

2 titulares, pero con aportaciones iniciales distintas.

Escrito por SUNA - 13/07/2010 19:52

Mi novio y yo vamos a comprar una vivienda, 50.000 euros, los aporta en efectivo mi novio, y por el resto vamos a pedir una hipoteca. Como yo no pago ninguna cantidad inicial, pero queremos tener una titularidad del 50%, ¿como lo podemos hacer?

Una opción sería realizar un contrato privado en el que reconozco que mi novio me ha prestado 25.000 euros, pero me gustaría saber si es posible poner como fecha de devolución del préstamo, el momento en que se venda la vivienda de las que somos titulares al 50%, puesto que el dinero no se lo voy a devolver a no ser que venda el inmueble. Y además, ¿eso como me afectaría a la hora de realizar la deducción por vivienda habitual? ¿me podría aplicar la deducción sobre los 25.000 euros aunque no los haya devuelto?

¿Existe alguna otra forma de que mi novio quede protegido, ya que el ha abonado todo el importe inicial, pero sin salir yo perjudicada? Es decir, hacer las cosas lo más justas posibles para los dos.

Gracias

=====

Re: 2 titulares, pero con aportaciones iniciales distintas.

Escrito por asepro - 14/07/2010 06:08

Si la vivienda se adquiere al 50%, se supone que todas las aportaciones que realicéis es igualmente al 50%.

En vuestro caso, no será así, y por lo tanto, en principio, la Agencia Tributaria lo consideraría una donación.

Una buena solución sería lo que planteas, que tu novio te haga un préstamo personal y a tipo de interés 0 y registrarlo en la Agencia tributaria.

En dicho préstamo tenéis que fijar un plazo de devolución y unas cuotas de devolución.

Para tí, ese préstamo sería como una hipoteca, y te lo podrías deducir las cuotas anuales que pagues de ese préstamo.

Pero en lo referente a que la devolución del préstamo se fije como límite la venta de la vivienda, no tendría ningún sentido. Para eso sería mejor que se escriturara en lugar de al 50%, se haga al porcentaje que corresponda a cada uno, ya que no váis a obtener ninguna ventaja adicional (fiscalmente tampoco, sino más bien complicarte la vida) haciendo lo del préstamo y ninguna de las 2 partes saldrá perjudicada en caso de ruptura.

Salu2.

=====

Re: 2 titulares, pero con aportaciones iniciales distintas.

Escrito por SUNA - 14/07/2010 09:46

Gracias por tu contestación. Pero al hacer los porcentajes de titularidad, estos se calculan en función del valor al contado del piso. Aproximadamente vamos a pedir un préstamo sobre el 70% del piso, y por tanto, al final del préstamo hipotecario, el coste del piso se verá incrementado con los intereses totales pagados. Y eso, claro, no quedará reflejado en escritura, lo cuál tampoco será justo para mi. No se si posteriormente se puede hacer una revisión de porcentajes o cualquier otra cosa. Y además, está el tema de la deducciones por adquisición, el se podrá deducir el 50% del préstamo y yo el 30%. Aunque está esta consulta de la aeat que no me lo deja claro del todo.

<http://petete.meh.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/texto.htm?NDoc=7894&Consulta=%2EEN+CUESTION%2DPLANTEADA+%28deducci%F3n+por+inversi%F3n+en+vivienda+habitual%29&Pos=38>

Gracias por contestarme.

=====