

# Boletín Oficial



DE LA

**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL  
DE  
MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA**



**MEDFIN**

**MEDIADORES FINANCIEROS**

*- Mediación en Finanzas, Préstamos, Valores.- EAFI -*



## SUMARIO

<b>Actualidad Corporativa</b> .....	<b>pág.3-6</b>
<b>La Agrupación Técnica Profesional, INFORMA: "Desde los Gabinetes Profesionales":</b>	
El Gobierno cambiará la ley para facilitar el acceso al crédito a las Comunidades de Propietarios .....	págs.3-4
Hipoteca inversa y vivienda inversa no son iguales, estas son las principales diferencias .....	págs.5-6
<b>Información de Actualidad</b> .....	<b>págs.7-12</b>
El defensor del pueblo propone un mecanismo extrajudicial para resolver casos de hipotecas IRPH .....	págs.7-9
Crece el interés de la banca por financiar las rehabilitaciones de vivienda. Pese a los frenos legales .....	págs.10-12
<b>Formación Continuada</b> .....	<b>págs.13-21</b>
5 ideas de inversión fuera del mercado de acciones .....	págs.13-15
La CNMV lanzará un estudio para evaluar el impacto de la tasa Tobin .....	págs.16-17
Así son las hipotecas que surgen de la pandemia .....	págs.18-20
<b>Cuestionario Formativo.-</b> Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pág.21
<b>Consultorio Formativo</b> .....	<b>págs.22-23</b>
Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.	
<b><u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u></b> .....	<b>pág.12</b>

La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados de España, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, C.P. 46520 de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: medfin@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: MEDFIN

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-3256-2011

E-mail: medfin@atp-guiainmobiliaria.com



**Boletín Oficial**

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS DE ESPAÑA

Redacción y Administración

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29



Web: www.atp-medfin.com



## ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

### INFORMA «Desde los GABINETES PROFESIONALES»

## EL GOBIERNO CAMBIARÁ LA LEY PARA FACILITAR EL ACCESO AL CRÉDITO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**Actualmente, las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora**



**El Gobierno planea cambios normativos para fortalecer la seguridad jurídica de las Comunidades de Propietarios y Vecinos que quieran pedir financiación con la que acometer obras de rehabilitación, principalmente las destinadas a acelerar la eficiencia energética de los inmuebles. La mejora del conjunto de los edificios desde el punto de vista sostenible es el pilar del Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales,**

**financiado con 3.420 millones de euros de los 6.820 millones en ayudas europeas de los que consta el Plan de rehabilitación y regeneración urbana general. Casi el 60% de estas ayudas están comprometidas para las intervenciones en edificios –siempre en su totalidad– a través de mejoras en fachadas y cubiertas o de la instalación de calderas o paneles fotovoltaicos.**

Uno de los problemas que ha identificado el Ejecutivo para el correcto desarrollo del plan es **la dificultad de financiación que actualmente tienen las comunidades de vecinos «por carecer de personalidad jurídica propia»**, explican fuentes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En esta línea, tal y como recoge el componente dos del Plan de Recuperación remitido la semana pasada a la Comisión Europea, **el Gobierno prevé «impulsar la aprobación de medidas normativas específicas, entre las que se puede citar la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para mejorar las posibilidades de acceso a la financiación»** por parte de las Comunidades.

Actualmente, sostienen desde el Ministerio, que las entidades pueden conceder crédito a las Comunidades, pero los bancos tienen que ir contra cada propietario que incurra en mora. **«Es un procedimiento engorroso y muchas veces termina haciendo que el préstamo no se conceda»**. Por eso, **«vamos a promover que puedan hacerse responsables a las Comunidades, para que sean ellas las que tengan que exigir el pago a los propietarios»**, recalcan estas fuentes.

El objetivo de este cambio es, por tanto, **«reforzar la seguridad jurídica»** de las Comunidades de Propietarios y Vecinos para que puedan acceder sin problema a la línea de avales ICO que garantice los créditos destinados a la rehabilitación energética de edificios. Según detalla el componente dos, la publicación de las modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal tendrá lugar en el tercer trimestre de 2022.

Otro de los inconvenientes en los que se ha fijado el Ejecutivo **es el predominio que tienen en España los apartamentos frente a la vivienda unifamiliar**, una realidad que dificulta la toma de decisiones a la hora de encarar una rehabilitación integral debido al proceso colectivo al que hay que hacer frente.

Para que las Comunidades de Propietarios se animen a acometer este tipo de intervenciones, **el Gobierno está diseñando un modelo de colaboración público-privada por el que o bien las Comunidades o bien las empresas y profesionales del sector de la rehabilitación puedan presentar un proyecto que incluya las cuestiones técnicas, los potenciales ahorros energéticos, el presupuesto y la gestión administrativa, económica y técnica.**

# ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL INFORMA

«Desde los **GABINETES PROFESIONALES**»

## HIPOTECA INVERSA Y VIVIENDA INVERSA NO SON IGUALES, ESTAS SON LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS

*Las personas mayores que tienen una vivienda en propiedad tienen la posibilidad de sacarle mucho jugo si quieren complementar su pensión, si tienen una necesidad puntual de financiación, o si, sencillamente, desean llevar un mayor nivel de vida durante la jubilación.*

Cuando solo se dispone de una propiedad, y quieres seguir viviendo en tu casa, también hay opciones. Hay un conjunto de alternativas, quizá más desconocidas, cuya característica principal es que consiguen dotar de liquidez al propietario y además le permiten seguir residiendo en su casa.

Entre las diferentes alternativas, están la **hipoteca inversa** y la **vivienda inversa**. Pese a la similitud del nombre, estamos ante productos completamente diferentes. Para despejar todas las dudas, buscamos las siete diferencias de estos dos productos:

### 1) Propiedad de la vivienda, ¿se mantiene o no?

La principal diferencia entre todas las alternativas que buscan dar liquidez a los propietarios de una vivienda, y permitirles seguir residiendo en ella, está precisamente en la transferencia o no, de la propiedad del inmueble. En el caso de la **hipoteca inversa los titulares nunca pierden la propiedad de la vivienda**, que sigue siendo suya y así figura en la escritura.

Por su parte, **la vivienda inversa es un producto en el que sí se transfiere la propiedad del inmueble**. Es un producto especialmente indicado para personas de más de 75 años que por las circunstancias familiares que sean han decidido transmitir la propiedad. En muchas ocasiones, personas de 80 años tienen hijos ya con 50 o 60 años, que tienen su propia casa y no tienen interés en mantener esa propiedad. **Se produce una venta, pero este producto permite quedarse de forma vitalicia en la vivienda**. El propietario vende la casa en vida y se queda como inquilino vitalicio. Con esa venta obtiene una liquidez y se crea una bolsa de alquiler.

