

9. Subrogació novació i avantatges fiscals



9.1. Subrogació



En el cas de no rebre les millores desitjades per part de l'entitat que inicialment va concedir el préstec hipotecari, cap la possibilitat de canviar a altra entitat financera. El procés és complex i costós, pel que serà important tenir en compte el capital pendent i els anys que queden per complir per a valorar correctament si és necessari o convenient realitzar o no aquesta operació. Per a prendre aquesta decisió és important exigir a totes les entitats financeres totes les simulacions que siguin necessàries, fins que sigui possible una comparança que ens permeti prendre decisions.

El procediment consisteix a acudir a l'entitat que ofereixi les millors condicions, la qual ha d'emetre una oferta vinculant, en la qual només es pot modificar l'interès i no variar el termini de la hipoteca.

El procés de Subrogació comporta les següents despeses:

- Comissió de cancel·lació
- Comissió d'obertura
- Les despeses degudes a la gestoria.
- Despeses notariales i registrals

Amb la reforma de la Llei Hipotecaria del 2007, es rebaixen els costos notariales de les subrogacions; el preu de cada document notaria ja no es de un percentatge per cada 1.000 euros, sinó que ara son documents sense quantia i cada un d'ells tindrà un valor fix de 30 euros, amb la qual cosa el preu de l'escriptura de subrogació serà mol mes barat.

9.2. Novació



Consisteix a arribar a un acord amb l'entitat financera per a aplicar un tipus d'interès inferior o canviar les regles de càlcul de l'interès del seu préstec hipotecari. Juntament amb la millora de les condicions de l'interès es pot negociar també l'alteració del termini temporal pactat inicialment. Aquesta solució és la més avantatjosa, ja que les despeses que comporta són mínimes. D'aquesta manera, en el cas de reduir l'interès fix o de disminuir el diferencial de l'interès variable no és imprescindible l'escriptura pública, sent suficient un simple escrit del Banc.

Si l'operació de novació consisteix en un canvi en l'estructura del préstec hipotecari, per passar de l'interès fix al variable (o viceversa), per canviar el tipus de referència l'interès de les entitats financeres per a préstecs hipotecaris, serà necessari l'atorgament d'una escriptura de novació, les despeses de la qual només serien els honoraris notariales i les despeses de registre, sent aquestes les úniques despeses, ja que l'operació de novació no implica cap impost.

En quins casos canviar?

És important saber que existeixen tres casos diferenciats en els quals ens pot interessar canviar les condicions del préstec hipotecari en el cas d'una baixada dels tipus d'interès:

En el cas que el préstec hipotecari tingui un interès fix alt, superant el 2,5% establert per als nous clients.

En el cas que l'índex de referència que ens aplica l'entitat financera sigui poc interessant en comparança a altres índexs existents en el mercat.

La nostra Hipoteca pot estar referenciada al CECA+0%, que en determinades circumstàncies pot ser una referència menys atractiva que altres opcions existents en el mercat, com per exemple MIBOR+1,25%.

O també en el cas que el diferencial que se li suma a l'índex, resulti poc interessant. Això és molt possible generalment en els períodes de baixades contínues dels tipus d'interès.

Si ens trobem en qualsevol d'aquests tres casos, es pot plantejar llavors l'oportunitat de negociar amb l'entitat

financera una baixada del tipus d'interès (novació) o, si no respon adequadament, traslladar el préstec a altra entitat que ofereixi millors condicions (subrogació).

9.3. Avantatges i beneficis fiscals dels préstecs hipotecaris.



La llei 40/1998, de 9 de desembre de l'I.R.P.F., vigent des del 1 de gener de 1999, estableix importants avantatges fiscals per a l'adquisició de l'habitatge habitual. Considerant-se habitatge habitual del contribuent l'edificació que constitueixi la seva residència durant un termini continuat de com a mínim, tres anys.

A partir de gener de 2011, aquesta desgravació només serà possible si guanyes menys de 17.000 euros. Si guanyes més de 24.000 euros no podràs desgravar-te res i si et trobes entre els 17.000 euros i els 24.000 euros, el percentatge de la deducció s'anirà reduint a mesura que ens apropem als 24.000 euros d'ingressos.

Aquest apartat pretén informar sobre els avantatges o beneficis fiscals que et pot aportar la compra d'un habitatge tant, si aquest ha estat comprat amb diners estalviats prèviament, com si s'ha comprat mitjançant un préstec hipotecari.