

VENDA AMB LLOGUER GARANTIT

VENGUI EL SEU HABITATGE I SIGUI EL LLOGATER

A GRUP HABITATGE, estem especialitzats, des de 1990, a buscar solucions que permetin a les Persones grans rendibilitzar en vida el vostre habitatge sense renunciar al seu ús. Amb aquesta finalitat, gestionem operacions de Venda amb Lloguer Garantit, sistema d'origen anglosaxó conegut amb el nom de Sale & Leaseback.

La Venda amb Lloguer Garantit o Leaseback permet a la Gent Gran realitzar la venda del seu habitatge, obtenint una important liquiditat gràcies als ingressos que aquesta venda els proporioni, però sense haver de deixar casa seva, ja que de forma simultània a la venda passen a convertir-se en llogaters de l'habitatge pel termini de temps que la Persona Major consideri oportú, podent arribar a ser amb caràcter vitalici, és a dir, fins al seu mort.

L'opció de la Venda amb Lloguer Garantit és la millor solució per a moltes persones grans degut a que s'adapta perfectament a diferents situacions, com poden ser:

- Quan es vol mantenir l'ús de l'habitatge per un curt període de temps, de manera que s'obtenen els diners de la venda i el propietari es queda com a llogater termini desitjat.
- Quan es requereix afrontar la cancel·lació d'alguna càrrega que exigeix disposar de una quantitat important de diners de manera immediata.
- Quan es tracta de persones d'edat molt avançada, que necessiten disposar de recursos econòmics suficients per cobrir les seves necessitats però volen continuar sent ateses als seus domicilis.

En qualsevol cas, el sale & lease back és una fórmula molt adaptable a cada situació personal, que permet a la gent gran capitalitzar-se amb una gran llibertat per decidir com i on volen tenir el seu lloc de Residència tant actualment com a futur. Per això, no dubteu a consultar-nos el vostre cas particular i sense cap cost ni compromís per a vostè us indicarem les condicions en què podria plantejar-se la seva operació de Venda amb lloguer garantit.

QUÈ ÉS LA VENDA AMB LLOGUER GARANTIT O SURT & LEASE BACK?

Vengueu el vostre habitatge i quedeu-vos gaudint d'ell

La Venda amb Lloguer Garantit o Sale & Leaseback és una fórmula immobiliària per la qual el propietari d'una casa ven aquesta propietat però sense deixar de fer-ne ús, ja que juntament amb la venda de l'habitatge que es formalitza a Escripura Pública i es realitza de forma simultània un contracte de lloguer amb el nou comprador pel termini desitjat per les Persones Grans.

D'aquesta manera, el lloguer garantit o Sale & Leaseback, fa que les figures de venedor i comprador pròpies de qualsevol compravenda es transformin automàticament en inquilí i arrendador:

Per tant, recordeu que en formalitzar una Venda amb Lloguer Garantit o leaseback sobre el seu habitatge...

- Vostè vendria el 100% de la seva propietat al comprador, i per tant, percebrà el preu total establert per a aquesta operació: la compravenda que es realitza de l'immoble és una venda convencional que sol dur-se a terme amb un descompte respecte del preu de mercat (el que convinguin venedor i comprador) i l'ajornament d'una part del preu (pels terminis i quanties acordats per les parts).

- El comprador del seu habitatge es convertirà de forma automàtica al seu arrendador, i Vostè com a llogater haurà d'abonar mensualment la renda de lloguer pactada: l'import de aquesta renda s'estableix sobre la base de les condicions que tingui el mercat a cada moment, per a un habitatge de similar ubicació i característiques.

Requisits necessaris per fer una Venda amb Lloguer Garantit sobre el seu habitatge

No hi ha cap requisit previ per realitzar la venda del vostre habitatge mitjançant les figures jurídiques de Sale & Leaseback o Venda amb Lloguer Garantit. Per tant, és indiferent el valor que en tingui la propietat, l'edat dels titulars actuals o si l'habitatge té alguna càrrega hipotecària. Tot i això, el plantejament de Venda amb Lloguer Garantit està orientat fonamentalment a persones majors de 66 anys que desitgen aconseguir un important capital amb la venda de casa i alhora mantenir, el temps que considerin oportú, la utilització de la mateixa.

COM FUNCIONA UNA VENDA AMB LLOGUER GARANTIT?

Els professionals de GRUP HABITATGE, com a assessors i mediadors experts, des del 1990, a aquest sistema de venda, fem una anàlisi exhaustiva de tots els paràmetres que influeixen a l'operació per determinar les millors condicions de viabilitat de la mateixa en el mercat:

Preu de venda: realitzem diverses taxacions AVM de l'habitatge, una anàlisi comparatiu dels valors de la zona, l'estimació de la projecció que a futur pugui tenir l'immoble, la revisió de la situació legal de la finca, el càlcul dels costos ordinaris i extraordinaris de l'immoble (ITE, reformes necessàries, millores de l'habitatge), tributs (IBI, Plusvàlua i Taxa Residus Urbans), etc. Cal tenir en compte, que a la Venda amb Lloguer o surt & leaseback, normalment el preu de venda de l'habitatge sol portar un descompte al voltant d'un 15% – 25% sobre el valor de mercat i en la majoria de les ocasions hi ha una part del preu de venda el cobrament del qual queda ajornat, estant els pagaments garantits en l'Escriptura de compravenda amb una Condició Resolutòria.