### 2) Tipo de operación

**En el caso de la hipoteca inversa estamos ante una operación financiera (es un tipo de préstamos hipotecario) mientras que, en la vivienda inversa, nos encontramos ante una operación puramente inmobiliaria.**

La hipoteca inversa viene a ser un préstamo contra el valor de la vivienda y con la vivienda como garantía que se paga al fallecimiento del titular de la misma.

Por su parte, la vivienda inversa se materializa como una compraventa tradicional y, ligada a esa compraventa, en el mismo momento notarial se hace un contrato de alquiler más que vitalicio.

### 3) Rentas o capital, pero, ¿qué te dan por la vivienda?

Lo primero que hay que tener en cuenta es que, la mejor manera de monetizar la vivienda es venderla en el mercado libre. Ahí es donde más dinero se obtendrá. Pero estas soluciones están pensadas para cuando la persona quiere quedarse en su casa.

**Con la hipoteca inversa, se puede elegir una aportación inicial, más o menos elevada, pero la filosofía del producto es recibir unas mensualidades.** Cuanto mayor sea la edad, mayores serán las mensualidades de la renta vitalicia, pero en esa ecuación entran otros factores como el valor de la vivienda. De entre las alternativas en las que se transmite la propiedad, **la vivienda inversa ofrece el mayor importe económico, en pago único o en forma de renta vitalicia, que se puede obtener en el mercado.**

### 4) ¿Y si vivimos más de lo esperado?

Ambos productos se calculan en función de estimaciones de longevidad, pero es un temor común entre quienes se plantean su contratación. Si supero la longevidad estimada, *¿tendré que irme de casa? ¿dejaré de recibir la renta vitalicia?*

**Con la hipoteca inversa la propiedad de la vivienda es vitalicia y el titular o titulares van a seguir viviendo en su casa de por vida.** Ahora bien, el pago de la disposición mensual tiene una fecha límite, que nunca es inferior a los 100 años. Pero si superase el límite, el titular podría seguir en la vivienda, pero dejaría de cobrar la renta.

En el caso de la vivienda inversa, se realiza un contrato de alquiler “más que vitalicio”, que sería más que suficiente para cubrir la longevidad esperada. No obstante, *¿Y si el titular vive más de lo establecido en el contrato de alquiler? en ese caso la persona podrá seguir en su vivienda sin pagar ningún alquiler. Es el riesgo que asumimos.*

### 5) ¿Herencia para los hijos?

**Con la hipoteca inversa se mantiene la vivienda en herencia para tus hijos o para quien tú decidas.** Cuando fallece el titular, son los herederos quienes deciden si quieren mantener la propiedad, en ese caso tendrán que pagar la deuda contraída con la compañía o vender la vivienda. La ley establece un plazo de 12 meses para tomar una decisión o buscar un comprador, que es lo estándar.

**En el caso de la vivienda inversa la herencia se recibe igual, la cuestión es si la quieres recibir en piedra y que cada hijo reciba un tercio de la vivienda o recibir efectivo hoy.** Es muy habitual que este debate familiar se abra cuando fallece uno de los miembros del matrimonio y los hijos se convierten de hecho ya en propietarios de parte de la vivienda”. La venta, soluciona problemas futuros.

### 6) Oferta de producto

Ambos productos aún no son muy conocidos y no están muy extendidos. Sin embargo, **es la hipoteca inversa la que tiene más desarrollo y oferta,** entre otras cosas, porque ya son varias las entidades financieras y compañías aseguradoras que la ofrecen.

### 7) Fiscalidad

A la vivienda inversa acude gente que necesita complementar la pensión, otros que, por hedonismo sencillamente quieren vivir bien, pero sobre todo acuden personas que **quiere evitar problemas futuros, planificar bien su herencia y aprovechar las ventajas fiscales** de esta opción. En el caso de la hipoteca inversa, las **cantidades recibidas como renta vitalicia no se consideran renta a efectos del IRPF,** están exentas de tributación. Y como no hay transmisión patrimonial, tampoco hay que tributar por ello.



## El Defensor del Pueblo propone un mecanismo extrajudicial para resolver casos de hipotecas IRPH

El **Defensor del Pueblo** considera necesario que se establezca un **sistema extrajudicial** para evitar el colapso de los **tribunales** ante una posible avalancha de **demandas de afectados por las hipotecas referenciadas al IRPH**, según expone en su informe de gestión de 2020.

El defensor del pueblo en funciones, recuerda en el documento entregado en el Congreso de los Diputados que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), aunque dejó en manos de los jueces nacionales estudiar estas hipotecas caso por caso, aún debe pronunciarse acerca de las nuevas preguntas planteadas por varios juzgados españoles sobre este tema.

Se refiere a la sentencia dictada por el **TJUE en marzo de 2020**, la cual **no declaraba nulo este índice oficial**, pero determinaba que para que la cláusula fuera transparente no solo tenía que ser comprensible desde el punto de vista “formal y gramatical”, sino que debía aclarar al consumidor medio cómo se calcula el tipo de interés y sus consecuencias. A raíz de aquel veredicto, explica, el Defensor del Pueblo propuso de oficio a la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que se estableciera un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales.

Según se desprende del Informe anual que recoge la gestión de la Institución del Defensor del Pueblo en 2020, como consecuencia de la STJUE de 3 de marzo de 2020 (Asunto C-125/2018), que consideró que el **IRPH era susceptible de ser considerado abusivo** y, por tanto, sometido a anulación por parte de los jueces nacionales, el Defensor del Pueblo formuló la necesidad de “establecer un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales”.

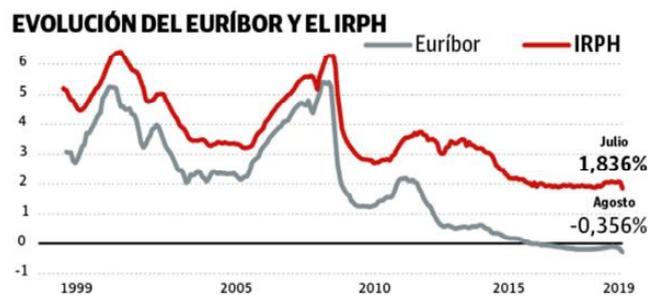
La destinataria de la propuesta, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, valoró positivamente la misma al observar que una alternativa de estas características “puede suponer una mejora tanto para los clientes financieros como para el resto de las partes afectadas”.

