

2 titulares en escritura, préstamo hipotecario y préstamo familiar, mejor opción

Escrito por ibiza - 05/03/2010 04:52

La duda es la siguiente: Vivienda habitual escriturada a nombre de dos, (mi novia y yo), la pagamos a medias, ella su parte y yo la mía.

Ella tiene un préstamo que le hace un familiar, el cual le devolverá en diez años, hecho con documento oficial para desgravación por vivienda a Hacienda. Con eso y sus ahorros ya tiene para su parte.

Mi parte es que me queda por pagar una cantidad. Entonces se pide préstamo hipotecario, pero puedo hacerlo...:

- A nombre mío solo? (Qué parte desgravaría, pues entiendo que ella si en su préstamo familiar abona el máximo para desgravación, yo entonces podría hacer lo mismo?) Me concederían los bancos hipotecarme solo a mi nombre a pesar de estar en escritura los dos?
- A nombre de los dos en cuenta común con los ingresos conjuntos? Podría tener ella problemas a la hora de la declaración, pues figuraría en un préstamo en banco y otro familiar?
- o a nombre de los dos en cuenta conjunta pero solo mis ingresos?

Si es posible que alguien me diga cual es la mejor opción, que ya no sé a quien hacer caso, intentamos poner de nuestra parte pero es que nos lían cada vez que vamos a un banco, o incluso en Hacienda, cada día una cosa nueva y en breve se firma la escritura.

Un saludo y gracias.

Re: 2 titulares en escritura, préstamo hipotecario y préstamo familiar, mejor opción

Escrito por tucapital.es - 05/03/2010 07:51

Desde el punto de vista fiscal puedes hacer una hipoteca sólo a tu nombre del 50% de la vivienda y desgravarte por el mismo. Lo malo es que los bancos accedan a esta operación, ya que en caso de no pagarlo, el banco se encuentra con la tesitura de que sólo puede embargar el 50% de un bien que no es divisible.

Otra forma también sin problemas fiscales y quizás puedas convencer al banco es ponerlo sólo a tu nombre y sobre el 50% de la vivienda y que tu novia sea el avalista de la operación. Lógicamente, ella debe de estar deacuerdo y que sepa que en caso de roptura, y tú no quieras pagar... ella se encontrará en un grave problema: debe de asumir tus deudas o se expondrá al embargo de todos sus bienes como avalista que es.

Por último, y más complejo. Es poner la hipoteca a nombre de los 2 (sin problemas con los bancos), pero fiscalmente puede que tengáis problemas:

- Si la hipoteca está a nombre de los 2, hacienda supone que lo pagáis al 50%, y tendrías que andar demostrando que eso no es así, sino que tú pagas el 100% de la hipoteca y deducirte por ello y tu novia su parte del préstamo de su familiar: es algo muy complicado y complejo.
- Igualmente es una situación desfavorable para tu novia, ya que en caso de que tú no quieras pagarla, ella debe de asumir el 100% de la deuda.

Salu2.

Re: 2 titulares en escritura, préstamo hipotecario y préstamo familiar, mejor opción

Escrito por ibiza - 08/03/2010 18:19

Con lo sencillo que parecía al principio... no sabíamos que si un familiar te deja un dineral para no pagar tantos intereses al banco había que hacer tantas cosas y tantas complicaciones! En fin, que los bancos con los que estoy negociando parece que aceptan, uno hacerlo yo sólo, o sea, el 50% del valor de la vivienda, y los demás con la figura esa de "hipotecante no deudor", supongo debido a que lo que me queda por pagar es relativamente poco, aunque todavía estamos alucinando un poquito, pues parece que es mejor pedir más dinero al banco y entrar los dos en el préstamo! (por lo menos en cuanto a papeleo!

Entiendo que de ambas maneras (préstamo yo sólo máx. 50% valor vivienda o con ella como hipotecante no deudora)desgravo el total que hay por ahora (porque entiendo que esto cambiará pronto.... :S)

Un saludo y gracias por la rapidez

Re: 2 titulares en escritura, préstamo hipotecario y préstamo familiar, mejor opción

Escrito por meticolimsot - 14/08/2010 16:51

esa es tu experiencia particular y creo que les cae muy bien a aquellos que tienen muchas deudas y compromisos por pagar
