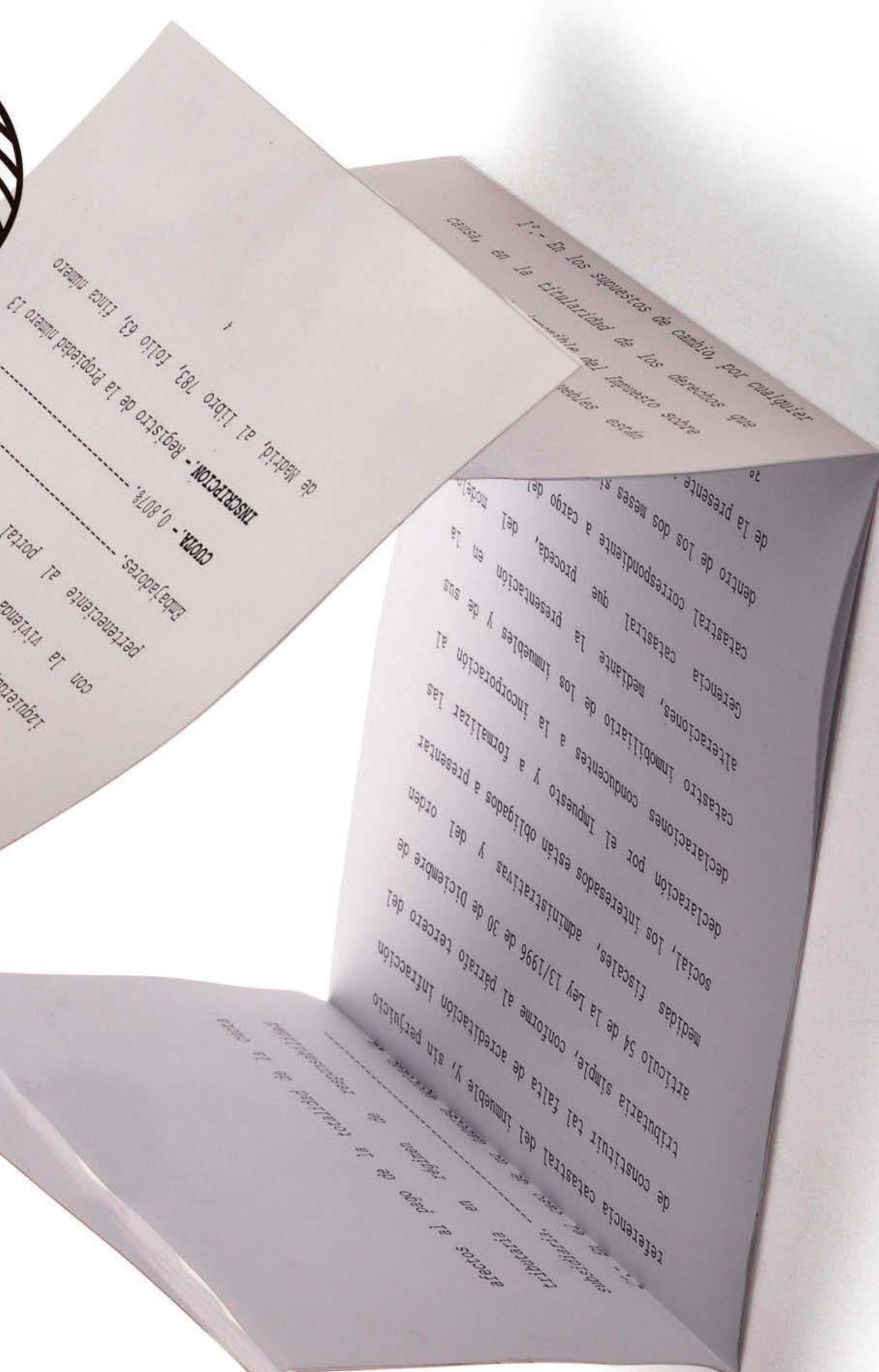
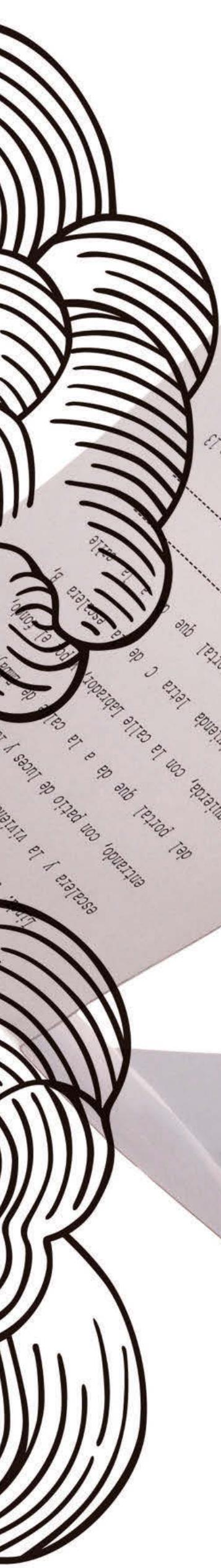


Y ahora, con ¿qué hipoteca?





