cuenta ajena: últimas nóminas. Es la forma de cotejar sus ingresos para establecer la cuota que razonablemente puede pagar. Posiblemente también le sea solicitada la Declaración de la Renta y del Patrimonio y quizá un certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.

Trabajador por cuenta propia: Declaración de la Renta y Patrimonio. Justificación de ingresos y últimos pagos fraccionados de IRPF e IVA.

Lógicamente si la entidad que le va a conceder el préstamo es aquella con la que usted opera desde hace tiempo estos trámites se verán simplificados.

-Información sobre el bien a hipotecar

1. Compra de particular a particular: fotocopia de la escritura de compraventa
2. Compra a un promotor: fotocopia de la escritura del contrato de compraventa
3. Si lo que quiere es construir su propia vivienda: escritura de la propiedad del solar y la licencia y proyecto de obra

En determinados casos, la entidad se reserva el derecho a poder solicitar documentación adicional a la requerida inicialmente.

En general las entidades solicitan:

1. fotocopia del NIF/CIF del solicitante o solicitantes



2. copia del contrato privado o la escritura de compraventa del bien inmueble a hipotecar

Trabajador por cuenta ajena:

- a. ultimas nóminas
- b. ultima Declaración de la Renta
- c. otros justificantes de ingresos, si los hay

Trabajador por cuenta propia:

- a. ultima Declaración de la Renta
- b. pagos fraccionados de renta del año en curso
- c. ultima declaración anual del IVA

¿Qué información me va ofrecer la entidad financiera?

Las entidades financieras le ofrecerán un folleto informativo que contempla los aspectos básicos del préstamo: plazo, tipo de interés, comisiones, cuota y todos los gastos que corren a cargo del cliente. Este folleto, regulado por la Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios de 1994, le permitirá comparar las diferentes ofertas. Además recuerde que si la vivienda tiene un préstamo hipotecario usted podrá subrogarse en el mismo

Una vez analizadas y recibido el primer visto bueno de la entidad, usted podrá solicitar la formalización de una oferta vinculante. La entidad analizará su petición y le responderá en breve plazo, una vez comprobada la situación del inmueble en el registro de la Propiedad y efectuada la tasación del mismo. En el caso de subrogación la entidad dará el visto bueno a la operación.

La **oferta vinculante** es un documento que tendrá una vigencia mínima de diez días a la espera de que usted lo acepte o no y que debe concretar hasta el mínimo detalle todos los elementos del préstamo:

1. importe y forma de entrega del préstamo
2. amortización: número de cuotas, periodicidad de pago, importe y fecha de pago de la primera y última cuota, condiciones en caso de amortización parcial
3. interés: nominal; si es fijo o variable y, en el segundo caso, cómo, cuándo y en función de que índice de referencia varía y el diferencial que se aplicará
4. comisiones, la comisión de apertura y la comisión de amortización anticipada -total o parcial-; esta última sólo se aplicará en el caso de que se produzca
5. otros gastos que corren a cargo del prestatario: tasación, aranceles notariales y registrales, etc. (se detallan en páginas posteriores)
6. T.A.E.

Examine bien la oferta vinculante y no dude en preguntar todo lo que no entienda. Su contenido es lo que luego deberá quedar plasmado en la escritura del préstamo hipotecario. Recuerde que el coste de tasación de la vivienda, si se ha realizado, deberá abonarlo aunque finalmente rechace la oferta vinculante

¿Cuándo puedo disponer del préstamo?

De acuerdo con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Por ello, dado el elevado importe de los préstamos hipotecarios sería lógico que la entidad de crédito sólo permitiera su disposición una vez que se haya inscrito la hipoteca, lo que puede requerir un plazo de tiempo relativamente largo.

Sin embargo, la mayoría de las entidades entregan el importe del préstamo de manera simultánea a la firma de las escrituras con el fin de que usted pueda pagar en el mismo acto al vendedor y evitarle las dificultades y costes que le acarrearía la necesidad de aplazar el pago.