### **Desde la STJUE de 3 de marzo hasta la nueva cuestión prejudicial.**

El Defensor del Pueblo en funciones, en el documento entregado en el Congreso de los Diputados, describe pormenorizadamente la actuación de su Institución en materia de IRPH durante el pasado año.

En concreto, tras la ya citada STJUE de 3 de marzo de 2020, que declaraba que el polémico índice era susceptible de ser considerado abusivo y, por tanto, sometido a **anulación por parte de los jueces nacionales de cada Estado miembro**, el Defensor del Pueblo solicitó a la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana, reconsiderar la no aceptación de la Recomendación realizada en 2017 (sobre la aplicación del IRPH a los préstamos convenidos de viviendas de protección oficial) y, con ello, promover **modificaciones normativas para suprimir el IRPH-Entidades como índice oficial de referencia para la aplicación de tipos de interés en préstamos convenidos y sustituirlo por el Euríbor** (u otro índice oficial).

### El conflicto del IRPH



En cambio, la Administración, en su contestación, subrayó que la mencionada sentencia europea “no dirigía a España un mandamiento de modificación de dicha regulación, puesto que el carácter abusivo de este índice debe dirimirse de forma individual

por las instancias encargadas de enjuiciarlo”. Así, observaba la Administración que la postura adoptada por el Supremo en su STS 669/2017, de 14 de diciembre, en la que declaraba que la referenciación de una hipoteca al IRPH no conllevaba per se falta de transparencia o abuso, seguía vigente. Además, a modo de conclusión, la Secretaría de Estado manifestaba que, en cualquier caso, “no le correspondía a ella la competencia para actuar sobre el IRPH”.



Tras la publicación de la reiterada sentencia del Alto Tribunal Europeo, “y ante la previsión de que ello pudiera desembocar en la necesidad de presentar demandas individuales por parte de cada afectado”, el Defensor del Pueblo valoró “necesario” instaurar un sistema extrajudicial para evitar el colapso de los tribunales.

La destinataria de la propuesta, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, estimó positivamente aquella y evaluó que un mecanismo alternativo de estas características podía suponer “una mejora tanto para los clientes financieros como para el resto de las partes afectadas”. No obstante, matizó que la evolución jurisprudencial del polémico índice hacía intuir que la litigiosidad no resultaría finalmente “tan alta como en principio podría preverse”.

Aun así, tras el inicio de reclamaciones individuales con carácter masivo, la Administración mostró su conformidad en lo conveniente de intentar “favorecer la búsqueda de soluciones regulatorias institucionales”, indicándose en este ámbito la oportunidad de reactivar el compromiso de creación de una Autoridad de Protección del Cliente Financiero.



Por último, concluye el Informe anual que, ante la admisión a trámite de una nueva cuestión prejudicial planteada por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, Francisco González de Audicana, en materia de hipotecas referenciadas al

IRPH, “habrá que aguardar a la decisión judicial europea para poder estimar el impacto sobre la litigiosidad”.

## CRECE EL INTERÉS DE LA BANCA POR FINANCIAR LAS REHABILITACIONES DE VIVIENDA. PESE A LOS FRENOS LEGALES

La rehabilitación de edificios de viviendas ha ido ganando terreno en los últimos tiempos, aupada por los objetivos internacionales de eficiencia energética para las próximas décadas y, más recientemente, por la llegada de los fondos europeos que recibirá España a través del **Programa Next Generation**.



Según el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la economía que el Gobierno ya ha enviado a Bruselas, los 2.000 millones de euros europeos asignados a la rehabilitación de viviendas permitirán llevar a cabo **medio millón de actuaciones hasta junio de 2026** y sentar las bases para alcanzar las 300.000 viviendas rehabilitadas por año en el horizonte del año 2030, multiplicando por 10 la cifra actual. La partida de la rehabilitación y la regeneración urbana es la segunda con más recursos de la estrategia (6.820 millones en total, incluyendo la regeneración de barrios y la creación de viviendas sociales), solo superada por los 13.203 millones destinados a impulsar la movilidad sostenible.

El motivo de esta apuesta millonaria por la rehabilitación se debe a que los edificios emiten un 36% del total de los gases de efecto invernadero y que demandan un 40% del consumo de energía. Además, en España el parque inmobiliario está tremendamente envejecido: hay más de 10 millones de inmuebles residenciales construidos entre 1950 y 1980, lo que significa que tienen entre 40 y 70 años.

Con estas cifras sobre la mesa, **la banca quiere tener un papel protagonista en la apuesta por la sostenibilidad a través de la concesión de nueva financiación e incluso de la gestión de los fondos**. Los bancos están viendo que se trata de una oportunidad de negocio muy importante.

Expertos constatan el interés del sector financiero por participar en los planes de rehabilitación y explican que para mejorar la accesibilidad de las viviendas, prepararlas para generar bienestar, reducir el coste de la factura eléctrica de las familias y propiciar un entorno urbano regenerado los expertos estiman una **necesidad de fondos de más de 40.000 millones, muy por encima de la cifra que se maneja a nivel oficial para este fin**. En definitiva, hará falta la colaboración público-privada, donde los bancos confían en desempeñar un papel fundamental.

En esa misma línea, las entidades financieras pueden garantizar la distribución en el uso de estos fondos para que lleguen a la mayor cantidad de proyectos y puede ejercer de puente para evitar retrasos.

### De dónde viene el interés de la banca

El motivo principal de este creciente interés por los planes de rehabilitación está en el propio negocio bancario, éstos se dedican a prestar, por lo que

cualquier cosa que se pueda financiar les interesa, sobre todo si se trata de actuaciones de varias decenas de miles de euros.

Y es que con este tipo de operaciones **la banca conseguiría varios objetivos a la vez**: *poner en circulación el dinero líquido que tiene parado actualmente, prestar importes elevados (que podrían alcanzar los 100.000 euros) y con operaciones cuyo riesgo de impago es inferior a la de otros préstamos como por ejemplo los de consumo (con una tasa de morosidad más alta).*

Además, la participación de la banca en el proceso permitiría a España avanzar en los objetivos de rehabilitación a gran escala e **impulsar el mercado de trabajo y el crecimiento económico**, al menos durante unos años.

Según sostienen desde la patronal bancaria, **“debemos considerar el efecto multiplicador sobre el empleo, especialmente pymes**, que conlleva la adaptación de las viviendas”, mientras que la asociación hipotecaria destaca que “la rehabilitación de los inmuebles construidos tiene un enorme impacto. Estamos hablando de millones y millones de viviendas, que son el principal elemento económico y de consumo en lo que se refiere a la contaminación”.

