

Boletín Oficial



DE LA

*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ESPAÑA*

ADPI

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA//AGENTES INMOBILIARIOS



AÑO 20 NÚMERO 156

Septiembre/Octubre 2019



Actualidad	págs. 3-8
Gastos e impuestos por la compra de una vivienda en 2019, con o sin hipoteca.....	págs. 3-6
Previsión del precio de la vivienda en España en 2019	págs. 7-8
Información General	págs. 9-16
Nuevo modelo de contrato de alquiler con la última reforma de la LAU	págs. 9-10
El precio de la vivienda libre se modera en el segundo trimestre....	págs. 10-13
La rentabilidad total de una vivienda y la rentabilidad por alquiler	págs. 14-16
Formación Continuada	págs. 17-25
La fórmula para pagar menos impuestos al renunciar a una herencia ... y qué tributos son obligatorios	págs. 17-20
La economía colaborativa lidere las nuevas tendencias Proptech	págs. 21-25
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag. 25
Consultorio Formativo	págs. 26-27
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	pág. 27

La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España ha adoptado las medidas y niveles del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la C/ Gascó Oliag, nº10-1º-P, C.P. 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: ATP-ADPI

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-5204-2000

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Boletín Oficial
 DE LA
 AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
 DE
 ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
 DE ESPAÑA

Redacción y Administración
 C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha
 28010 MADRID
 Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-adpi.com

Gastos e impuestos por la compra de una vivienda en 2019... con o sin hipoteca

La hipoteca no es el único gran gasto que entraña la compra de una vivienda. De hecho, son muchos los gastos e impuestos que se deben afrontar para formalizar la operación y convertirse en dueño de la propiedad.

Entre la tasación de la casa, el notario, el registro y los correspondientes impuestos (IVA, ITP...), los expertos recomiendan tener unos ahorros de entre un 10% y un 15%, dependiendo de la CCAA, del precio de la vivienda. Todos ellos son gastos obligatorios que giran en torno a la compraventa de una vivienda, aunque la 'factura' a pagar dependerá de si se trata de una casa nueva o usada y del importe de la misma. Resumimos en qué consiste cada uno y cuál es su precio aproximado en el ejercicio 2019:

Los gastos de la compraventa

La notaría

Un gasto a tener en cuenta a la hora de comprar una casa, tanto nueva como usada, es la notaría. Los honorarios de los notarios, denominados aranceles, están regulados por el Estado y todos cobran lo mismo por idénticos servicios. En el caso del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los precios oscilan entre 600 y 875 euros, dependiendo del precio del inmueble. Por ejemplo, por un piso de 100.000 euros se pagarían aproximadamente 850 euros, mientras que por uno de 250.000 euros se deberían abonar unos 1.000 euros.

El Registro de la Propiedad

También cuesta dinero inscribir las escrituras que ha firmado el notario. De nuevo, los honorarios están fijados por normativa y dependen directamente del precio del inmueble, aunque suelen situarse entre 400 y 650 euros.



Gastos y
impuestos

Por vender tu casa

Los impuestos vinculados a la compraventa



El comprador de una vivienda también debe tener un colchón extra para pagar impuestos, aunque la cuantía dependerá del precio de la casa y de si es nueva o de segunda mano.

En cuanto a los gastos e impuesto en la compra de una vivienda nueva, el impuesto más importante es el IVA, que en 2019 asciende al 10%.

Es decir, supondría 10.000 euros en el caso de una vivienda de 100.000 euros y de 25.000 en una de 250.000 euros. Pero en Canarias, está al 6,5% (es el IGIC- Impuesto General Indirecto Canario). En el caso de una vivienda pública el IVA puede ser del 4%, pero varía en función de la CCAA y el tipo de vivienda social de que se trate.

Al IVA hay que añadir un segundo impuesto: el de Actos Jurídicos Documentados (IAJD). Se trata de un tributo que se genera por firmar en el notario e inscribirse en el registro. Desde noviembre de 2018 entró en vigor un decreto ley que obliga a que sean los bancos quienes paguen este impuesto a partir de entonces.

Impuestos de la compra de una vivienda nueva

Comunidad Autónoma	AJD Obra nueva (%)	IVA (%)	AJD de la hipoteca (%)
Andalucía	1,5%	10,0%	0,0%
Aragón	1,5%	10,0%	0,0%
Asturias	1,2%	10,0%	0,0%
Baleares	1,2%	10,0%	0,0%
Canarias	0,4%	6,5%	0,0%
Cantabria	1,5%	10,0%	0,0%
Castilla - La Mancha	1,5%	10,0%	0,0%
Castilla León	1,5%	10,0%	0,0%
Cataluña	1,5%	10,0%	0,0%
Ceuta	0,5%	10,0%	0,0%
Comunidad de Madrid	0,7%	10,0%	0,0%
Comunidad Valenciana	1,5%	10,0%	0,0%
Extremadura	1,5%	10,0%	0,0%
Galicia	1,5%	10,0%	0,0%
La Rioja	1,0%	10,0%	0,0%
Melilla	0,5%	10,0%	0,0%
Murcia	1,5%	10,0%	0,0%
Navarra	0,5%	10,0%	0,0%
País Vasco	0,0%	10,0%	0,0%

Fuente: Idealista

En cambio, para las viviendas usadas el tributo más importante es el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales (ITP). En este caso, la cuantía depende del porcentaje que se aplica sobre el precio escriturado y de la comunidad autónoma en la que se encuentre la casa, aunque por regla general se aplica un tipo de entre el 6% y el 10%. No obstante, para VPO, familias numerosas y jóvenes suelen existir tipos reducidos. Por ejemplo, en Madrid las familias numerosas que compren una vivienda libre pagarán un 4% de ITP sobre el precio escriturado siempre que la vivienda que se compre sea la habitual. Actualmente se aplican estos tipos:

Impuestos de la compra de una vivienda usada

Comunidad Autónoma	ITP (%)	AJD de la hipoteca (%)
Andalucía	8,0%	0,0%
Aragón	8,0%	0,0%
Asturias	8,0%	0,0%
Baleares	8,0%	0,0%
Canarias	6,5%	0,0%
Cantabria	10,0%	0,0%
Castilla - La Mancha	9,0%	0,0%
Castilla León	8,0%	0,0%
Cataluña	10,0%	0,0%
Ceuta	6,0%	0,0%
Comunidad de Madrid	6,0%	0,0%
Comunidad Valenciana	10,0%	0,0%
Extremadura	8,0%	0,0%
Galicia	10,0%	0,0%
La Rioja	7,0%	0,0%
Melilla	6,0%	0,0%
Murcia	8,0%	0,0%
Navarra	6,0%	0,0%
País Vasco	4,0%	0,0%

Cabe destacar que para VPO, familias numerosas, personas con discapacidad y jóvenes suelen existir tipos más reducidos. Por ejemplo, en Madrid las familias numerosas que compren una vivienda libre pagarán un 4% de ITP sobre el precio escriturado, siempre que la vivienda que se compre sea la habitual.

IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): como en el caso de las viviendas nuevas este impuesto se genera por firmar en el notario e inscribirse posteriormente en el Registro. Desde noviembre de 2018 entró en vigor un decreto ley que obliga a que sean los bancos quienes paguen este impuesto a partir de entonces.

La gestoría, un gasto opcional

El único gasto opcional de la compraventa de una vivienda es el de la gestoría, la entidad que el cliente puede contratar para tramitar la liquidación de los impuestos y realizar otros papeleos. Son profesionales libres, así que en este caso no existen tarifas concretas, y suelen contratarse solo cuando se abre una hipoteca para adquirir el inmueble. Su coste aproximado es de 300 euros.

Los gastos de la hipoteca

Si el comprador va a adquirir la vivienda nueva o usada mediante un préstamo hipotecario, habría que sumar algunos gastos adicionales a los vinculados con la compraventa.