MUCHA GENTE UTILIZA SUS AHORROS O UNA INYECCIÓN INESPERADA DE DINERO PARA AMORTIZAR PARTE DEL PRÉSTAMO, AUNQUE NO ESTÁ CLARO QUE ESA SEA LA MEJOR ELECCIÓN PARA SU BOLSILLO

Es una de las preguntas que suelen hacerse los propietarios de pisos que consiguen acumular unos cuantos ahorros a lo largo del año: ¿amortizo hipoteca o invierto ese dinero en algún producto financiero? La respuesta no es sen-

cilla, porque depende de un buen número de variables, como el perfil del ahorrador y sus necesidades de liquidez presentes y futuras, las posibles ventajas fiscales vinculadas a unos productos y otros, la evolución de los ti-

pos de interés, la fecha en la que se suscribió el crédito hipotecario e incluso el capital y el plazo a los que aún debe hacer frente.

Mientras que la Reserva Federal de Estados Unidos lleva tiempo con una política

monetaria de tipos de interés al alza (actualmente se sitúan entre el 1,5% y el 1,75%), el Banco Central Europeo sigue apostando por mantener el dinero en el entorno del 0%. Esto está afectando a los productos de in-

versión, con los que la posibilidad de lograr buenas rentabilidades sin asumir riesgos es prácticamente inexistente, pero también a los créditos hipotecarios, porque el ahorro obtenido por la realización de amortizaciones an-

ticipadas se reduce de una manera muy notable.

En esta coyuntura, lo primero que tendrá que hacer un hipotecado es analizar los beneficios fiscales derivados de adelantar parte de la deuda que asumió en su



39,9

DEPÓSITOS
Y CUENTAS

32,4

OTROS
PRODUCTOS

14,6

FONDOS DE
INVERSIÓN

5,9

RENTA
VARIABLE

5,6

PLANES
DE
PENSIONES

1,6

RENTA
FIJA

día para financiar la compra de su vivienda habitual. Si firmó el crédito antes del 1 de enero de 2013 podrá desgravarse el 15% de la cantidad abonada a lo largo de cada año (sumando las cuotas mensuales y las amortizaciones parciales) en el impuesto de la renta (IRPF), hasta un límite de 9.040 euros. Esto deja una desgravación máxima anual de 1.356 euros.

OTRAS VARIABLES. Por tanto, adelantar parte del crédito hipotecario solo es una opción atractiva, fiscalmente hablando, para quienes disfrutan de la citada desgravación, pero carece de alicientes para los hipotecados a partir del 1 de enero de 2013. Y luego hay otras variables estrictamente financieras que también habrá que tener en cuenta a la hora de calcular el ahorro derivado de amortizar hipoteca, siempre bajo la máxima de que "a mayor capital pendiente, mayor tipo de interés y/o mayor número de años de vida del préstamo, mayor será el ahorro", tal como explica Luis Vidal, socio economista de Carru Corporación.

El modelo hipotecario más implantado en España es el francés, que concentra el pago de los intereses en los primeros años de vida del crédito. Esto también hay que valorarlo a la hora de decidir qué hacer con el dinero ahorrado, "porque hacia el final de la vida del préstamo los intereses serán muy bajos en proporción al componente amortización", apunta Ricardo Gabisson, director financiero en World Investment News (Winne). Esto quiere decir que, a partir de un determinado momento, las amortizaciones parciales solo servirán para acortar la vida de la hipoteca, pero apenas generarán un exiguo ahorro en intereses.

Un último aspecto a valorar es saber si la amortización está sujeta al pago de alguna co-

¿EN QUÉ INVIERTEN LOS ESPAÑOLES?

POR FALTA DE CULTURA FINANCIERA, MUCHOS DE NUESTROS AHORROS ACABAN EN LOS PRODUCTOS QUE OFRECEN UNA MENOR RENTABILIDAD.

misión. Muchas entidades financieras abusaron en el pasado de este tipo de castigos, pero la nueva ley hipotecaria ha limitado las penalizaciones que se pueden establecer para las amortizaciones anticipadas, tanto en el caso

del tipo variable (vinculado mayoritariamente al euríbor), como en el del fijo. Por todo ello, tampoco es recomendable adelantar hipoteca si el préstamo en cuestión castiga las amortizaciones, porque el pago de una penalización podría anular el ahorro obtenido.

En opinión de Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), este último factor está llamado a desaparecer en los próximos años: "Creo que los bancos, por política comercial, tenderán a no cobrar comisiones a quienes realicen pequeñas amortizaciones anticipadas porque han conseguido acumular unos ahorros". Cuestión distinta serán "las cancelaciones totales o casi totales, donde obviamente sí es lógico que las entidades financieras penalicen al usuario", añade.

