

Préstamos hipotecarios

¿Qué sale más barato: una hipoteca nueva, o subrogarse en la que ya tiene la casa? Ésta es la cuestión. Revisamos las distintas alternativas, comparándolas con uno de los mejores préstamos del mercado.

Quedarse con el del vendedor... o no

Hoy por hoy, quien quiere comprar una vivienda suele verse obligado a recurrir a un préstamo hipotecario para pagarla. El comprador puede buscar en cualquier entidad financiera el préstamo que le convenga, o bien subrogarse en el préstamo del vendedor, que puede ser el de la constructora (en el caso de una vivienda nueva), o el que hubiera suscrito el anterior propietario (si es de segunda mano). Si el comprador se subroga, el vendedor se ahorra molestias y los gastos de cancelar su préstamo. Por otra parte, suscribir un préstamo nuevo suele tener más gastos, debido principalmente al impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Pero claro, si las condiciones de la hipoteca que tiene la casa son peores, puede que merezca la pena pagar al principio un poco más... o quizá no.

Es ilegal que la promotora obligue al comprador a subrogarse en su préstamo

En resumidas cuentas: cada caso es diferente. Nos centraremos en dos supuestos muy comunes: una pareja que va a comprar una casa nueva, a la que ofrecen seguir con el préstamo de la promotora, y otra que compra una casa de segunda mano cuyo propietario aún tiene hipoteca.

Para saber qué es lo que más les conviene, haremos las cuentas, comparando lo que les ofrecen con lo mejor del mercado (consulte



los productos recomendados en la sección Hilo Directo, pág. 19).

LA CULPA ES DEL AJD

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) es el principal responsable de que los gastos de constitución de un nuevo préstamo se disparen, y más aún en los últimos años, en que este impuesto se ha duplicado.

El AJD grava la escritura de constitución de préstamos hipotecarios. Presenta la particularidad de que no se aplica sobre el importe del préstamo, sin más, sino sobre el conjunto de la responsabilidad hipotecaria, es decir, sobre la totalidad de las cantidades de las que responde el inmueble, que son el importe prestado (el capital), más los intereses ordinarios y de demora, y las costas y demás gastos en caso de ejecución de la hipoteca. Todo eso hace que la responsabilidad hipotecaria ascienda a una cantidad que, en algunos casos, se acerca al doble del importe del préstamo solicitado.

Hemos preguntado en 20 entidades (seleccionadas entre las más importantes y las que ofrecen mejores condiciones), cuál era la responsabilidad hipotecaria de los préstamos que conceden. En la mayoría de los casos, se trataba de una cifra que oscila entre el 150 y 180% del importe solicitado.

Hay que tener en cuenta que el AJD es un impuesto cedido a las Comunidades Autónomas, por lo que los tipos impositivos son variables según el lugar donde se resida. Por lo general, el tipo aplicable es el 1%, pero en la mayor parte de los territorios autonómicos hay peculiaridades.

– En Canarias el AJD es el 0,75%, y en el País Vasco y Navarra, del 0,5%.

– El 1% será el tipo aplicable siempre en Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Extremadura y La Rioja.

– En las demás comunidades, aunque se aplica de manera general un tipo del 1%, hay bastantes excepciones,

que reducen el impuesto. Así sucede, por ejemplo, en algunos lugares, si el préstamo es para la primera vivienda habitual, o si los compradores son jóvenes, familias numerosas, minusválidos...

Infórmese en su Comunidad Autónoma, pues para poder determinar qué opción es la más interesante para usted, debe tener claro qué impuesto le van a cobrar.

DOS CASOS, TRES SOLUCIONES

Roque y Asunción, de Málaga, se han comprado un piso de nueva construcción. Ya han pagado una parte, pero para financiar los 220.000 euros que les faltan no saben si les interesa más pedir una hipoteca en el banco, o subrogarse en el préstamo hipotecario de la promotora (220.000 euros a 20 años, sin comisión por subrogación y revisable anualmente al Euribor + 0,60).

La misma duda se plantea a Pío y Rosa, que encontraron en Valencia la casa de sus sueños. Cuesta 300.000 euros: ellos tienen 80.000, por lo que tendrían que pedir un préstamo por 220.000 ¿Buscan una nueva o se quedan con la hipoteca que tiene el señor que les vende el piso? A él le faltan todavía 150.000 euros por pagar, a 15 años; por lo que nuestros amigos tendrían que subrogarse en su hipoteca (referenciada al Euribor + 0,90) y ampliar el capital del préstamo en otros 70.000 euros y, para que la cuota no sea tan alta, también el plazo, hasta llegar a los 20 años.