La tasación de la casa

Si el comprador va a solicitar una hipoteca, deberá pagar a una tasadora para que ponga en valor la propiedad y el banco sepa qué porcentaje de financiación le puede conceder. De forma general, las entidades están prestando una cantidad equivalente al 80% del precio de compra o del valor de tasación, aunque algunas están llegando a financiar el 90-100% del precio de compra, fijándose habitualmente en el que sea más bajo. En 2017, la tasación supone un coste de entre 250 y 600 euros, dependiendo de la entidad que realice la tasación, el tipo de inmueble y su valoración.

La tasación tienen una vigencia de 6 meses desde la fecha de emisión

Desde la entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria en junio de 2019, el resto de gastos son asumidos por el banco: como son la notaría, el registro y el AJD.

Comisión de apertura

Esta comisión puede llegar hasta el 2% del capital prestado, según lo pactado con la entidad financiera. Y esta cantidad se deduce directamente del dinero que entrega al hipotecado. No obstante, hay muchos bancos que no aplican esta penalización.

IAJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados)

Este impuesto se paga siempre que se suscribe un documento notarial que luego debe inscribirse en el registro y con cuantía económica. Desde noviembre de 2018 entró en vigor un decreto ley que obliga a que sean los bancos quienes paguen este impuesto a partir de entonces.

Notaría

Los gastos de notario son los que se producen por el otorgamiento de la escritura pública del préstamo hipotecario. Este gasto es asumido por la entidad desde junio 2019.

La gestoría

El banco que nos concede la hipoteca es quien selecciona una gestoría para que realice la labor administrativa y lleve a cabo todos los trámites. Este gasto, conocido como 'provisión de fondos', conlleva un posterior desembolso a favor del cliente. Y es que la gestoría debe devolver al hipotecado el dinero sobrante y entregarle las facturas y las escrituras tras abonar los gastos de notaría y registro que no asuma su entidad financiera. Recordamos de nuevo que el AJD lo paga el banco.

Previsión del precio de la vivienda en España en 2019



Previsiones sobre el precio de la vivienda

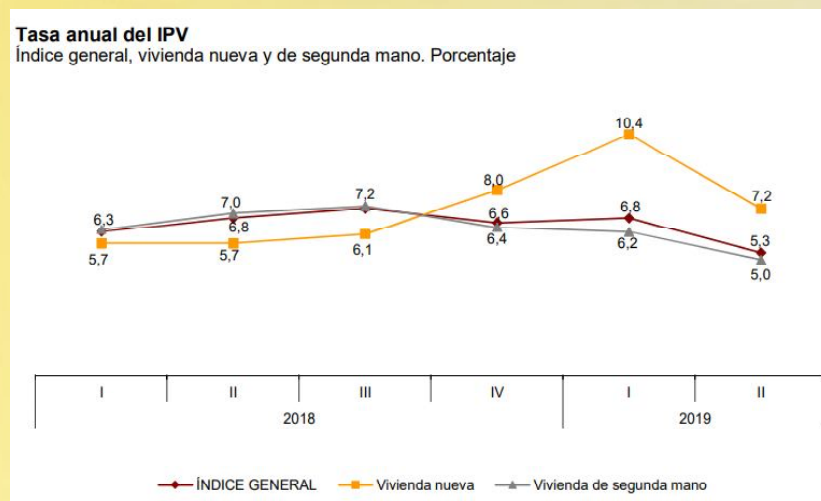
El precio de la vivienda en España se incrementó un 5,3% en el segundo trimestre del año, según los datos publicados hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Después de un primer trimestre en el que el precio de la vivienda nueva creció al mayor ritmo de los últimos 12 años, en el segundo trimestre los precios moderan su subida.



Precio de la vivienda en el segundo trimestre de 2019

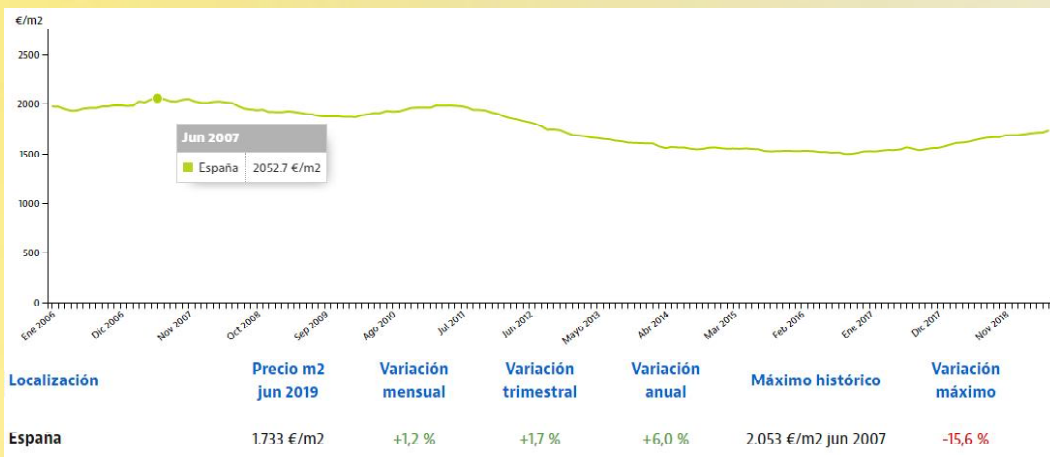
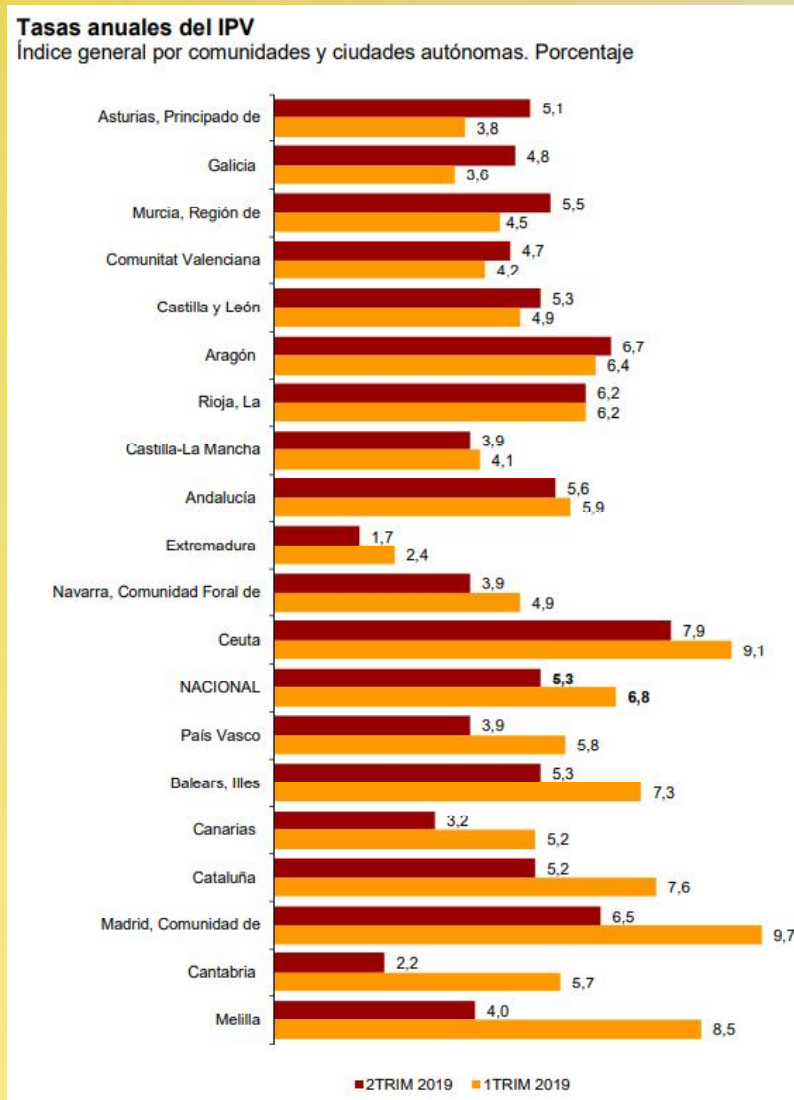
Mientras que la vivienda de segunda mano aumentó a un ritmo del 5%, el precio la vivienda nueva creció al 7,2%, muy inferior al 10,4% del trimestre anterior.