El propio Gobierno estima que solo el plan de rehabilitación y regeneración urbana podría crear en torno a 180.000 puestos de trabajo y revertir al conjunto de la economía unos 13.500 millones de euros.

### Los escollos que frenan actualmente la financiación

Pero la realidad es que todavía quedan muchos flecos pendientes antes de que la banca pueda convertirse en una catapulta para financiar e impulsar las rehabilitaciones, por lo que habrá que ver qué se hace y cómo se hace finalmente.

La primera duda que se están planteando los expertos es si merece la pena **utilizar la fórmula de la hipoteca para cualquier tipo de reforma o rehabilitación**. En este sentido, ven “difícil que se pueda utilizar un préstamo hipotecario para una obra como puede ser la reforma de una cocina o para rehabilitaciones de viviendas individuales destinadas a hacerlas más sostenibles, ya que se trata de cantidades de financiación bajas”. Muchos bancos, de hecho, suelen establecer unos importes mínimos a la hora de aprobar préstamos hipotecarios, por lo que no está claro si la hipoteca será la fórmula que se utilice cuando se trate de actuaciones menores.

Cuestión bien distinta es el caso de una comunidad de propietarios, donde el importe de la rehabilitación es mucho más cuantioso. Según cálculos, el coste de una reforma integral de una vivienda individual ronda los 13.000 euros, aunque la cifra depende de la fecha de construcción del inmueble y de la reforma que necesite (si solo son los sistemas de calefacción, o si también se incluyen ventanas, suelos, fachada...). En cambio, la reforma de un edificio entero que incluya grandes cambios estructurales podría tener un coste de entre 50.000 y 100.000 euros, dependiendo del tamaño y de las necesidades concretas que tenga.

Sin embargo, **la actual Ley de Propiedad Horizontal supone un gran escollo. Según los expertos, es necesario reformarla para dotar a las comunidades de personalidad jurídica y fomentar la financiación (ahora los préstamos a comunidades de propietarios sólo cuentan con la garantía personal de cada uno de los vecinos), y también para cambiar el obsoleto régimen de mayorías.**

Al menos, **el Gobierno ya ha dejado abierta la puerta abierta a una modificación** en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE 2020) para que las comunidades tengan acceso a la financiación, ya sea pública o privada.

Según detalla el documento, "el predominio de la propiedad horizontal significa que en España -a diferencia de lo que ocurre en otros países europeos- la toma de decisiones sobre la realización de obras ha de ser generalmente un proceso colectivo, en el cual deben ponerse de acuerdo los diferentes propietarios del inmueble, y esto resulta mucho más complejo que en el caso de otros países con predominio de la vivienda unifamiliar, donde la decisión corresponde en exclusiva al propietario, o de la vivienda social de propiedad pública o semipública, donde la decisión también es única".

Dicho proceso colectivo de toma de decisiones, continúa el texto, "está sujeto a unas reglas de acuerdo, incluyendo un régimen de mayorías según el tipo de obras a acometer, establecido, como se ha dicho, por la Ley de Propiedad Horizontal. **Esta complejidad también condiciona la solicitud y concesión de ayudas públicas para la rehabilitación en los edificios de vivienda colectiva, o la de los préstamos, pues estas comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica propia.** En consecuencia, y a pesar de que la Ley de Propiedad Horizontal, que proviene del año 1960, ha sido retocada en varias ocasiones para facilitar las obras de rehabilitación (la última mediante la Ley 8/2013), aún queda margen para realizar algunos ajustes que permitan responder plenamente a las demandas de la sociedad actual".



Al margen del cambio legislativo, otra de las incógnitas que los expertos ven necesario despejar es **cómo se van a articular los préstamos para evitar un endeudamiento excesivo de los vecinos**, puesto que este tipo de actuaciones son de un importe elevado, lo que significa que habría que ver la fórmula para evitar que los hogares acaben con un sobreapalancamiento, ya que al pago de la hipoteca habría que sumar la cuota del nuevo préstamo.

Por otro lado, los expertos también consideran necesario modificar la regulación financiera. "Es necesario que la regulación lo facilite rebajando el elevado consumo de capital para los bancos de este tipo de financiación. Un proceso que confiamos que se produzca, sostienen. Al mismo tiempo, recuerdan que los préstamos consumen capital a los bancos (recursos propios), en función del riesgo de cada operación, lo que influye de manera directa en su rentabilidad. Por eso, defienden un menor coste de capital en este tipo de préstamos para poder materializar el interés de los bancos por impulsar la rehabilitación de edificios y viviendas.

*Respuestas correctas al cuestionario  
del Área de Formación Continuada:*

- 1.- C
- 2.- b
- 3.- C
- 4.- C

# FORMACIÓN CONTINUADA DEL

## = MEDFIN =

### = MEDIADOR FINANCIERO =

= MEDIACIÓN EN FINANZAS, PRÉSTAMOS, VALORES - EAFI -

## 5 IDEAS DE INVERSIÓN FUERA DEL MERCADO DE ACCIONES

Es fundamental invertir el dinero. Invertir puede ayudarlo a obtener ingresos pasivos a lo largo de los años y puede hacer maravillas para reforzar sus ahorros para la jubilación. Cuanto antes empiece a invertir, más dinero podrá ganar para su futuro.

Pero aquí hay una pregunta: cuando piensa en invertir, ¿piensa automáticamente en acciones y solo en acciones? Si lo hace, se está perdiendo muchas oportunidades. Hay muchas otras formas de invertir su dinero, fuera del mercado de valores, que le permitirán obtener un buen rendimiento. Además, en caso de que no lo haya escuchado antes: cuando se trata de invertir, la diversificación es clave. Eso significa que **poner todo su dinero en el mercado de valores no es el movimiento más inteligente.**



### ¿Por qué diversificar?

Las diferentes inversiones generan diferentes cantidades de dinero y varían según el riesgo. Por ejemplo, es probable que invertir en una propiedad de alquiler o dos sea menos volátil que invertir en acciones, ya que las acciones tienden a fluctuar a un ritmo más rápido que las propiedades inmobiliarias.

Además, tener varias inversiones significa que no está colocando todo su dinero en una sola apuesta, o todos sus huevos en una sola cesta. Por lo tanto, si un activo no lo hace bien, aún tendrá otros que generarán ingresos, es decir, si tiene una cartera diversificada. Esto evitará que pierda todo su dinero en una inversión que salió mal.

