

Una alternativa a las hipotecas tradicionales

Quienes decidan convertirse en autopromotores también pueden contar con un préstamo especial

S. Cabrero

En un contexto de escalada de precios, encontrar alternativas para comprar una vivienda es una obsesión para muchas familias. Y en todo este maremoto de posibilidades hay una que gana adeptos: la autopromoción. Detrás de este término, simplificando mucho las cosas, se encuentra la construcción de una vivienda uno mismo, permitiendo así tener un mayor control del diseño, ajuste de materiales y optimización de costes intermedios. Pero no todo es sencillo en esta posibilidad. Porque también exige mayor planificación y capacidad financiera.

Hay quien piensa que acceder a un préstamo para la autopromoción es tarea complicada,

pero lo cierto es que el mercado cuenta con hipotecas específicas para estos propietarios cuya finalidad no es comprar la vivienda ya hecha, sino precisamente financiar la construcción de la misma en un terreno que ya se posee. Tal y como recogen los expertos hipotecarios de Wypo, esta modalidad de hipoteca es, *a priori*, algo más compleja que una normal y requiere conocer cómo funcionan para entender que conlleva una programación por fases para la entrega de fondos del banco: «Aquellos que se plantean solicitar una hipoteca de autopromoción deben saber que es tan importante el tipo de interés que se consiga como las fases de ejecución de la obra que contemple el banco para poder ir disponiendo del préstamo con agilidad», resume Daniel Yurrieta, experto de Wypo.

Para poder acceder a este tipo

de productos es necesario que el terreno sea urbano y esté en propiedad, que se cuente con un proyecto técnico visado por un arquitecto y que se disponga de la licencia de obras ya concedida por el ayuntamiento correspondiente. «Puede cubrir hasta el 100 % del presupuesto de construcción. Sin embargo, es imprescindible que el autopromotor cuente con ahorros adicionales para cubrir el IVA (por ejemplo, unos 40.000 euros para una obra de 400.000)», resumen.

A diferencia de una hipoteca convencional, en la que se recibe todo el dinero de una sola vez, en este caso se va liberando la financiación en fases, según va avanzando la obra: «El banco define un calendario de obra y va otorgando el dinero mes a mes, en función de la certificación del arquitecto y el avance real de los trabajos. Mientras tanto, el cliente solo paga intereses por



Imagen de varios trabajadores de la construcción levantando un edificio destinado a convertirse en vivienda. Foto: Sergei Ilitsky Efe

el capital dispuesto», advierte Yurrieta.

Durante la construcción, el banco financiará hasta el 90 % del dinero autorizado y el 10 % restante quedará reservado para ser liberado en el tramo final, justo cuando se realiza la escritura definitiva de la vivienda. Hay que tener en cuenta, además, que toda esta operación exigirá que el propietario haga dos visitas al despacho del notario. La primera, será para constituir el préstamo y una segunda se realizará al terminar la obra de la casa, para inscribir la escritura de la vivienda ya terminada: «Es en ese momento cuando comienza a aplicarse el plazo de amortización habitual del préstamo».

Las propias características de

la financiación traen implícitos algunos obstáculos. Uno de ellos es precisamente el tratamiento del valor de obra. Porque muchos autopromotores tienden a declarar un valor inferior al real para intentar reducir el coste de la licencia municipal. Y esto, al final, se volverá en su contra. Otro punto crítico es la agilidad en la liberación de fondos durante las fases de ejecución de la obra, una cuestión tan importante o incluso más que fijar un buen tipo de interés: «Durante la ejecución de la obra, el constructor va emitiendo una factura con los avances, el arquitecto emite la correspondiente certificación y en base a eso, el banco calcula el porcentaje de ejecución de la obra y va liberando el dinero».

CONSULTORIO LABORAL

Obligaciones que se deben cumplir ante el trabajo a distancia

La posibilidad de incluir el trabajo a distancia regular exige de ciertas formalidades, como la elaboración de un acuerdo por escrito antes de iniciar la prestación que debe incluir una serie de cuestiones. La Ley 10/2021 estableció un marco jurídico, consagrando derechos y obligaciones tanto para empresas como para trabajadores.