La subida del precio de la vivienda por zonas

La mayoría de comunidades autónomas disminuyen su tasa anual en el segundo trimestre de 2019 con respecto al primer trimestre. Los mayores descensos se registran en Cantabria, Madrid y Cataluña.

Por su parte, los mayores incrementos de las tasas anuales se producen en Asturias, Galicia y Murcia.






INFORMACIÓN GENERAL

Nuevo modelo de contrato de alquiler con la última reforma de la LAU

La **nueva ley de alquiler** que entró en vigor el pasado día 5 de marzo de 2019 ha modificado parcialmente la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Después de que el Congreso tumbara la primera reforma el pasado mes de enero, el Gobierno de Pedro Sánchez volvió a intervenir el mercado de arrendamiento antes de que se celebraran las elecciones generales del 28 de abril.

A partir de ahora los **contratos de arrendamiento** que se firmen deben basarse en la **reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** llevada a cabo por el Gobierno de Pedro Sánchez mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo.



- ➔ Se **amplia el plazo de prórroga obligatoria** de los contratos de alquiler de tres (3) a cinco (5) años, y se ampliará la **prórroga tácita** de uno (1) a tres (3) años para **personas físicas**, en el caso de que el arrendador o el arrendatario no manifiesten su voluntad de no renovarlo.
- ➔ En el caso de que la parte arrendadora sea una **persona jurídica** serán **siete (7) años de contrato obligatoria y tres (3) de tácita**.
- ➔ La **subida de la renta anual** estará ligada al IPC durante el tiempo que dure el contrato (5 años).
- ➔ Se **limita a dos (2) meses de renta las garantías adicionales a la fianza** (un mes), salvo que se trate de contratos de larga duración.
- ➔ Para poder **resolver el contrato**, una vez llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y transcurridos como mínimo 5 años si el arrendador es persona física, o 7 años si fuera persona jurídica, el arrendador debe **comunicar al inquilino, su voluntad de no renovarlo**, con, al menos, **cuatro (4) meses de antelación**. Si es el inquilino el que quiere irse, debe avisar con **dos (2) meses de antelación**.

En caso contrario, el contrato se prorrogará **obligatoriamente** por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que **el inquilino manifieste** al arrendador con **un mes de antelación** a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

La **potestad de recuperación de la vivienda** por el propietario para resolver anticipadamente el contrato debe quedar recogida expresamente en el contrato – como que lo necesite para su vivienda habitual, de sus hijos o cónyuge si cambian las circunstancias familiares-.

El comprador de una vivienda en alquiler debe **respetar el contrato vigente**, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad.

Si hay acuerdo entre propietario e inquilino se podrán realizar **obras de mejora** de la vivienda sin necesidad de firmar un nuevo contrato.

Los **gastos de gestión** inmobiliaria y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador, siempre que sea una persona jurídica.

El precio de la vivienda libre se modera en el segundo trimestre

Los pisos se encarecieron a un ritmo interanual del 5,3%, el más bajo de los últimos años

El **mercado inmobiliario** da, poco a poco, signos de que se está ralentizando en España. Y eso, señalan los expertos, se traducirá en una **moderación progresiva de los precios**. En el segundo trimestre del año la **compra** de pisos y casas **se elevó** un 5,3% respecto al mismo periodo del pasado ejercicio 2018, según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) publicado por el INE. Es el menor ritmo en dos años y supone una caída de 1,5 puntos porcentuales menos respecto al arranque del año.



Los indicios de que el sector inmobiliario ha comenzado a contenerse respecto a los últimos años se acumulan. La **variación interanual de precios** registrada en el segundo trimestre es la más baja desde principios del ejercicio 2017, cuando la vivienda inició una escalada que llegó a superar ritmos del 7% en el conjunto de España, con picos de dos dígitos en algunas comunidades. Y si se analiza la tasa trimestral, lo que sube o baja el precio de la vivienda respecto al trimestre anterior, hay que remontarse al año

2013, cuando el mercado caía, para encontrar un segundo trimestre del año con una tasa inferior al 1,2%, como reflejan los datos del INE.

En tercer lugar, también está la **variación de precios en lo que va de año**. Esto es cuánto han subido los pisos desde el mes de enero hasta junio. Y según la estadística de precios oficial lo han hecho un 2,7%. Este indicador es interesante porque da pistas sobre el ritmo al que pueden acabar los precios el año salvo que se produzca alguna inflexión brusca en la tendencia del mercado, lo que no suele ser habitual. Y de nuevo hay que echar la vista atrás un lustro para encontrar un ritmo menor: desde el año 2014 no se recogía un ritmo de crecimiento tan bajo a 30 de junio, lo que apunta a que en el ejercicio 2019 puede ser el año de los últimos cinco en que menos suba la vivienda.

Un 24% más caras que hace cuatro años

Aunque más lentamente, el precio de las casas sigue subiendo. Según el IPV, que es un índice que toma como base 100 lo que valían los inmuebles en el año 2015, el precio de la vivienda libre acabó el segundo trimestre del año en 124,2 puntos. En otras palabras, comprar es un 24% más caro que en 2015 y los pisos valen más o menos lo mismo que en el tercer trimestre del ejercicio 2011. Entonces el mercado se desplomaba tras los máximos de la burbuja (que en ese índice rondaron los 150 puntos).

Por **tipo de vivienda**, el precio medio de las de segunda mano aumentó un 5% interanual en el segundo trimestre, 1,2 puntos menos que en el trimestre anterior. En el caso de las viviendas nuevas, su precio avanzó una media del 7,2% en el mismo periodo, más de tres puntos inferior a la del trimestre anterior, pero todavía por encima de la media. Según el IPV, la vivienda nueva está mucho más cerca de los precios máximos que alcanzó durante la burbuja (127,8 puntos actuales frente a 137,4 en 2008) que la de segunda mano (123,6 puntos frente a 169,2).

“La estadística sigue mostrando la tendencia hacia la ralentización iniciada a finales del ejercicio 2018; y va anticipando que posiblemente nos encontremos ante el primer año con un crecimiento menor que el precedente desde que se inició la recuperación en 2014”

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE

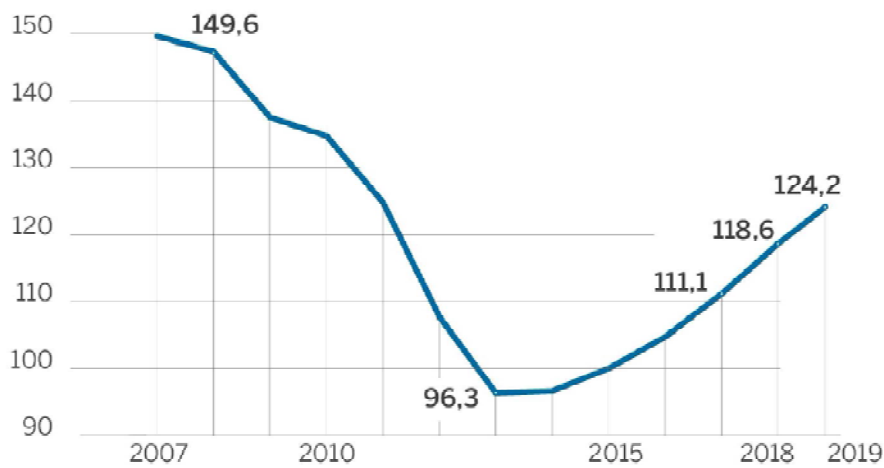
En % sobre el año anterior



“Aunque aún estamos lejos de los niveles alcanzados en la burbuja, el precio de la vivienda ha crecido a un ritmo muy fuerte y muy superior al del poder adquisitivo de los ciudadanos”. Para los expertos, los potenciales compradores tienen cada vez “menos capacidad de ahorro y menos posibilidades de acceder a la financiación, lo que explica las dificultades de acceso al mercado de la compra”.