## Dónde invertir, además de acciones

Dependiendo de cuánto dinero tenga para empezar, hay muchas formas de invertir su dinero fuera del mercado de valores.

Aquí están cinco opciones principales para obtener un buen retorno de la inversión.

### 1) Oro

¿Sabías que cuando el valor de la moneda disminuye, el valor del oro aumenta? De hecho, el valor del oro aumentó un 19 por ciento el año pasado durante la pandemia. El oro protege contra la inflación y aumenta junto con el costo de vida; también se conoce como una inversión de "refugio seguro" durante las turbulencias del mercado o las tensiones políticas. Estas son solo algunas de las muchas razones para invertir en oro.

Por supuesto, hay formas de invertir en oro a través del mercado de valores, pero muchas personas también invierten en oro físico, como lingotes de oro, monedas y joyas. El oro también es un activo líquido, lo que significa que puede cambiarlo por efectivo si es necesario. Por ejemplo, si tiene una cadena de oro pesada, podrá venderla rápidamente por dinero. Ni siquiera importa si sus joyas están rotas; siempre que sea oro, puede venderlo al contado. El oro es una excelente inversión fuera del mercado de valores que diversificará su cartera.

### 2) Propiedades para alquilar

Los bienes raíces son otra oportunidad de inversión fantástica que también puede generar ingresos pasivos. Por ejemplo, si compra una propiedad para alquiler, puede cobrar más por el alquiler que el pago de la hipoteca para obtener ingresos adicionales.

Si el pago de la hipoteca de su propiedad de alquiler es de 650 euros al mes y cobra 950 euros al mes de alquiler, está obteniendo 300 euros mensuales de ganancias. Por supuesto, debe guardar algo para las reparaciones del hogar cuando sea necesario, pero sigue siendo una gran fuente de flujo de efectivo.

Las inversiones inmobiliarias no solo generan más dinero para usted; también generan equidad. Al final, serás dueño de esa propiedad de forma gratuita. ¿Otra gran cosa acerca de ser propietario de propiedades de alquiler? Las personas siempre necesitarán un lugar para vivir, lo que significa seguridad financiera en su inversión.

### 3) Préstamos entre iguales

Desafortunadamente, las cuentas de ahorro y las cuentas de depósitos no pagan muchos intereses en estos días. Es por eso que la gente está comenzando a

invertir su dinero en préstamos entre iguales. Puede ganar entre dos y seis por ciento en esta inversión, que es mucho más que la cuenta de ahorros promedio.

Los préstamos P2P se dan cuando un inversor individual ofrece préstamos o partes de préstamos a prestatarios sin utilizar un banco tradicional. Ganará intereses sobre la cantidad que preste; la cantidad de interés que cobrará estará determinada por el riesgo del préstamo. Por ejemplo, un préstamo de bajo riesgo no cobrará tanto interés como un préstamo de alto riesgo.

Los prestatarios utilizan préstamos de igual a igual para la consolidación de deudas o incluso para financiar sus pequeñas empresas. Además, se prevé que el mercado P2P alcance más de 550.000 millones de dólares en 2027, lo que convierte este momento en el momento perfecto para entrar.

#### **4) Como socio comercial silencioso**

Otra excelente idea de inversión es convertirse en un socio comercial silencioso. Un socio silencioso es alguien que aporta capital financiero a una empresa, pero que no participa en las operaciones diarias.

Por ejemplo, digamos que su amigo quiere abrir una cafetería pero necesita dinero adicional para comenzar. Proporcionaría el dinero como socio silencioso en el negocio y ganaría un porcentaje de las ganancias, según los términos acordados. Su amigo operaría el negocio y su participación se limitaría al aspecto financiero. Por supuesto, le conviene ayudar a promover y hacer crecer el negocio, si es posible, para obtener ganancias más rápido.

Tenga en cuenta que existen riesgos para este tipo de inversión y que puede llevar tiempo comenzar a ganar dinero con ella. Es vital investigar y tener todos los términos en un contrato para proteger su dinero tanto como sea posible.

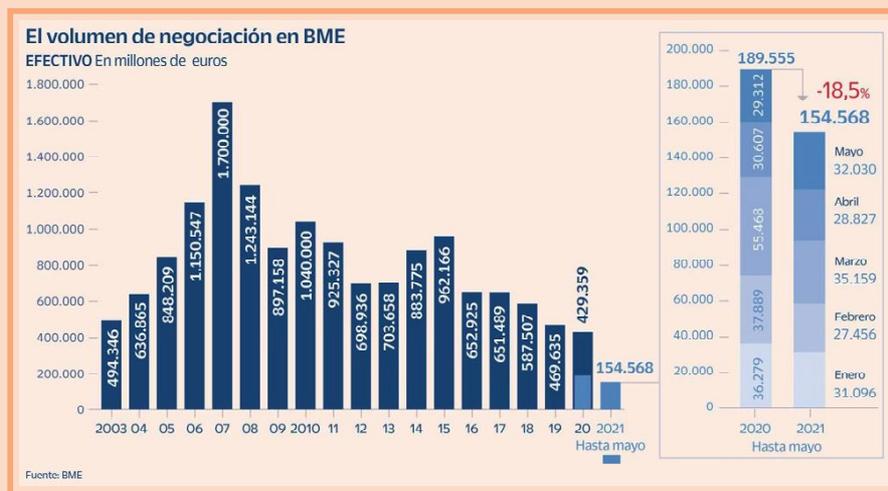
#### **5) Como coleccionista**

Aunque el arte y los objetos de colección pueden ser una inversión arriesgada, algunos pueden generar grandes beneficios. Las bellas artes, los juguetes antiguos, la moda y los recuerdos pueden generar una gran cantidad de dinero en efectivo. ¿Quién hubiera pensado que una figura de acción de Star Wars Boba Fett se habría vendido por \$ 27.000? No todos los objetos de colección generarán esta cantidad de dinero, pero todavía existe la oportunidad de obtener una ganancia decente con algunos.

Otros ejemplos de objetos de colección son los carteles publicitarios, los complementos de moda como carteras, instrumentos musicales o incluso aparatos electrónicos antiguos. Al igual que con cualquier inversión, asegúrese de investigar cualquier objeto de colección en el que esté considerando invertir su dinero antes de comprarlo.