Para saber qué deben hacer, es preciso hacer cuentas, y comparar con un buen préstamo, como los de interés variable de Barclays Bank o Uno-e, que no tienen comisión de apertura y se revisan anualmente siguiendo el Euribor + 0,45.

HAGA USTED SUS CUENTAS

Así, a ojo, parece que sale mejor quedarse con el préstamo del vendedor. No es tan simple: es cierto que pedir un préstamo nuevo tiene más gastos que subrogarse en uno que ya existe. Pero en la elección hay que tener en cuenta otros factores, como son las condiciones de los distintos préstamos. Puede que, dado el ahorro, interese quedarse con el préstamo viejo en vez de contratar uno nuevo, por muy buenas condiciones que tenga el nuevo...

Hemos estimado, en función del plazo y tras valorar lo que se ahorra con la subrogación, qué condiciones →

Comparamos tres posibilidades

» Pedir un préstamo nuevo

Nuestras dos parejas protagonistas necesitan el mismo capital: 220.000 euros. Echemos las cuentas para saber cuánto les cuesta pedir un préstamo nuevo. De entrada, su préstamo no tiene comisión de apertura.

» La tasación del piso: unos 250 euros.

» El impuesto. El AJD se aplica sobre el conjunto de la responsabilidad hipotecaria, que para 220.000 euros puede ascender a unos 400.000 euros. Con el tipo general del 1%, quedaría en 4.000 euros. Esto es así porque en Andalucía se aplica el tipo general del 1%; en Valencia hay descuentos, pero nuestros amigos no reúnen los requisitos para acogerse a ellos.

» Los gastos de notario y registro: unos 610 euros.

» Los gastos de gestoría: unos 300 euros.

En total, solicitar un préstamo nuevo les costaría alrededor de 5.160 euros.

» Subrogarse en el del vendedor

Si la subrogación en el préstamo del vendedor es por la cantidad que necesitan, y el plazo también les interesa, el procedimiento es simple. Este caso es habitual en las viviendas de nueva construcción, en que los compradores siguen con el préstamo que tenía la empresa constructora, como Roque y Asun. No hay comisión de apertura (a veces puede existir comisión de subrogación, pero no es el caso). Tampoco hay gastos de tasación, ni deben pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Los costes de la subrogación serán:

» Los gastos de notario y registro por la parte correspondiente al préstamo: 400 euros.

» Los gastos de gestoría: unos 300 euros.

En total, subrogarse en el préstamo de la promotora les saldrá por unos 700 euros. Ahorrarían 4.460 euros (más la eventual rebaja que pudiera efectuar el promotor por haberse subrogado en su préstamo, ahorrándole gastos).

» Subrogación más novación

El caso de Rosa y Pío es algo diferente. Quien les vende el piso tiene una hipoteca, en la que podrían subrogarse, haciéndose cargo de esas obligaciones hipotecarias: sería lo que se denomina una subrogación de deudor.

Pero como no les basta, tras la subrogación deben negociar con el banco una novación para aumentar el préstamo en el capital que necesitan, (y también el plazo). Los gastos en ese caso serán:

» La tasación (necesaria por la novación): 250 euros.

» El AJD, sólo por la cantidad adicional que pidan: si son 70.000 euros, podemos estimar que la responsabilidad hipotecaria podría ascender a 125.000 euros, con lo que pagarían 1.250 euros.

» Los gastos de notario y registro: unos 600 euros (les interesa plasmar subrogación y novación en una única escritura).

» Los gastos de gestoría: 300 euros.

Pero hay que tener en cuenta que esta operación también beneficia al vendedor, que no tiene que cancelar su hipoteca, con lo que puede ahorrarse bastante dinero. En el caso del ejemplo, los gastos de notario y registro, y la comisión de cancelación anticipada, en conjunto 2.110 euros. Propusieron al vendedor que les rebajara el precio de la vivienda en 1.055 euros (lo que implica un pequeño ahorro adicional de otros 100 euros, al reducir otros gastos).

Si a los gastos de subrogación más novación, que ascenderían a 2.400 euros, se le recortan los 1.155 que conseguirán con esta rebaja, subrogarse les saldría por 1.245 euros.