ÍNDICE DEL PRECIO MEDIO

Base 100 = 2015



Otra estadística difundida muestra, sin embargo, una pequeña mejora en la **accesibilidad para comprar vivienda**. Para medirla, la Estadística Registral Inmobiliaria calcula qué parte del **salario bruto medio** hace falta para pagar el importe de la hipoteca media.

Para el conjunto de España, ese porcentaje se situó en el segundo trimestre del año 2019 en el 30,06%, una bajada de más de medio punto porcentual respecto al arranque del año. “Ese cambio de tendencia es, sin duda, una excelente noticia ya que veníamos de cuatro trimestres consecutivos con deterioro de la accesibilidad”.

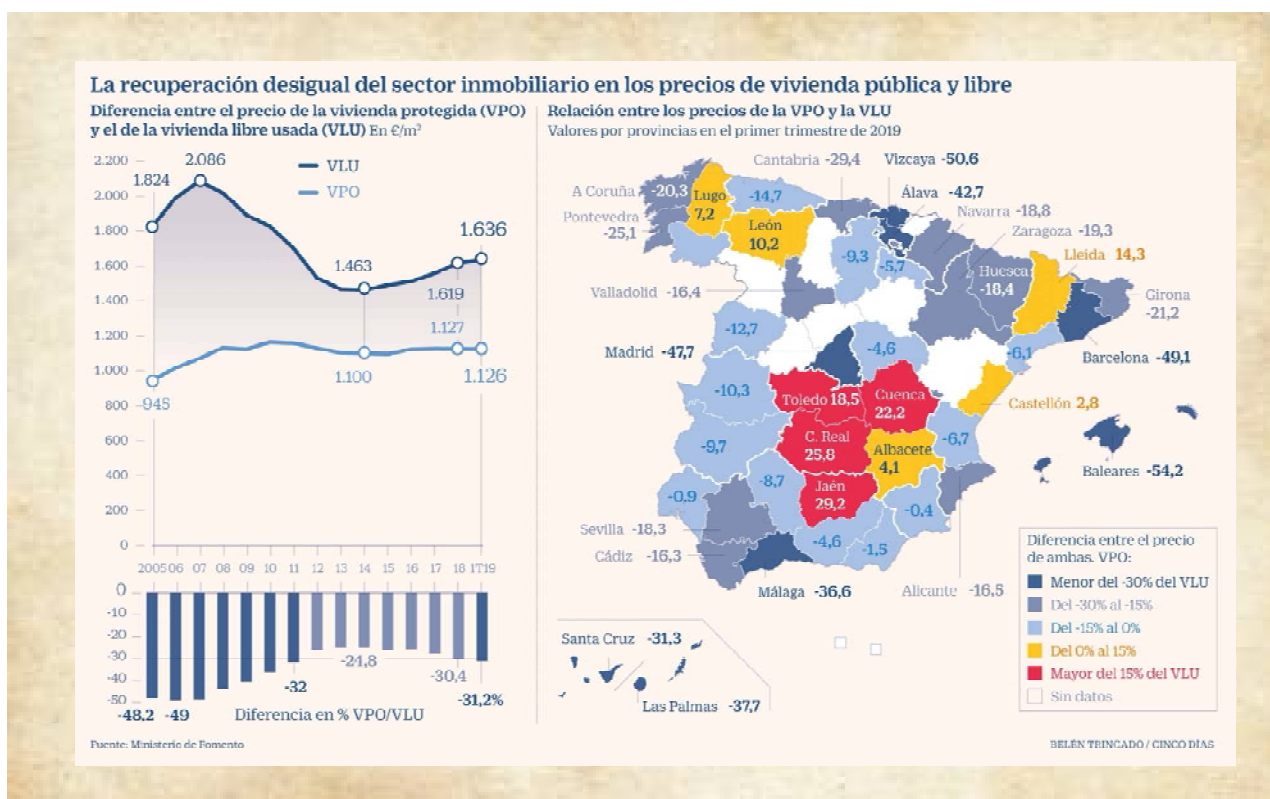
Que comprar vivienda sea un poco más fácil es consistente con el hecho de que el **mercado inmobiliario** se esté **moderando**. Al margen de los precios, los datos registrales muestran que otros indicadores están frenando. Por ejemplo, las compraventas avanzaron a un ritmo del 4,7% interanual entre abril y junio. Respecto al trimestre anterior, el número de operaciones incluso retrocede un 2,8%.

“El mercado ha presentado una consolidación de buenos niveles de actividad en el segundo trimestre del año”. Y destaca que “en cuatro de los últimos cinco trimestres se han superado las 130.000 compraventas de viviendas”. De abril a junio esa cifra se superó por solo 88 operaciones. Un margen estrecho que ejemplifica el optimismo moderado de muchos análisis. El mantra es que el mercado va hacia tasas de crecimiento más saludables. Pero el recuerdo del último pinchazo inmobiliario está cerca y fuera acecha el fantasma de la incertidumbre económica mundial.

Buena parte de la **moderación de los precios** se debe al **comportamiento de los mercados de las dos principales ciudades españolas**. Aunque la estadística no desciende al nivel urbano, sí lo hace al autonómico, que tanto en Madrid como en Cataluña está lógicamente muy condicionado por la tendencia de sus capitales con sus respectivas áreas metropolitanas. Y según la estadística reciente, los precios en la Comunidad de Madrid han avanzado en el segundo trimestre del año a un ritmo del 6,5% interanual. Todavía por encima de la media nacional, pero es mucho más bajo que el 10,1% registrado un año atrás y supone también un frenazo notable con respecto al primer trimestre del año, cuando aún se acercaba a los dos dígitos (9,7%).

también, aunque más atenuada, con respecto al trimestre previo (7,6%). Del conjunto de comunidades, Cantabria es la que más frenazo mostró en el segundo trimestre del año, ya que las subidas no solo se moderaron, sino que en términos de crecimiento intertrimestral los precios incluso llegaron a abarataarse (-0,1%) respecto al primer cuarto del año.

Por el contrario, cinco comunidades autónomas (Aragón, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Galicia y Murcia) mostraron tasas de crecimiento interanual superiores al trimestre previo y también a las que se registraron un año atrás. Esto significa que la vivienda no da signos de ralentización en esos territorios, que tardaron más años en



En Cataluña el segundo trimestre (5,2%) casi calcó la media española. De nuevo, la caída del ritmo es muy llamativa con respecto al mismo periodo de 2018 (9,3%) y

recuperarse del pinchazo de la burbuja, mientras que Madrid y Cataluña (con Baleares y Canarias) los precios comenzaron a crecer antes.

La rentabilidad total de una vivienda y la rentabilidad por alquiler



Rentabilidad que se puede obtener de una vivienda en el ejercicio 2019

Estos son los últimos datos disponibles sobre si es rentable comprar un piso para alquilarlo y también un nuevo simulador que permite calcular la rentabilidad de invertir en vivienda.



Rentabilidad 1T 2019			
Vivienda	7,5%	Oficina	9,2%
Locales	8,5%	Garajes	6,8%

Con la **recuperación del mercado inmobiliario**, muchos españoles se vuelven a preguntar si la vivienda vuelve a ser un **activo rentable**. De

hecho, ha sido de los pocos que han dado rentabilidad en el pasado año 2018. Además, las últimas ayudas al alquiler aprobadas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 han recuperado la idea de si merece la pena comprar una casa para alquilar en 2019. ¿Qué dicen los datos?.

La **rentabilidad total** de una vivienda en España lleva tres años encadenando subidas con cifras no vistas desde 2007. Aunque todavía sigue siendo un activo rentable para los inversores, los últimos datos del Banco de España señalan un descenso en la rentabilidad de algunas capitales de provincia debido a las subidas experimentadas en el precio del alquiler. Actualmente, la rentabilidad media total de una vivienda en España se sitúa en el 10,7%. Con todo, se debe tener en cuenta que, como sucedió durante la última crisis, la **vivienda** es un **activo** en el que se puede encontrar **problemas de liquidez** en momentos complicados de mercado.