## La CNMV lanzará un estudio para evaluar el impacto de la tasa Tobin

Una de las armas de Hacienda para elevar la recaudación es el *impuesto de transacciones financieras, conocida como tasa Tobin en el argot*. La CNMV lanzará un estudio este año sobre el impacto del nuevo tributo en la Bolsa española, según fuentes conocedoras de las intenciones del vigilante del mercado. En los primeros cinco meses del año, el importe de la renta variable negociada en BME se ha hundido un 18,5%, hasta 154.568 millones. La fragmentación de la negociación en otras plataformas también motiva el descenso, y la reforma de la directiva Mifid 2 será clave en esta cuestión.



Que los intermediarios financieros paguen por las compras en Bolsa es un proyecto ideado en 2018, cuando Pedro Sánchez llegó al Gobierno. Pero el impuesto, similar al que se cobra en Francia e Italia, no entró en vigor hasta el pasado 16 de enero. Se paga el 0,2% por las operaciones de compra -no las de venta- de los valores españoles que capitalizaban más de 1.000 millones a cierre del pasado 16 de diciembre.

La CNMV, ya a finales del año 2020, criticó con dureza la medida. "Sería lesiva para el mercado español, especialmente en un momento de tanta competencia entre los diferentes centros financieros".

El objetivo del supervisor que ahora preside Rodrigo Buenaventura es evaluar de manera fina cuál ha sido el impacto real del tributo en la Bolsa española. Aunque el sujeto pasivo -quien en teoría lo paga- es el intermediario financiero, este último se lo repercute al inversor.

### Veto a apuestas bajistas

El volumen negociado en renta variable en el mercado regulado que gestiona BME entre enero y mayo se situó en los 154.568 millones de euros, un 18,5% por debajo de la cuantía de los mismos meses del año pasado. Este retroceso se ha producido a pesar de que entre el 12 de marzo y el 16 de mayo de 2020 la CNMV prohibió la apertura de nuevas posiciones bajistas con el objetivo de frenar las caídas de la Bolsa española. Una medida que dañó los volúmenes negociados y la liquidez, como reconoció posteriormente el propio supervisor.

Un portavoz de BME señala que "es pronto para hacer una valoración consistente sobre el impacto, teniendo en cuenta que las condiciones del mercado han sido muy diferentes en los comienzos de 2021 que las que se dieron en 2020", pero añade que el impuesto se aplica a valores que representan el 96% de la capitalización. "En un contexto de menor actividad de mercado, los valores españoles son menos atractivos al serles de aplicación un coste adicional del 0,20% en la adquisición", añaden desde BME.

## Plataformas

La actividad en plataformas alternativas también juega en contra de los mercados regulados en la Unión Europea. La Federación Europea de Bolsas (FESE) aseguró el pasado 1 de junio que el 48% de la negociación de acciones se ejecutaba de manera opaca, lo que se debe en parte a la reforma de los mercados europeos de 2018, con la segunda edición de la directiva Mifid 2. Esta incentiva que los intermediarios empleen plataformas alternativas a los mercados regulados.

Las plataformas se dividen en dos tipos:

- ▶ **Plataformas transparentes** (*lit, en la jerga*).
- ▶ **Plataformas opacas** (*dark pools*). *Estas últimas no ofrecen información previa a la negociación sobre precios ni volúmenes de las órdenes. Y la mayor parte de los supervisores europeos, entre ellos la CNMV, aboga por limitar su utilización, debido a que el régimen actual de estructura de mercado plantea problemas de liquidez, formación de precios y competencia.*

Las grandes entidades financieras se batan ahora en una guerra por esta regulación con los gestores de las Bolsas. La Asociación de Mercados Financieros de Europa (AFME), que agrupa a los mayores bancos del mundo, ha solicitado que los cambios no restrinjan más la negociación fuera de mercado. Aduce que, en realidad, el porcentaje de negociación oscura es de solo el 17%.

A falta de conocer la recaudación real, el Ejecutivo calculó unos ingresos en el entorno de los 850 millones de euros anuales por el impuesto. Pero desde el principio se puso en duda el poder recaudatorio del gravamen. El depositario central de valores -Iberclear, en España- y sus homólogos serán los encargados de recaudarlo.



En principio, la tasa Tobin solo se aplicaría al flujo excesivo de dinero que se mueve regularmente a corto plazo en los mercados de divisas, no a las inversiones a largo plazo.

## Así son las hipotecas que surgen de la pandemia

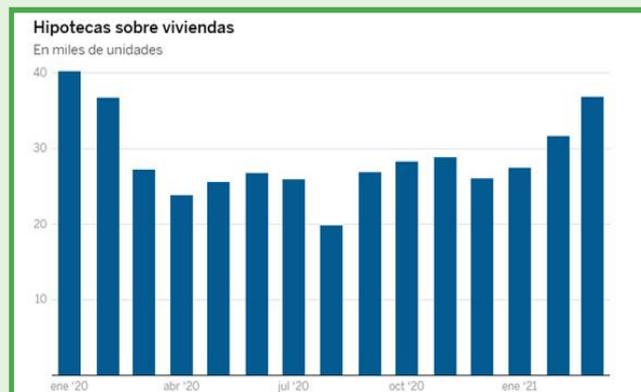
**Las entidades ya casi no financian el 100% del valor de la vivienda, han establecido criterios de riesgo más estrictos e incluyen nuevos perfiles entre los más deseados.**



Si la emergencia sanitaria derivada de la pandemia se ha traducido también en la crisis de muchos sectores económicos, el hipotecario de viviendas no es una excepción. No obstante, y pese a que se registraron fuertes bajadas en el número de operaciones en los 11 meses que siguieron la proclamación del primer estado de emergencia, el crédito hipotecario presenta signos de haber alcanzado los

niveles anteriores a la irrupción del coronavirus. Eso sí, algunas características de los préstamos han cambiado y, por lo menos a corto plazo, los expertos no esperan volver a ver las proporciones de financiación sobre el precio de la vivienda que se podían observar en algunos casos antes de la pandemia. Además, señalan que los criterios para acceder a los préstamos se han endurecido y que las entidades han incluido entre los perfiles considerados más solventes a los relacionados con las nuevas tecnologías.

Todo empezó en marzo del año pasado. El parón de la actividad económica decretado para hacer frente a la propagación del virus y las otras medidas restrictivas de la movilidad golpearon con fuerza también al mercado hipotecario. Los préstamos concedidos para adquirir una vivienda pasaron de los 36.702 registrados en febrero, último mes completo sin estado de alarma, a los 27.300 de marzo, según el INE. Con respecto a los mismos períodos de 2019, si en febrero hubo un repunte del 18,2%, en marzo el descenso fue del 11,7%.