El covid-19 supuso un punto de inflexión, transformando una necesidad sobrevenida sin regulación específica en una nueva modalidad laboral, que culminó con la Ley 10/2021, de trabajo a distancia, estableciendo un marco jurídico claro, consagrando derechos y obligaciones tanto para empresas como para trabajadores.

Se considera trabajo a distancia regular cuando, en tres meses, al menos el 30 % de la jornada se realiza a distancia, salvo que un convenio colectivo establezca un porcentaje inferior. Sin perjuicio de que los contratos con menores y en prácticas o para la formación y el aprendizaje, el acuerdo deberá garantizar como mínimo un 50 % de prestación de servicios presencial. Existen ciertas formalidades, como la elaboración de un acuerdo por escrito antes de iniciar la prestación, que debe incluir: los medios y herramientas

proporcionados, la compensación de gastos o el horario y la distribución entre presencial y remoto entre otras cuestiones. Tras su firma, la empresa debe entregar copia a la representación legal de los trabajadores en un plazo de diez días y, luego, remitirlo a la oficina de empleo. Cualquier modificación, incluido el porcentaje de presencialidad, requiere un acuerdo por escrito.

No obstante, existen ciertas salvedades, como por ejemplo en empleo público, donde el teletrabajo se regula mediante el Estatuto Básico del Empleado Público y normas específicas de cada administración.

El incumplimiento de estas obligaciones puede acarrear sanciones económicas significativas, que varían según la materia de la infracción, desde 45 euros por las leves hasta 225.018 por las muy graves. Por ello, resulta fundamental que las empresas establezcan procedimientos claros y cuenten con asesoramiento jurídico.

Natalia Rodríguez Dapena

Abogada laboralista de Vento abogados y asesores. www.vento.es

CONSULTORIO EMPRESARIAL

Cuenta corriente con socios y administradores

En el balance de mi empresa constan retiradas de dinero para mi uso personal. Antes de realizar el cierre del ejercicio me gustaría saber, ¿qué repercusiones fiscales puede tener esta situación en mi contra? ¿Cómo podría cancelar el saldo de esta cuenta?

En el Plan General de Contabilidad existe una cuenta que requiere especial atención a la hora del cierre contable y fiscal del ejercicio de una empresa. Se trata de la cuenta con socios y administradores, destinada a registrar los movimientos de dinero entre la sociedad y sus socios o administradores. Tal cuenta debe utilizarse con un carácter puntual y, además, requiere la cancelación de su saldo en el corto plazo; no siendo procedente perpetuar cantidades deudoras o acreedoras.

El riesgo de mantener un saldo deudor en el tiempo es elevado, dado que la Administración Tributaria podría proceder a su regularización, interpretando que estamos ante una distribución encubierta de dividendos. Podría imputar al socio estos ingresos en su declaración de la renta y, además, exigiría a la empresa el abono de las retenciones no practicadas.

Para evitar esta situación y proceder a la cancelación y regularización de los saldos deudores, cabe formalizar un préstamo entre la sociedad y el socio con un contrato que debe incluir la liquidación periódica de intereses a precio de mercado —dado que nos encontramos ante una operación vinculada—, y, además, este debe presentarse ante la correspondiente oficina liquidadora del impuesto de transmisiones, para acreditar su existencia.

Otra alternativa consiste en un reparto de dividendos, siempre y cuando la sociedad disponga del patrimonio neto suficiente.

En definitiva, la situación fiscal de la sociedad podría regularizarse con diferentes procedimientos tributarios —dado el carácter no eventual de las retiradas de dinero del socio—, siendo necesaria la cancelación del saldo de la cuenta con socios y administradores, mediante un contrato de préstamo (sociedad a socio), o con un reparto de dividendos.

Caruncho y Tomé

Abogados y asesores fiscales. Miembro de Hispajuris. www.caruncho-tome.com