Rentabilidad 2T 2019			
Vivienda	7,6%	Oficina	9,6%
Locales	8,6%	Garajes	6,5%

Rentabilidad que se puede obtener de una vivienda

El **Banco de España** ofrece trimestralmente los cálculos sobre la **rentabilidad anual total** de una vivienda, es decir, **sumando la rentabilidad del alquiler y la propia subida del precio de los inmuebles**, es decir, la plusvalía que obtendríamos por venderla.



Esa cifra llegó a sobrepasar el año pasado la barrera del 11%, unos números que no se veían en España desde momentos antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, en 2007. No obstante, en lo que va de **2019** la **rentabilidad total de la vivienda** se ha reducido hasta el **10,7%**, según los últimos datos disponibles en relación al primer trimestre del año publicados por el Banco de España.

De esa cifra, un poco menos de la mitad, un **3,9%**, vendría por el **alquiler** y el resto es debido a lo que se ha revalorizado su precio.

Aquí se puede ver una evolución de la rentabilidad de la vivienda trimestral hasta marzo de 2019. Como se puede observar en el gráfico, todavía está lejos de los máximos, pero ha subido con mucha fuerza en los últimos años. Entre los años 2000 y 2005 la rentabilidad total superaba el 20%. Se trata de datos agregados, al final del artículo se puede ver más detalle sobre ciudades españolas.

Rentabilidad total de la vivienda

rentabilidad anual en porcentaje, en base a la revalorización del precio y la rentabilidad bruta del alquiler.



Una manera de saber si se compra barato o caro en función de la rentabilidad que se pueda sacar a la vivienda por la vía del alquiler es hacer el siguiente cálculo: ¿cuánto tardaría en recuperar lo que me costó la vivienda si la alquilo?.

La respuesta la tiene el **PER**, una ratio que se utiliza en bolsa para saber si una acción está cara o barata y que en este caso se calcularía así:

Veámoslo con el siguiente ejemplo:

Precio vivienda: 150.000 euros

Alquiler mensual : 1.000 euros

Al año, el alquiler supone: 12.000

PER= Precio vivienda / alquiler anual

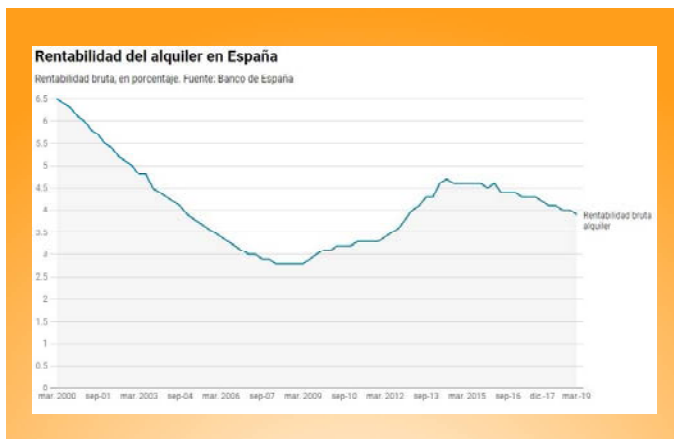
150.000 / 12000 = 12,5 años tardaríamos en recuperar la inversión

Cuál es la rentabilidad por alquiler de vivienda

¿Cómo ha cambiado el perfil del inversor en vivienda? "El nuevo inversor es más pausado, tranquilo y asume la rentabilidad que el alquiler de la vivienda le produce, sin ánimo de vender". Según el propio sector inmobiliario, los precios del alquiler habrían subido un 50% en los últimos cinco años, unos datos de los que se ha hecho eco recientemente el Banco de España. Con todo, el precio dependerá de otros muchos factores, como las condiciones de la vivienda, el barrio o la población.

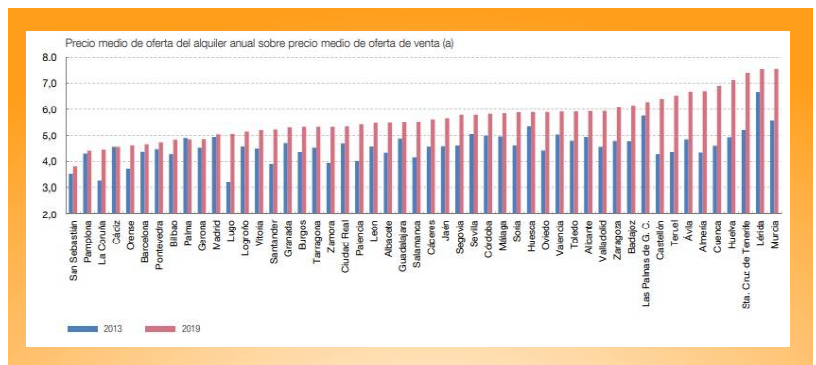
La subida de los precios del alquiler, alimentada por la recuperación económica y por el auge de los pisos turísticos en determinadas ciudades, ha hecho que muchos se planteen comprar piso para alquilar. Pero, ¿cómo calcular la rentabilidad del alquiler?.

Según los últimos datos disponibles, los de marzo de 2019, el alquiler de una vivienda en España ha tenido una rentabilidad a 12 meses del 3,9%. Una cifra que dista de los mínimos vistos en el año 2008, cuando el rendimiento era del 2,8% y que está cerca de duplicarlos.



Estos datos sobre la rentabilidad de la vivienda han sido desglosados por el Banco de España en su último informe sobre la evolución reciente del mercado del alquiler en nuestro país. En este, el organismo argumenta que, pese a que todavía la vivienda sigue siendo un activo atractivo para el inversor, su rentabilidad se estaría reduciendo en ciudades como

Madrid o Barcelona debido al notable incremento del precio de oferta del alquiler superior al precio de venta hasta 2017. Según el gráfico del informe, las ciudades más rentables para el alquiler serían Murcia, Lérida, Tenerife, Huelva y Cuenca. En el lado opuesto se situarían San Sebastián, Pamplona, La Coruña, Cádiz u Ourense.






FORMACIÓN CONTINUADA

La fórmula para pagar menos impuestos al renunciar a una herencia... y qué tributos son obligatorios

Las renunciaciones a herencias están a la orden del día. Solo en el año 2018, los notarios contabilizaron cerca de 46.680 rechazos, una cifra que supera en más de cuatro veces a las que se registraron en el año 2007, justo antes del estallido de la crisis, y que se convierte en un nuevo récord histórico.



CUESTIONES LEGALES DE LA HERENCIA

En muchos casos, los herederos sencillamente no pueden hacer frente a los impuestos y gastos que deben pagar al recibir bienes en herencia y deciden renunciar a ellos. Sin embargo, esta opción también está sujeta a tributación... y puede que incluso pueda ser una mala decisión desde el punto de vista fiscal.

¿Qué solución hay entonces? A continuación descubrimos algunas claves a tener en cuenta para pagar menos impuestos en el caso de una renuncia de este tipo.

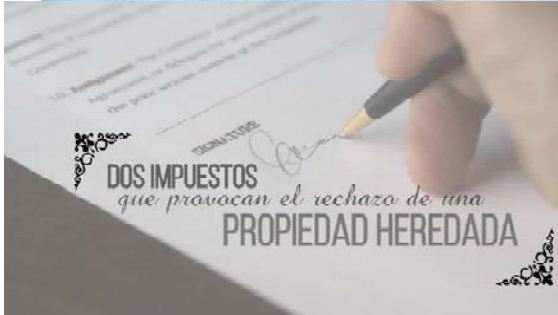
1. Tipo de renuncia.

El primer factor a tener en cuenta es el tipo de renuncia que se va a llevar a cabo. Existen dos posibilidades: la **renuncia pura y simple**, y la **renuncia realizada a favor de un tercero**, y es más ventajosa la primera opción.