Desde el tercer mes de 2020 hasta enero de este año, las operaciones cerradas nunca superaron las 30.000 unidades —un nivel que era muy común rebasar en la época que precedió el estallido de la crisis—, con el mínimo de 19.825 en agosto y con la variación interanual negativa más pronunciada en enero (-31,6%). Hace apenas cuatro meses,

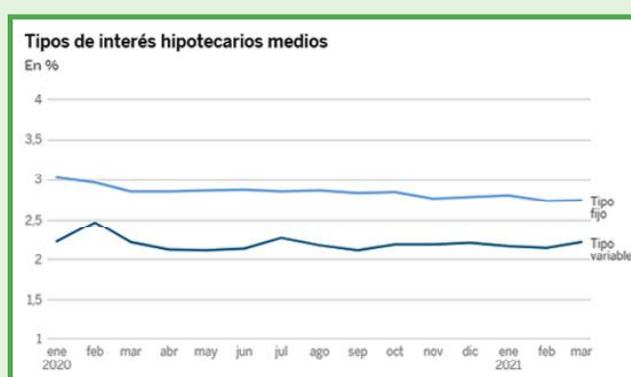
en febrero de este año, se produjo el giro, con la firma de 31.647 hipotecas. Un dato que, sin embargo, se situaba todavía un 13,7% por debajo del mismo mes del año pasado. Pero el indicio de que con toda probabilidad el mercado hipotecario ha entrado en una nueva etapa son los casi 37.000 préstamos concedidos en marzo, lo que representa un salto del 35% con respecto a marzo de 2020.



## Auge de lo digital

En aquel momento —la primera fase de la crisis—, el cierre de las oficinas bancarias propició el auge del canal digital. Según admiten los expertos; “Durante los primeros 30 días de confinamiento, la caída de peticiones que recibíamos por parte de los usuarios fue brutal”. A partir de mediados de abril, sin embargo, el interés de los internautas hacia este producto de financiación recobró cierto aire de normalidad. “Junio y julio fueron muy buenos y esta tendencia se mantuvo en la última parte del año”. En cuanto a las operaciones efectivamente cerradas, “en lo más duro de la pandemia hubo un frenazo, pero, a mediados de año, un repunte, porque se habían acumulado los contratos de arras firmados antes de la covid”, estos datos ya han vuelto a su cauce precrisis.

La evolución del mercado hipotecario en marzo da indicios de una clara recuperación, junto con el inmobiliario. Según los expertos, la gran mejora en los datos hipotecarios era de esperar, ya que el sector bancario ha estado trabajando para favorecerla, abaratando los precios con el objetivo de estimular las ventas. Y explican: “Los últimos meses hemos visto a varias entidades con las mayores bajadas de precios que se recuerdan, lo que ha convencido a muchos pequeños ahorradores a lanzarse”.



De esta forma, se han recortado tanto el tipo de interés variable medio, empujado hacia el suelo por un euríbor en mínimos históricos y con la previsión de que este

índice de referencia se mantenga por debajo del 0% en los próximos cinco años, como el fijo. El primero venía del 2,47% que marcó en febrero del año pasado, y en marzo de este año estuvo en el 2,22%, aunque su mínimo de este período fue el 2,12% de mayo y septiembre de 2020. El segundo alcanzó el 2,97% en el último mes completo antes del estado de alarma y se situaba hace tres meses en el 2,75%, aunque su mínimo en este lapso se remonta a febrero de este año (2,74%). Los mejores tipos de interés de la historia.

En cuanto al tipo de préstamo, “ante un periodo de mucha incertidumbre el usuario ha apostado por las [hipotecas] fijas, potenciadas por las entidades con el fin de garantizarse una rentabilidad que con las variables es muy difícil de estimar”, destacan los expertos. De este modo, las hipotecas a tipo de interés fijo, años atrás muy minoritarias, representan ya el 56,2% de las que se constituyeron sobre vivienda en marzo, contra el 43,8% de las variables.

### Ofertas creativas

En el futuro más inmediato permanecerán algunas novedades que la pandemia trajo en el mercado hipotecario, como una disminución notable en la concesión de los préstamos que financian la totalidad del valor del inmueble, un aumento de las exigencias de los bancos respecto de los criterios para acceder a las hipotecas y una mejor consideración por parte de las entidades de perfiles que pertenecen a determinados sectores vinculados con las nuevas tecnologías, como los informáticos.

También han llegado para quedarse las ofertas más creativas y los productos para públicos específicos, como los que están pensados para los jóvenes menores de 35 años. La crisis ha disparado el ahorro, pero no ha impactado en el sector inmobiliario como sí lo hizo en 2008. Aunque se puede asumir, según afirman expertos en el sector, que es muy difícil prever la recuperación del sector, creen que a partir del último trimestre del año podremos empezar a ver cómo el negocio inmobiliario recupera su inversión en España y a cierre de 2021 obtener datos muy superiores a los de finales de 2020.

En cuanto a las hipotecas, “a los trabajadores que todavía están en un ERTE se le complica el conseguir un préstamo de este tipo, pero los que han seguido trabajando y han podido ahorrar se han encontrado con un mercado muy dinámico con muy buenas ofertas que, por ejemplo, les permite cambiar a un inmueble mejor que el que tenían”. De cara al próximo semestre, “no creemos que cambien los criterios de evaluación del riesgo ni empeoramiento de las condiciones por parte de las entidades”, concluyen los expertos.

# Questionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 12 de nuestro Boletín Oficial.

**1.- Hoy en día es fundamental invertir dinero para reforzar sus ahorros para la jubilación. Pero aquí hay una pregunta: cuando se trata de invertir, ¿es clave la diversificación?:**

- a) sí, tener varias inversiones significa que no está colocando todo su dinero en una sola apuesta, por lo tanto, si un activo no lo hace bien, aún tendrá otros que generarán ingresos, es decir, si tiene una cartera diversificada.
- b) no, lo aconsejable es disponer de todas sus inversiones en una única cartera.
- c) es factible únicamente en el caso de que disponga de una suma importante de dinero para invertir.

**2.- Estas son las principales opciones para obtener un buen retorno de la inversión realizada:**

- a) propiedades para alquiler, oro y préstamos entre iguales.
- b) oro, propiedades para alquiler, préstamos entre iguales, socio comercial silencioso y coleccionista.
- c) oro, propiedades para alquiler y coleccionista.

**3.- ¿Qué porcentaje se paga por la tasa Tobin por las operaciones de compra –no las de venta– de los valores españoles que capitalizaban más de 1.000 millones?:**

- a) el 0,1%.
- b) el 0,3%.
- c) el 0,2%.