Preu de lloguer: s'estableix després de dur a terme un ampli estudi dels lloguers que existeixen al mercat per a un habitatge dels mateixos o similars característiques.

Condicions finals de l'operació: a partir dels preus de venda i lloguer de la habitatge s'analitza la rendibilitat que tindrà l'operació per al comprador, garantint que s'ajusti a la situació actual de mercat, on la rendibilitat mitjana que un inversor pot obtenir per l'arrendament de l'habitatge oscil·laria entre un 6% – 7%.

Tipus de Venda amb Lloguer:

Es poden diferenciar diversos tipus de Leaseback en funció del termini del lloguer que vulgui fixar el venedor:

Modalitat Venda amb Lloguer Vitalici / Sale & Leaseback vitalici: aquesta modalitat consisteix en la venda de l'habitatge, establint de forma simultània un lloguer vitalici, pel qual vostè es garanteix el poder romandre com a inquilí del seu habitatge fins a la seva mort o fins que vostè decideixi donar per finalitzada aquesta arrendament

Modalitat Venda amb Lloguer Temporal / Sale & Leaseback temporal: una compra realitzant el propietari un contracte de lloguer per un termini determinat (5, 10, 12, 15, etc.), transcorregut el qual, la Persona Major deixarà de fer servir l'habitatge. És habitual aquesta opció quan es té previst un canvi de domicili o quan es fa sobre una segona residència no habitual.

En qualsevol cas, sempre serà factible que el venedor estableixi a la seva conveniència les condicions econòmiques i generals que afectin tant la venda com el lloguer, ja que les parts seran lliures de fixar els acords que estimin oportuns.

Quines despeses i impostos ha d'assumir la Persona Major en una Venda amb Lloguer garantit?: Com a venedor del seu habitatge, la Persona Major haurà de pagar exclusivament l'impost de plusvàlua municipal. Alhora, en convertir-se en arrendatari / llogater de casa seva, haurà de pagar un Impost de Transmissions Patrimonials pel nou arrendament que s'estableix, si bé la quantia d'aquest impost és molt petita.

Pel que fa a les despeses pròpies de l'habitatge, la Persona Major només haurà de pagar els rebuts dels subministraments de la casa (llum, gas, aigua, etc...) i la Taxa de Residus Urbans, ja que la resta de despeses i impostos passen a ser assumits pel comprador.

AVANTATGES I GARANTIES DE LA VENDA AMB LLOGUER / SALE & LEASEBACK

Els Avantatges de la Venda amb Lloguer Garantit de què podrà gaudir són:

Fer efectiva la venda del seu habitatge sense renunciar al seu ús, gaudint de totes les avantatges d'obtenir en vida uns elevats ingressos amb què incrementa la seva qualitat de vida i sense modificar la seva residència, ja que romandrà a casa de sempre amb tots els drets que us assisteixen com a inquilí.

Resoldre totes les problemàtiques econòmiques, ja que la venda us permetrà cancel·lar possibles hipoteques, deutes, embargaments o altres despeses imprevistes o necessàries a futur, i alhora disposar dels excedents dineraris que li sobrin després de la liquidació de aquests deutes.

Alliberar-se d'importants despeses generades pel seu habitatge, ja que deixarà de pagar per sempre els rebuts de l'IBI, les quotes de la Comunitat de Propietaris i l'assegurança del continent de l'habitatge.

Fiscalitat Lloguer Garantit: beneficieu-vos també de l'excel·lent fiscalitat del Leaseback per als més grans de 65 anys, ja que la transmissió del seu habitatge habitual, està totalment exempta la tributació a la seva declaració de Renda (IRPF).

Així mateix, hi ha una deducció estatal per als llogaters, de manera que aquelles persones la base imposable màxima del qual no superi els 24.107,20 € podran aplicar-se una deducció del 10,05% de les quantitats satisfetes en concepte de lloguer, tenint sempre en compte el límit màxim que estableix la llei.

Les garanties que existeixen per a una Persona Major en la transmissió d'un habitatge a règim de Venda amb Lloguer Garantit són plenes:

La venda es formalitza en una Escripura Pública de Compravenda davant de Notari, inscrivint-se la mateixa al corresponent Registre de la Propietat.

El preu de la compravenda es rep íntegre en el moment de la signatura a Notaria.

En els casos en què una part del preu de la compravenda es pactés mitjançant pagaments ajornats, aquests queden plenament garantits mitjançant la inclusió a la Escripura d'una Condició Resolutòria i, per tant, aquesta garantia condicional també s'inscriu al Registre de la Propietat.

El Contracte de Lloguer, que s'estableix de forma simultània a la compravenda, eleva també a públic, quedant inscrit igualment al Registre de la Propietat, la qual cosa garanteix a la Persona Major, d'acord amb el que estableix la Llei de Arrendaments Urbans (art. 13.1. LAU), que ni el comprador ni aquells que poguessin tenir drets futurs sobre aquesta propietat poden rescindir el contracte de lloguer ni modificar-ne les condicions.

El Contracte de Lloguer queda redactat per Advocats especialitzats en aquest tipus de operacions que en garanteixen la fidelitat a les exigències de la LAU, vetllant permanentment pels seus interessos. Així mateix, s'emplenen totes les exigències legals: liquidació de l'impost de transmissions patrimonials i dipòsit de la fiança establerta davant dels organismes autonòmics pertinents.