La principal diferencia entre ambas opciones es que, en el caso de la pura y simple, "se entiende que el renunciante nunca adquirió la herencia, y por ello solo tributará el beneficiario de dicha renuncia; es decir, el que acabe adquiriendo los bienes. Por tanto, el renunciante se libra de tributar". En el segundo caso, se considera "que el renunciante ha adquirido la herencia, y luego la ha cedido al beneficiario que él ha designado. Por ello, al formalizar esta renuncia tributarán tanto el renunciante como el beneficiario".

2. Qué impuestos paga el beneficiario de la renuncia.

El **beneficiario** siempre **paga impuestos**, tanto el caso de una renuncia pura y simple como en una renuncia a favor de un tercero, aunque hay diferencias en ambos casos.



En el primero, la figura tributaria es el **Impuesto de Sucesiones**, ya que el beneficiario hereda directamente los bienes. La **fecha** a tener en cuenta es la del fallecimiento del causante.

En el caso de la renuncia a favor de un tercero, hay dos supuestos: si la cesión ha sido gratuita se paga el **Impuesto de Donaciones**, mientras que, si la renuncia es a cambio de precio, lo que se paga es el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**.

3. Qué impuestos debe pagar el renunciante.

En este caso, solo deberá pagar impuestos si se formaliza una renuncia en favor de un tercero, y en el peor de los casos hablamos de **Sucesiones**, de **IRPF** y de la famosa **plusvalía municipal**. Además, deberá incluir los bienes en su **Impuesto de Patrimonio**. Veamos en qué se fundamenta cada pago:

Para empezar, Hacienda entiende que el renunciante ha **adquirido** la herencia, utilizando como fecha de referencia el fallecimiento del causante, y que posteriormente la ha **cedido** a un tercero (el beneficiario). Por tanto, y como consecuencia de haber adquirido la herencia, debe pagar el Impuesto de Sucesiones, un tributo que depende de las comunidades autónomas.

Impuestos	Herencia	Donación
1. Impuesto Sucesiones y Donaciones	✓	✓
2. Plusvalía municipal	✓	✓
3. Ganancia patrimonial en Renta	✗	✓

A esto se le une el IRPF, ya que, con la cesión de la herencia, habrá obtenido una **ganancia o pérdida patrimonial**. De ahí que deba tributar en su IRPF. En el caso hipotético de que el bien transferido sean terrenos urbanos, habría que añadir un gravamen más: la plusvalía municipal, pero siempre y cuando se haya producido un **incremento de valor** respecto al momento de su adquisición. Las ventas que generen pérdidas no están sometidas a gravamen.


Por último, el renunciante debe pagar el Impuesto sobre el Patrimonio por los ejercicios en que haya sido **titular de los bienes**, desde el fallecimiento del causante hasta la formalización de la renuncia en favor de tercero. Este tributo puede estar **exento** o ser más o menos elevado dependiendo de la cantidad heredada y de la autonomía correspondiente. En muchas regiones el mínimo exento son 700.000 euros, aunque en otras el importe baja hasta los 400.000 euros.

4. Qué pasa si la renuncia ha prescrito.

Las renunciaciones a herencias tienen truco y es que el fisco no exige en ningún caso el pago de impuestos... Ni siquiera cuando haya prescrito. Así pues, siempre habrá que pagar el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

¿La razón? Según el **artículo 28.3 de la Ley del Impuesto**, "la renuncia se reputará fiscalmente como **donación**. Por ello, es evidente que el beneficiario de la renuncia (tanto pura o simple como en favor de tercero), tributará en el Impuesto de Donaciones", "podría pensarse que esta consideración como donación de la renuncia a la herencia prescrita supone entender que el renunciante previamente adquirió la herencia, y la ha cedido. Y entonces debiera tributar por dicha adquisición hereditaria y por la posterior cesión, pero no es así".

Para despejar que la **regla especial** de la ley es una "Con esta regla beneficiario recibe la por donación del esto es solo una puede interpretarse dicha regla que, que renunció a la previamente, ni desde ni desde el punto



LEY DEL IMPUESTO DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES

dudas, basta recordar del artículo 28.3 ficción jurídica. se finge que el porción hereditaria renunciante. Pero ficción, y por ello, no como efecto de en todo caso, el herencia, la adquirió el punto de vista civil, de vista fiscal".

Por ello, se debe aclarar que es necesario **diferenciar** el tipo de renuncia de la que se trate. Como veíamos unas líneas más arriba, en la pura y simple el renunciante no deberá pagar este impuesto, ni tampoco reflejarlo en su IRPF o Patrimonio (en los ejercicios que no hayan prescrito), ni pagar en ningún caso la plusvalía municipal. Pero si la renuncia a la herencia prescrita es en beneficio de un tercero, el renunciante no pagará Sucesiones y Donaciones, aunque no se librará de tributar en el IRPF, en el Impuesto de Patrimonio y de pagar la plusvalía municipal, si corresponde. Y es que, "en estos casos se considera que el renunciante adquirió los bienes desde el momento de fallecimiento del causante, y luego los ha cedido al beneficiario".

Los impuestos que hay que pagar si aceptas la herencia a beneficio de inventario

En el momento de recibir una **herencia**, no sólo hay **bienes y derechos**, sino también **deudas**. Y para evitar responder a estas deudas con el patrimonio personal del heredero, es posible responder con la propia herencia: es lo que se conoce como **herencia a beneficio de inventario**.

El **beneficio de inventario** es determinar todos los bienes y derechos de la herencia para después realizar con cargo a los mismos el pago de las deudas existentes. Y para ello, los herederos deben solicitarlo expresamente ante Notario. Los plazos para ejercitar este derecho son breves y están regulados en los artículos 1014 a 1016 del Código Civil.

Una vez hecho el inventario los herederos pueden **aceptar la herencia**, lo que significa que adquirirá los bienes que hayan quedado tras el pago de las deudas. Pero también puede ocurrir que ya no queden bienes o que el heredero finalmente renuncie a la herencia.

Qué impuestos se pagan mientras se forma el inventario

El plazo para pagar el **impuesto de Sucesiones** es de **seis meses** contados desde la fecha de fallecimiento del causante, pero puede **prorrogarse** por otros seis meses. Y la solicitud de formación de inventario no tiene efecto sobre el plazo para presentar la autoliquidación del impuesto, con lo que deberá de pagarse en plazo este impuesto.

¿Qué impuestos se paga por la herencia?

En caso de aceptar la herencia a beneficio de inventario, procederá el pago del impuesto. Y si se renuncia a la herencia y ya había autoliquidado este tributo, podrá pedir la devolución del ingreso indebido realizado, tal y como subraya Salcedo.

Las deudas tributarias también serán exigibles

Hacienda podrá **exigir las deudas tributarias** que tuviera el fallecido al heredero que haya aceptado la herencia a beneficio de inventario. "Aunque pueda sorprender a muchos, fiscalmente no hay diferencias entre aceptar la herencia de forma pura y simple y a beneficio de inventario. En ambos casos Hacienda puede exigir las deudas del causante fallecido, a los herederos. Nuevamente, las diferencias se producen en el ámbito fiscal, y no en el tributario".

Así, si la herencia se acepta de forma pura y simple se transmitirán al heredero las obligaciones tributarias pendientes del fallecido, con únicos límites previstos en la normativa tributaria. Sin embargo, si se hereda a beneficio de inventario, a las anteriores limitaciones hay que añadir las que deriven de la normativa civil. Es decir, el heredero a beneficio de inventario sólo responderá de dichas deudas del causante con los bienes de la herencia, sin confusión con los bienes que forman su patrimonio personal.



La economía colaborativa lidera las nuevas tendencias Proptech

Las diferentes aplicaciones y plataformas que permiten la colaboración y el contacto directo entre los diferentes players del sector inmobiliario están en auge.

LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO



La **digitalización** y la **transformación** de las empresas hacia un modelo más eficiente y automatizado es cada vez más frecuente. Este fenómeno está afectando a todos los sectores y, entre ellos, el **inmobiliario** se ha visto fuertemente impactado, llegando a acuñar el término **Proptech** para hacer referencia a la **inteligencia tecnológica** en el Real Estate.