Por ello, con el fin de poder entregarle inmediatamente el importe del préstamo y asegurarse a la vez que la escritura que es el título original en el que se documenta el derecho de la entidad de crédito, se presentará inmediatamente en el Registro, la entidad efectúa una selección muy rigurosa de los intervinientes externos -notario, gestoría administrativa, etc.- en orden a lograr la mayor eficiencia.

¿Cómo puede obtener una copia de la escritura?

Si usted desea disponer de una copia de la escritura de su préstamo, puede solicitarla directamente del notario ante el que firmó. Su coste no es muy elevado y le permitirá conocer en cualquier momento sus derechos y obligaciones respecto del préstamo.

Si lo prefiere, la gestoría que efectúe el resto de los trámites puede ocuparse también de este servicio.

¿Para qué hay que hacer una provisión de fondos?

Como ya le indicamos al principio, la compra-venta de un inmueble y su financiación con un préstamo hipotecario lleva parejos una serie de gastos necesarios para llevar a cabo la operación y que son ajenos a la entidad, como es el caso del notario, gestoría, impuestos, etc. Pues bien, el día de la escritura usted deberá realizar una provisión de fondos a favor de la gestoría que se encargará de los trámites administrativos para hacer frente precisamente a estos gastos.

Si una vez abonados queda algún remanente -suele ser habitual- la entidad le ingresará en su cuenta el importe de la liquidación que realice la gestoría. Usted tendrá todos los recibos.

Veamos entonces al detalle cuáles son los gastos y de qué se derivan

¿Que gastos inherentes a la operación tiene la contratación de un préstamo hipotecario?

Tasación: se abona a la sociedad autorizada que se encargó de calcular el valor de la vivienda. Si la tasación se ha llevado a cabo usted tendrá que abonarla independientemente de la contratación final o no del préstamo hipotecario.

Registro: por dos conceptos. Primero, al solicitar al Registro de la Propiedad la información sobre la vivienda que usted va a comprar y segundo, al registrar en este organismo las escrituras que certifican que usted es el nuevo dueño del inmueble y que tiene un préstamo hipotecario.

Notario: el notario es el que da fe pública de las escrituras de compra-venta y del préstamo hipotecario, el que certifica la operación. El notario tiene la obligación de informar y recordar al cliente las cláusulas financieras del préstamo -comisiones, TAE, índice de referencia, etc.- y de advertirle si detecta alguna diferencia entre la oferta vinculante y el documento contractual.

Gestoría: es quien, en última instancia, se encarga de los trámites administrativos: registro, pago de impuestos, etc.

Gastos bancarios: esta partida incluye la comisión de apertura del préstamo. Recuerde que aunque su entidad le informará de la comisión por amortización anticipada, ésta sólo se abonará si se produce.

¿Que impuestos lleva aparejados la compra de una vivienda?

Hacienda: La compra de la vivienda lleva pareja una serie de impuestos que la gestoría se encargará de abonar con la provisión de fondos que usted ha realizado. Los impuestos son los siguientes:

1. Impuesto del Valor Añadido (IVA); sólo en el caso de vivienda de primera mano. Normalmente el 7% del valor escriturado en las viviendas libres. Algunas viviendas de protección oficial tienen un régimen especial, con un tipo impositivo del 4%

2. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales; sólo en el caso de inmuebles de segunda mano. Se abona el 7% del valor escriturado

3. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Se abona entre el 0,5% y el 1% del valor de la garantía hipotecaria, que viene a ser entre un 1,5% y un 2% del importe del préstamo. En caso de



subrogación este impuesto no existe (aplicable principalmente a vivienda de nueva construcción en la que el promotor ofrece la subrogación en el préstamo por el constituido)

El vendedor es, legalmente, el obligado al pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, plusvalía, pero podría pactarse lo contrario en el contrato de compraventa.

En total, los gastos suponen en torno al diez por ciento del valor de la vivienda.

¿Qué seguros se deben contratar?

No olvide asegurar el futuro

Tanto o más importante que elegir un buen crédito es asegurarse ante posibles imprevistos en la vivienda. Legalmente, usted sólo está obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble tasado.

Pero la vivienda es un patrimonio muy importante como para dejar riesgos al azar. Por eso, además de asegurar el continente o la estructura de la vivienda es conveniente cubrir otras posibles contingencias. Su entidad le informará de los posibles seguros que puede contratar, que de forma somera resumimos a continuación.