RIESGOS. Una vez consideradas todas las variables, el ahorrador podría descartar la amortización anticipada de hipoteca y buscar rentabilidad para su dinero por la vía de la inversión. Pero aquí, de momento, las opciones tampoco son mucho mejores. "Si nuestro objetivo es a largo plazo, olvidémonos de los tipos de interés e invirtamos, de forma bien diversificada, para aprovechar el potencial de la renta variable en periodos largos de más de 10 años", defiende Carlos

Tusquets, presidente de EFPA España. Y basa esta propuesta en que, históricamente, esta alternativa "ha dado resultados que superan a los tipos de los depósitos y al coste de la hipoteca".

Lo que parece evidente es que lograr una rentabilidad que mejore los intereses ahorrados por la amortización anticipada de hipoteca solo es posible en la coyuntura actual asumiendo ciertos riesgos. Tal como apunta Tusquets, la deuda pública perderá atractivo a medida que suban los tipos, por lo que a día de hoy el único "valor refugio sería una inversión muy diversificada y a largo plazo en renta variable o con un porcentaje significativo de la misma". Pero si tenemos un perfil conservador, matiza Gabisson, "la decisión pasaría más por el análisis del ahorro fiscal de desgravar la amortización o bien por disponer de una cantidad en efectivo para hacer frente a cualquier imprevisto que pueda surgir".

Otra alternativa tradicionalmente asociada a los perfiles menos propensos al riesgo son los planes de pensiones, que además ya pueden recuperarse total o parcialmente transcurridos 10 años, gracias a una reciente reforma. Estos productos para la jubilación ofrecen la ventaja añadida de que pueden desgravarse en el IRPF hasta un límite de 8.000 euros anuales, por lo que podrían convertirse en una alternativa interesante para quienes tienen una hipoteca suscrita después del 1 de enero de 2013 o para quienes no están dispuestos a colocar su dinero en una inversión que entrañe algún tipo de riesgo.

En este caso, la regla general establece que "cuanto mayor sea nuestra base imponible y, por tanto, nuestro tipo de gra-

vamen, mayor será este diferencial a favor del plan de pensiones respecto a la amortización anticipada", resume Vidal. Esto, a grandes rasgos, significa que **la alternativa de los productos de ahorro para la jubilación únicamente es recomendable para quienes están sometidos a un IRPF superior al 15%. Por el contrario, "la ventaja fiscal es nula** para aquellas personas que no tienen obligación de presentar declaración de IRPF o para las que, al realizarla, obtienen la devolución de la totalidad de las retenciones que les han sido practicadas", añade.

NO HAY SANTO GRIAL. Lo que no debería hacerse bajo ningún concepto es destinar los ahorros a un plan de pensiones con el único objetivo de disfrutar de la desgravación fiscal para luego, transcurridos los citados 10 años, recuperarlos. En primer lugar, "porque la jubilación es algo demasiado importante como para usar un plan de pensiones de manera coyuntural", tal como opina González. Y en segundo término, porque el dinero del rescate (ya sea en forma de capital o de renta) computará como un rendimiento del trabajo más en el IRPF, por lo que podría darse la paradoja de que el coste fiscal anula al ahorro obtenido en los 10 años anteriores.

Por tanto, si alguien acumula una suma relativamente grande y no sabe qué hacer con ella deberá valorar los pros y los contras de utilizarla para cancelar hipoteca, depositarla en un producto de inversión o tenerla disponible para hacer frente a hipotéticas necesidades de liquidez. Y no hay muchas más opciones porque, tal como concluye Vidal, "dada la dificultad para encontrar un producto financiero que ofrezca una rentabilidad positiva sin arriesgar el capital, la decisión óptima para un pequeño inversor con un perfil conservador sería destinar una parte del ahorro a

OJO A LA LETRA PEQUEÑA

Sólo las hipotecas firmadas antes del 1 de enero de 2013 disfrutaban de desgravación fiscal, del

15%

de la cantidad aportada a lo largo del año y hasta un máximo de

9.040€

Los **PLANES DE PENSIONES** pueden deducirse en la declaración de la renta, pero el límite desgravable ha pasado en los últimos años de

12.000
EUROS
ANUALES A

8.000€

Con los tipos de interés en mínimos históricos, los perfiles **CONSERVADORES** tienen casi **IMPOSIBLE** obtener unas **RENTABILIDADES ATRACTIVAS** para sus ahorros

La **renta variable** es una de las pocas opciones que puede llegar a ofrecer interesantes rendimientos en el **medio y largo plazo**, pero implica asumir ciertos **RIESGOS**

la amortización parcial anticipada de un crédito hipotecario con derecho a reducción en IRPF, siempre que sumando esta amortización a las cuotas del préstamo pagadas durante el año no se supere el importe máximo deducible de 9.040 euros por contribuyente".

Acudir a **productos de ahorro para la jubilación** solo es recomendable para quienes están sometidos a un IRPF superior al

15%