Startups, **Pymes** y **grandes empresas** están ofreciendo novedosos **servicios tecnológicos** que ponen a disposición de sus clientes diversas posibilidades facilitando la **adquisición de una vivienda**, el alquiler de un local, la venta de un inmueble o cualquier otra transacción. Por ejemplo, la opción de hacer una visita virtual de una casa mediante una experiencia de realidad virtual es una estrategia tecnológica ya habitual en el sector que hace que los procesos de venta o alquiler de una vivienda por parte de los interesados sea más sencilla, rápida y eficiente pues se ahorran costes en desplazamiento y tiempo.

No obstante, el Proptech va mucho más allá de la realidad virtual. El mapa Proptech de España hecho a

fecha de agosto 2019, contempla 327 startups dedicadas a ofrecer servicios tecnológicos en el Real Estate. Entre todas ellas, intentan **cubrir las carencias** que existían y existen en el mercado inmobiliario y **automatizan procesos**. Tal es el auge y la importancia de este tema, que anualmente se lleva a cabo la Proptech Unconference, un evento de referencia que reúne a los CEOs de las principales startups Proptech para debatir sobre el futuro de la innovación en el sector inmobiliario. Este año, Instituto de Valoraciones (IV) participará como partner en la próxima edición de este encuentro, donde también, serán los patrocinadores exclusivos de los Proptech Awards 2019, con el objetivo de reconocer e impulsar a las mejores startups en las categorías de innovación, impacto social, ejecución, la más votada y mujer emprendedora.

En línea con el próximo encuentro Proptech y aprovechando el know-how sobre inteligencia en Real Estate de IV, los expertos de la tasadora han analizado los principales ámbitos que abarca el proptech y las facilidades que aporta a los distintos agentes involucrados en el sector.

Softwares de gestión para profesionales inmobiliarios

Dentro del mundo Proptech han surgido diversos sistemas de gestión que facilitan el trabajo de los profesionales. Entre ellos, los sistemas de CRM (Customer Relationship Management) se han hecho casi imprescindibles para cualquier agencia de inmuebles pues permite

gestionar cantidades masivas de datos de forma fácil, visual y sencilla. El uso del CRM en el sector inmobiliario está cada vez más extendido entre sus profesionales pues facilita la gestión integral de inmuebles. Es un gestor avanzado que permite múltiples acciones: publicar propiedades de forma masiva; adjuntar y archivar contratos u otros documentos; ver en tiempo real el estado de las propiedades, leads o estadísticas y, además, ofrece a los profesionales la posibilidad de realizar tours virtuales de las viviendas y compartirlas en sus propias páginas webs o redes sociales.

Los chatbots, potenciados por la inteligencia artificial, también han tomado protagonismo dentro de las webs de los profesionales inmobiliarios, pues se presentan como una opción para atender a los clientes a todas horas intentando satisfacer sus necesidades.



Marketplaces de inmuebles

Los players más innovadores son los portales inmobiliarios que actúan como intermediarios de compra y que facilitan la venta de un inmueble sin necesidad de agencias u entes externos, ofreciendo chats internos que permiten comunicación directa entre usuario y cliente y otras funcionalidades que contribuyen a la reducción de gastos. Algunas de estas nuevas plataformas se ofrecen mediante aplicaciones móviles, adaptándose a los hábitos de consumo de los interesados. Tanto para alquiler como para compra, los que buscan inmuebles utilizan sus



dispositivos electrónicos y en este sentido, el móvil ha tenido especial penetración para esta actividad pues permite explorar las opciones disponibles desde cualquier lugar e incluso mientras se hacen otras actividades, respetando la ideología de que "el tiempo es oro". Esta es una facilidad más que ofrecen las Proptech haciendo que la búsqueda, compra o alquiler de inmuebles sea menos tediosa y más eficaz, además de garantizar acceso directo y gratuito a una amplia oferta de inmuebles para todos los interesados.

Economía colaborativa en el mundo del inmueble

Cada vez es mayor la variedad de aplicaciones y plataformas que permiten **alquilar** alojamientos vacacionales de propietarios particulares **desde la distancia de forma segura y fiable** e incluso pagar mediante la propia web. Además, las startups de Proptech han permitido buscar y conseguir compañeros de pisos mediante Internet y están posibilitando diversas formas de establecer colaboración y contacto directo mediante chat u otros canales entre los diversos agentes interesados en realizar transacciones inmobiliarias, siempre teniendo en cuenta los estándares de seguridad y privacidad necesarios.

Tecnologías para convertir las casas en smart homes

La tecnología que se ha ido integrando poco a poco en los hogares ha avanzado hasta llegar a acuñar el término de smart homes. Existen ya diversas aplicaciones y servicios que permiten a sus usuarios hacer un **uso más inteligente y eficiente** de sus hogares. Por ejemplo, controlar el gasto en electricidad y ahorrar energía e integrar elementos de domótica e IoT en las casas como control de climatización, iluminación, audio o funciones de seguridad, son algunas de las posibilidades que permiten los **servicios dedicados a convertir los hogares en inteligentes**.



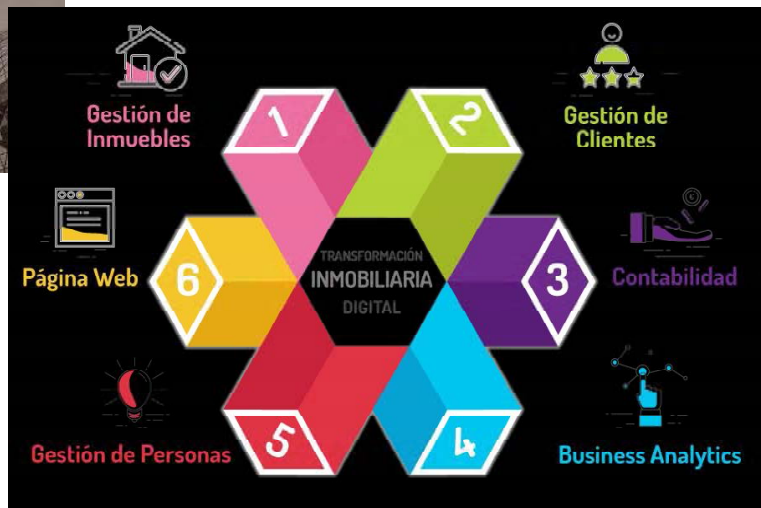
Nuevas formas de visitar las viviendas

Más allá de todas las opciones que está posibilitando la **realidad virtual**, como los tours de los inmuebles de forma remota, las empresas del proptech están planteando nuevas posibilidades de ver una vivienda y decidir si es la adecuada para su potencial cliente.

Existen plataformas que permiten diseñar y decorar las viviendas de **forma virtual en 3D** para ver cómo quedarían amuebladas en la realidad e incluso portales inmobiliarios dedicados a la compra, venta o alquiler de inmuebles mediante la visita de casas en 360 desde los dispositivos móviles. También, se ha comenzado a integrar el big data, marketing 4.0 y simuladores para mejorar los procesos de venta de los profesionales del sector, facilitando las transacciones para todas las partes.

La digitalización en el sector de la tasación

Actualmente las entidades de tasación están involucrando **servicios digitales y de automatización**. Las valoraciones automatizadas (AVM - Automated Valuation Model), por ejemplo, ya se están llevando a cabo permitiendo la valoración masiva de carteras de activos mediante algoritmos. Una entidad de referencia en estas actividades es Instituto de Valoraciones, tasadora pionera en métodos automatizados de valoración y con un amplio abanico de servicios digitales. La tasadora ofrece entre su oferta más inteligente, un sistema propio encargado del procesamiento, análisis y representación de datos basado en el big data y la inteligencia artificial, además de plataformas de representación y gráfica de activos inmobiliarios que permiten conocer su ubicación y analizar la información asociada a éstos a nivel global, provincial, municipal o ad hoc en una zona concreta.