**4.- ¿Qué fue lo que propició el auge digital de las operaciones hipotecarias?:**

- a) a la capacidad crediticia de los prestatarios de este mercado, así como a la solvencia de los prestamistas.
- b) en aquel momento -la primera fase de la crisis-, el cierre de las oficinas bancarias propició el auge del canal digital.
- c) las contrataciones hipotecarias gestionadas vía digital ofrecían mejores condiciones.

# Consultorio Formativo



Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

## Pregunta

*¿Qué ocurre si tengo mis criptomonedas en un monedero virtual y no realizó ninguna operación con ellas?.*

## Respuesta

Derivado del hecho de considerar las criptomonedas como medios de pago, la AEAT entiende que los monederos virtuales tienen la consideración de cuentas corrientes por lo que mientras únicamente estén depositadas y no se opere con las mismas no se tributa por ellas.

En el momento de la venta, se practicará sobre la plusvalía generada una retención a cuenta de impuestos del 19%.

Puede efectuarse el traspaso o cambio de fondo sin tributar por las plusvalías obtenidas en el fondo de origen. Es importante tener en cuenta que, al efectuar un traspaso, se integrarán en el fondo de destino las operaciones efectuadas en el fondo de origen para así poder calcular, en el momento en el que se produzca un futuro reembolso, la plusvalía o minusvalía correspondiente.



## Pregunta

*Para jubilarse: ¿es mejor plan de pensiones o fondo de inversión?.*

## Respuesta

El déficit de la Seguridad Social no encuentra freno. Si en 2019 superó los 16.600 millones de euros, en 2020 casi fueron de 20.000 millones. Las perspectivas no prevén que la situación mejore, incluso podría ir a peor. Es por ello por lo que, si se pretende conservar el mismo nivel de vida al llegar a la jubilación, resulta necesario completar la pensión pública con ingresos extra.

En la actualidad, en nuestro país hay cerca de 1.000 planes de pensiones del sistema individual y 2.680 fondos de inversión; y la oferta sigue creciendo. En este entorno puede resultar abrumador decantarse por un determinado producto en concreto, sobre todo si tomamos la decisión sin haber pensado antes qué es lo que queremos conseguir con el dinero que estamos invirtiendo.

Los últimos datos reflejan que en el segundo trimestre de este año la inversión en fondos de inversión representó el 9% del total del ahorro financiero de las familias, frente al 5% de los planes de pensiones y el 41% de los depósitos y cuentas corrientes. Una radiografía que deja claro cuál sigue siendo el producto financiero estrella de los españoles.

Muchos de nosotros, cuando queremos invertir, nos dejamos llevar por las modas del momento o por lo que nos recomienda un amigo sin

pararnos a pensar en si estamos invirtiendo en el producto que realmente necesitamos según nuestras circunstancias y objetivos. Y esto nos lleva a tener “malas relaciones” con los mercados financieros. ¿Cómo lo evitamos?.

Lo primero que debemos tener en cuenta es que cuando pensamos en invertir no hay una respuesta única. ¿Fondos de inversión o planes de pensiones? ¿Y por qué no ambos? Responder a esta cuestión sin haber hecho antes un ejercicio de reflexión sobre cuáles son nuestros objetivos y cuánto cuestan, cuál es nuestro plazo de inversión, cuánto podemos invertir y cuál es nuestro perfil de riesgo sirve, más bien, de poco. Profesionalizar nuestras inversiones con la ayuda de un asesor financiero nos va a permitir definir el “para qué” para poder, después, definir nuestra estrategia de inversión y ver qué productos necesitamos, tanto desde el punto de vista de la rentabilidad, como de la fiscalidad.

### **Conocer para comprender**

En este punto es muy importante que conozcamos las características de cada vehículo y analicemos nuestra situación. ¿Voy a necesitar ese dinero en un corto periodo de tiempo? Esa es una de las preguntas que debemos hacernos porque los planes de pensiones son productos ilíquidos que únicamente nos van a permitir rescatar nuestro dinero por las contingencias de la jubilación, incapacidad, dependencia, fallecimiento y por otros supuestos excepcionales de liquidez, como paro de larga duración, enfermedad grave y, desde de 2025, las aportaciones que tengan diez años de antigüedad.

Esta iliquidez es una ventaja porque nos ayuda a pensar a largo plazo y a comprometernos con nuestro futuro, pero, por otro lado, nos impide sacar nuestro dinero si surge algún imprevisto. Por ello es tan importante diversificar nuestras inversiones y analizar qué cantidad podemos destinar a cada producto financiero para evitar problemas a futuro y poder cumplir con los objetivos que nos habíamos marcado.

Un asesor financiero nos va a ayudar a definir qué cantidad es la que nos conviene destinar a un plan de pensiones y qué parte de nuestro ahorro podemos invertir en fondos de inversión, teniendo en cuenta nuestra situación, la rentabilidad que necesitamos conseguir y qué nos beneficia más por el lado de la fiscalidad.



Y es que aunque la fiscalidad no debería ser el principal motivo por el que elegir un producto, sí es un aspecto a tener en cuenta ya que los impuestos que pagamos afectan directamente sobre la rentabilidad final que obtenemos. De hecho, las nuevas medidas que incluyen los presupuestos y que rebajan de 8.000 a 2.000 la cantidad máxima que nos vamos a poder deducir al aportar a planes de pensiones ha vuelto a abrir el debate sobre qué sería más eficiente para el ahorrador.

Sobre la fiscalidad debemos saber que ambos productos nos permiten cambiar nuestra política de inversión sin tener que pagar impuestos, es decir, podemos hacer traspasos de un fondo a otro fondo y de un plan a otro sin tener que rendir cuentas a Hacienda. Esto nos permite diferir el pago del impuesto al momento del rescate, cuando deberemos tributar en la base general, como rentas del trabajo, por lo que rescatemos del plan, y en la base del ahorro -la parte barata del impuesto-, por las ganancias o pérdidas patrimoniales que hayamos obtenido con nuestro fondo de inversión.

Los dos productos son vehículos de inversión pensados para invertir a largo plazo y complementarios dentro de nuestro plan. Elegir cuánto invertimos en cada uno, bajo qué plazos y en qué categorías siempre debe responder a un ejercicio de planificación financiera previo.



*AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL*

*DE*

*MEDIADORES FINANCIEROS TITULADOS*

*DE ESPAÑA*

Miembro Colectivo de la  
**AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29  
E-mail: [medfin@atp-guiainmobiliaria.com](mailto:medfin@atp-guiainmobiliaria.com)  
Web: [www.atp-medfin.com](http://www.atp-medfin.com)