Así pues, pueden ahorrarse 3.915 euros si lo hacen así en vez de pedir un préstamo nuevo.

dinero préstamos hipotecarios

Diferencia máxima entre préstamo antiguo y nuevo (que es Euribor + 0,45)

Duración del préstamo (años)	Tipo de vivienda	
	nueva	2ª mano (1)
10	0,45	0,4
15	0,3	0,25
20	0,25	0,2
25	0,2	0,15

(1) Cálculos para el caso de Pío y Rosa, suponiendo que se amplía el capital en 70.000 euros (un 46% del préstamo). Cuanto mayor sea ese porcentaje, menos se ahorrará con el préstamo antiguo.

→debería tener el préstamo antiguo para que no merezca la pena cambiarse al nuevo. En nuestros ejemplos, el préstamo nuevo era un préstamo hipotecario a interés variable, a 20 años, referenciado al Euribor + 0,45.

El Euribor es el índice de referencia más interesante de los que publica el Banco de España, pero a él se añade un diferencial en cada revisión.

Precisamente, ahí está la clave: se trata de ver cuánto más podríamos admitir como diferencial para que siguiera siendo más interesante el préstamo del vendedor. Fíjese en el cuadro *Diferencia máxima entre préstamo antiguo y nuevo*.

Para Asun y Roque, el préstamo viejo no debe superar en 0,25 el tipo de interés del préstamo nuevo, es decir, podrían aceptar que fuera, como máximo, el Euribor + 0,70

(0,45 + 0,25). El préstamo de la promotora, de 220.000 euros a 20 años, se revisa según Euribor + 0,60, luego les interesa subrogarse.

A Rosa y Pío en cambio, no les salen así las cuentas: el del vendedor es un préstamo a 15 años, referenciado a Euribor + 0,90. Por tanto, el ahorro que supone hacer la subrogación y novación no compensa respecto al préstamo nuevo. ¿Y a usted?

SUBROGACIÓN: UN TRÁMITE SENCILLO

Si tras hacer sus números comprueba que le conviene quedarse con el préstamo del vendedor, deberá firmar las escrituras de compraventa asumiendo la deuda del préstamo. El trámite no es complicado, pero hay pasos que no debe dejar de dar.

Por ejemplo, solicitar una nota simple en el registro de la propiedad de la localidad donde está la vivienda: así podrá comprobar las condiciones del préstamo, como el tipo de interés pactado y el plazo pendiente.

La subrogación de deudor interesa también al vendedor: hágale ver el posible ahorro y negocie

También debe pedir al titular del préstamo en el que va a subrogarse que acuda a la entidad bancaria y solicite un certificado de deuda pendiente: de esta forma podrá estar seguro de que está al corriente de

los pagos. Infórmese así mismo de si el préstamo tiene comisiones de cancelación o subrogación.

Aunque lo normal es que el banco no ponga problemas a que el comprador se subrogue, lo cierto es que la entidad se reserva el derecho a aceptar el cambio de titular. Póngalo en su conocimiento y pida su autorización.

El momento definitivo será la firma de las escrituras de compraventa y de subrogación del préstamo (si ha hecho una novación, ampliando el capital o el plazo, se incluirá también en la escritura). A partir de la firma, los pagos corren por su cuenta y responde con la casa.

nuestros consejos

- Antes de nada, compruebe el tipo de AJD que aplican en su Comunidad Autónoma a su caso concreto. Si es muy reducido, apenas deberá pagar, y eso recortará mucho la diferencia de gastos entre un préstamo viejo y uno nuevo.
- Si va a comprar una vivienda protegida, puede tener derecho a ayudas, además de la financiación cualificada. Si es así, no lo dude: quédese con el préstamo cualificado.
- La subrogación de deudor suele interesar tanto al comprador como al vendedor. Una buena idea es pedir al vendedor una rebaja en el precio equivalente a la mitad de lo que él se ahorre.
- Si tiene que ampliar el capital y el plazo del préstamo del vendedor, negocie las nuevas condiciones y pida que se recojan en la misma escritura de la subrogación: pagará menos gastos de notaría y registro.
- Si se trata de su vivienda habitual, los gastos del préstamo (ya sean de contratar uno nuevo o subrogarse en el anterior) dan derecho a aplicar la deducción por vivienda.
- Si compra la casa de segunda mano a un particular, no se pille los dedos y fije un plazo razonable para la firma de la escritura. Así podrá valorar las distintas opciones, decantarse por la que le interese y realizar las gestiones necesarias. Dos meses puede estar bien. **DyD**

ÍNDICES DE REFERENCIA DE PRÉSTAMOS VARIABLES

Euribor, el más interesante

EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS PUBLICADOS POR EL BANCO DE ESPAÑA

■ CECA ■ IRMH Entidades ■ EURIBOR A 1 AÑO