Las 10 tendencias PropTech en la Unconference 2019

1. Los mejores casos de uso de Blockchain y tokenización de activos en RE.
2. Coliving: más allá de la convivencia
3. Metodología BIM: la eficiencia llevada a la excelencia
4. Crowdfunding inmobiliario: la democratización de la inversión en RE.
5. ConTech: el futuro de la construcción
6. El poder del uso del dato: Impacto en la experiencia de compra
7. ¿Está teniendo la domótica /inmótica impacto real en la vida de los clientes?
8. X Tech para gestión de espacios y optimización de ventas.
9. Plataformas digitales 2.0 para distribución de promociones
10. Scoring de inquilinos ¿evita de verdad el impago?

+100 CEOs Startups PropTech Internacionales 19/09/19 Potenciando la Innovación y el Desarrollo del sector PropTech Unconference Madrid 2019

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada». La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.



1.- Cuando un heredero no puede hacer frente a los impuestos y gastos a pagar al recibir bienes en herencia, decide renunciar a ellos, para lo cual existen dos posibilidades:

- a) La donación a un tercero y la renuncia al inventario.
- b) La renuncia fiscal y la renuncia patrimonial.
- c) La renuncia pura y simple y la renuncia realizada a favor de un tercero.

2.- En el momento de recibir una herencia, además de bienes y derechos, también hay deudas. Y para evitar responder a estas deudas con el patrimonio personal del heredero, es posible responder con la propia herencia, es lo que se conoce como:

- a) Regla especial del heredero.
- b) Donación de la herencia.
- c) Herencia a beneficio del inventario.

3.- El término Proptech en el sector inmobiliario hace referencia a la inteligencia tecnológica, surgiendo así los sistemas de CRM, que permiten:

- a) Gestionar cantidades masivas de datos de forma fácil, visual y sencilla, facilitando la gestión integral de inmuebles.
- b) Actuar como intermediarios de compra y que facilitan la venta de inmuebles.
- c) Diseñar y decorar las viviendas de forma virtual en 3D.

4.- La tecnología aplicada a la vivienda, permite a los usuarios mediante diversas aplicaciones y servicios:

- a) Realizar tours virtuales de la vivienda y compartirlas en las redes sociales.
- b) Hacer un uso más inteligente y eficiente de sus viviendas.
- c) Todos los interesados y personas ignoradas a quien pueda perjudicar el expediente.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



PREGUNTA

¿Qué impuestos paga una finca rústica?.

RESPUESTA

I.-Por la propiedad de las fincas rústicas:

a) Están sujetas al IBI (impuesto sobre bienes inmuebles o contribución) que se abona al Ayuntamiento anualmente, y se calcula sobre el valor catastral (no suele ser elevado en comparación con las fincas urbanas).

b) En el IRPF: no hay que declararlas en ningún apartado.

II.-Por el arrendamiento de fincas rústicas:

a) Las obligaciones fiscales para el arrendador o propietario:

- Si se dedica a la actividad habitual de arrendar fincas e inmuebles se considera actividad económica y se tendrá que dar de alta en el epígrafe correspondiente al de arrendamiento, en cuyo caso sería ésta la actividad; pero no tendría la consideración de actividad agraria. En este caso tendrá que emitir una factura con IVA (21%) y retención de IRPF.

- Si no está dado de alta en dicho epígrafe, que es lo más habitual, los ingresos percibidos tendrían la consideración de rendimiento de capital inmobiliario. Así el arrendador tendrá la obligación de declarar el importe percibido en su declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como rendimiento de capital inmobiliario. En este caso estaría exento de IVA y exento de retención en IRPF.

b) Las obligaciones fiscales para el arrendatario:

- Si tributa por el método de estimación directa: el arrendatario, tendrá derecho a deducirse el importe abonado como renta,

- Si tributa por el método de estimación objetiva: el arrendatario tendrá derecho a practicarse, una reducción en el porcentaje que se establezca, a la hora de calcular el rendimiento de los productos obtenidos de dicha finca.

III.-Por la compraventa de una finca rústica:

El vendedor en su declaración de IRPF anual (mayo) tributará por el aumento o disminución patrimonial (ganancia o pérdida patrimonial)

El comprador deberá pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), hay que recordar que hay bonificaciones entre el 75 u 85% si el que adquiere tiene la consideración de explotación prioritaria.

Como estamos hablando de fincas rústicas, no hay Impuesto sobre el Incremento de Bienes de naturaleza Urbana (plusvalía) que si lo habría para viviendas a cargo del del vendedor.

PREGUNTA

- 1.- ¿Qué es el IRPH?
- 2.- ¿Cómo se calcula el IRPH?
- 3.- ¿Por qué es polémico el IRPH?
- 4.- ¿Qué reclaman los clientes?
- 5.- ¿A cuándo se remonta la batalla judicial por este índice?
- 6.- ¿A cuántas hipotecas afecta?
- 7.- ¿Qué debía aclarar la justicia europea?
- 8.- ¿Qué impacto tendrá en la banca?

RESPUESTA

1.- Se trata de uno de los índices a los que se referencian los préstamos que se conceden para la compra de vivienda. Es un índice oficial que elabora mensualmente el Banco de España, que resulta de aplicación a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE), al igual que otros índices como el Euríbor.

2.- El IRPH se calcula en base a una media de los préstamos a tres años concedidos por los bancos, las cajas de ahorro y las entidades financieras en general. Su origen data de una orden ministerial de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras que pretendía crear una referencia hipotecaria estable frente a la oscilación de otros índices. Fue muy utilizado en el periodo entre 2005 y 2009, coincidiendo con el auge del mercado inmobiliario y con un Euríbor que parecía imparable en la subida. En este contexto, la naturaleza menos volátil del IRPH le añadía atractivo y supuso un refugio para muchos clientes.

3.- Cuando la crisis dinamitó el mercado inmobiliario el Euríbor comenzó a bajar lastrado además por los programas de estímulo económico puestos en marcha por el Banco Central Europeo (BCE) para reactivar la economía. Mientras el Euríbor se despeñaba, el IRPH se mantuvo estable, provocando que los usuarios que lo tenían contratado pagasen cuotas más elevadas que aquellos que tenían préstamos variables con referencia al otro índice. Hoy el Euríbor se encuentra en su nivel mínimo histórico rozando los 40 puntos básicos negativos.

4.- Las asociaciones de usuarios bancarios reclaman ahora que las entidades no explicaron con suficiente claridad los riesgos y que hubo mala praxis comercialización, un asunto que debía dirimir el TJUE tras las consultas formuladas por un juzgado de Primera Instancia de Barcelona.



5.- En España, el Tribunal Supremo validó la cláusula a finales de 2017 argumentando que se trataba de un índice oficial y de fácil conocimiento para un cliente "normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz". El Alto Tribunal daba así la razón a un recurso interpuesto por Kutxabank frente a una reclamación de un cliente que pedía la nulidad del IRPH. La cuestión ahora es si este índice tiene cabida con las directivas de transparencia europeas.

6.- Según las estimaciones de DBRS, del total de las hipotecas residenciales otorgadas por las entidades españolas desde 1999, alrededor del 7,6% estaban vinculadas al IRPH. DBRS calcula que alrededor del 36% del total de las hipotecas residenciales ligadas al IRPH desde 2004 fueron otorgadas en Cataluña, la región más afectada.

7.- Si el IRPH está exento de control de transparencia, cómo quedarán las hipotecas si la sentencia favorece al cliente -si se debe sustituir el IRPH por el Euríbor- y si, en caso de tener que devolver el dinero, lo harán con carácter retroactivo. Este último punto, además, abre el interrogante de cuánto abarcaría ese periodo de retroactividad, que es otra de las claves para delimitar el impacto sobre el sistema bancario español.

8.- El impacto para la banca podría ser de hasta 44.000 millones en el caso más extremo, en el que se incluiría hasta operaciones ya finalizadas. Habría que ver la forma en la que se haría efectivo teniendo en cuenta el doble impacto, por un lado, el pago superior en intereses y la amortización menor de capital.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua

- 1.- c
- 2.- c
- 3.- a
- 4.- b



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

ASESORES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

DE ESPAÑA

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: atp-adpi@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-adpi.com