- Seguro multiriesgo del hogar: mediante el pago de una prima usted tiene la tranquilidad de asegurar el contenido de su vivienda. En casos de incendio, daños por agua, rotura de cristales, robo, responsabilidad civil por daños a terceros, etc., el seguro se hará cargo de todo. Además, este tipo de seguros suele incorporar un servicio de asistencia al hogar las 24 horas del día.

- Seguro de vida o de amortización del préstamo: esta modalidad cubre el riesgo de fallecimiento o invalidez permanente del titular del préstamo. Si esto ocurre, la familia no tendría que hacerse cargo de la deuda, ya que el seguro se encargaría de devolver a la entidad financiera lo que quede por pagar del préstamo. Aunque la entidad financiera no nos puede obligar a la contratación de este tipo de seguros, resulta recomendable su contratación pues no suelen ser especialmente caros.

- Seguro de protección de Pagos: Son seguros que cubren la eventualidad de pérdida de ingresos (desempleo, incapacidad temporal, etc). En el caso de producirse la compañía de seguros se hará cargo de las cuotas del préstamo durante un periodo máximo prefijado (habitualmente 12 meses).

Infórmese en su entidad de todas las ventajas y garantías que incorpora cada una de estas dos modalidades. Allí le informarán del coste de cada seguro, ya que la prima a pagar varía en función de las contingencias que quiere asegurar, del valor de los bienes, la edad del asegurado, el plazo, la cuota, etc. Recuerde que en cualquier caso es a usted a quien le corresponde decidir la entidad aseguradora con la que desea contratar.

¿Qué beneficios fiscales tiene la operación?

Tanto la compra de su vivienda como el préstamo hipotecario incorporan una serie de beneficios fiscales que hay que tener en cuenta, ya que le permitirán reducir la cantidad a pagar a Hacienda por el Impuesto sobre la Renta y, en algunos casos, incluso convertirán su declaración positiva en negativa con derecho a devolución. En todo caso hay una condición: la vivienda debe ser su residencia habitual.

Para sacar el máximo provecho fiscal a la compra de la vivienda y a la contratación de un préstamo hipotecario debe analizar cuidadosamente tanto lo que se establece a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como su propia situación personal.

Con carácter general en la normativa se establece un porcentaje de deducción del 15% para las cantidades invertidas en la adquisición de vivienda habitual, con el límite aplicable de 1.500.000 pesetas.

Si usted compra su vivienda con un préstamo de una entidad de crédito podrá deducirse durante los dos primeros años un 25% de las primeras 750.000 pesetas invertidas (4.507,59 €) y un 15% de las siguientes 750.000 pesetas (4.507,59 €). A partir del tercer año los porcentajes serán del 20% y del 15%, siempre con el límite anual de 1.500.000 pesetas (9.015,18 €)



Para que sean de aplicación estos porcentajes es necesario que el préstamo suponga al menos un 50% del valor de la vivienda y que no amortice, es decir que no devuelva, durante los tres primeros años cantidades que superen el 40% del importe total solicitado.

Para determinar como influyen todos estos extremos en su declaración de la renta, resulta conveniente que se asesore adecuadamente.

Consulte con su entidad y pídale asesoramiento. Ella puede ayudarle a buscar la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades financieras y fiscales.

Y en caso de dudas o quejas ¿dónde puedo acudir?

Como ya le hemos aconsejado a lo largo de estas páginas, no dude en acudir a su entidad par consultar todas las cuestiones que no entienda o quiera aclarar.

Recuerde que un préstamo hipotecario es una operación a muy largo plazo, que seguramente generará una relación estable entidad-cliente y en la que, además de unas buenas condiciones financieras, deberá valorar la calidad del servicio que se le ofrece. A la larga, ese es uno de los elementos más importantes.

No olvide que en caso de reclamación, si en su oficina no encuentra respuestas satisfactorias, usted puede dirigirse al defensor del cliente. Normalmente todas las entidades disponen de este departamento, que estudiará su queja para llegar a una solución y si ésta no es posible o han transcurrido dos meses sin resolución, podrá recurrir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

