

# VENTA NUDA PROPIEDAD

## ¿QUÉ ES?

La Venta de la Nuda Propiedad consiste en que el propietario de una vivienda (Persona Mayor) **transmite la titularidad de su casa a cambio del cobro de una única cantidad** y a la vez se **reserva el derecho de continuar en el uso de su hogar mientras viva**.

Para calcular las condiciones económicas de la operación, se tienen en cuenta numerosos factores actuariales, inmobiliarios y financieros, siendo los principales el valor de mercado del inmueble y la esperanza de vida de los beneficiarios, conforme a las tablas oficiales de la Dirección General de Seguros y del Instituto Nacional de Estadística.

Además, hay que tener en cuenta lo que representa el valor del usufructo de la vivienda, que sería equivalente a la cantidad total que a lo largo de la esperanza de vida de la Persona Mayor representaría el alquiler de un piso de las mismas características y ubicación que la casa.

Es un producto dirigido a aquellas Personas Mayores que tienen necesidad de cancelar una deuda o que prefieren recibir todo el valor de la nuda propiedad de una sola vez.

## MODALIDADES

- **Venta de Nuda Propiedad con Usufructo Vitalicio:** es la modalidad más común, por la cual la Persona Mayor se reserva el uso y disfrute de su casa de por vida.
- **Venta de Nuda Propiedad con Usufructo Temporal:** se trata de una opción en la que la Persona Mayor se reserva un usufructo por un plazo determinado (7, 10, 12, 15 años, etc.), por tener previsto que a partir de un determinado momento no va a desear continuar residiendo en la vivienda.

## VENTAJAS Y GARANTÍAS

Formalizar una Venta de Nuda Propiedad a través de GRUPO RETIRO, tiene para las Personas Mayores **numerosas Ventajas**, de las que destacamos:

1. **Dejarán** de pagar para siempre los recibos del **Impuesto de Bienes Inmuebles**, las **derramas extraordinarias** de la Comunidad **y reducirán el coste del seguro de la casa**.
2. Los vendedores sólo deben asumir las cuotas ordinarias de la Comunidad, los recibos de los suministros (electricidad, agua, gas, etc.) y la tasa municipal de residuos urbanos / basuras (cuando ésta se cobre por su Ayuntamiento).
3. Si realizan la operación sobre su vivienda habitual, tendrán una **exención total en el IRPF** (Declaración de Renta) respecto de la posible ganancia patrimonial.
4. **No deberán pagar ninguna clase de gastos**, honorarios de Notaría, Registro de la Propiedad y Gestoría, ni impuestos (a excepción del Impuesto Municipal de Plusvalía), que serán abonados por el comprador / inversor.
5. Tampoco deberán abonar el Coste del Certificado de Eficiencia Energética (CEE) que será asumido por GRUPO RETIRO.

6. Si con el transcurso del tiempo ya no desean mantener el derecho de uso y disfrute de su casa, podrán alquilar la vivienda o vender el derecho de usufructo al nudo propietario.

**Y además con todas las Garantías...:**

- La formalización de una Venta de Nuda Propiedad se realiza con todas las garantías legales ya que la misma se lleva a cabo en **Escritura Pública ante Notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.**
- El derecho de **usufructo vitalicio queda recogido en la propia Escritura y no se extingue hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios** (en el caso de matrimonios, hermanos, etc.).
- **GRUPO RETIRO** continúa prestando sus **servicios profesionales de asesoramiento integral y permanente a las Personas Mayores hasta el final de la operación**, es decir, **hasta el fallecimiento del último usufructuario** o hasta que este realice, si así lo considerara oportuno, la venta de su derecho de usufructo al nudo propietario.