

Usufructo vitalicio y nuda propiedad

Vender la propiedad, conservar el uso

Vender con reserva de usufructo es transferir o transmitir la propiedad a otra persona, pero conservar el derecho de usarla o usufructuarla en vida. Es un concepto jurídico, es decir, legalmente se puede hacer.

Concepto

Cuando una persona adquiere una propiedad, obtiene lo que se llama *pleno dominio*. El pleno dominio está compuesto por la nuda propiedad y el usufructo vitalicio. En este caso la venta sería solo de la nuda propiedad, con lo cual la persona que vende seguiría disponiendo mientras vive del usufructo de la vivienda.

Interesados

¿Quién estaría interesado en hacer un negocio así? Los perfiles más comunes entre los que optan por este tipo de venta son personas mayores que no tienen herederos, que quieren aumentar sus ingresos, vivir cómodamente y disfrutar de su tiempo libre.

Existe también otro colectivo en los que, aun teniendo herederos, quieren aumentar sus ingresos mensuales.

Proceso

El proceso es relativamente simple, se realiza un estudio inicial para calcular el precio de la vivienda con el valor del mercado actual. Sobre ese precio se hace el cálculo sobre la parte de la propiedad que no se vende – el derecho de uso – y se descuenta del valor de mercado. Hay diferentes factores que influyen en este valor como el estado de la vivienda, la zona, la edad del usufructuario etc.

Selling with a usufruct reservation is transferring or transmitting the property to another person, but retaining the right to use or enjoy it in life. It is a legal concept, that can be done.

Concept

When a person acquires a property, they get what is known as *full domain*. The full domain is composed between the title property and the usufruct for the property. In this case the sale would be only of the ownership/title of the property, which means the person who sells would continue to dispose while living on the usufruct of the house.

Interested

Who would be interested in doing a business like that? The most common profiles among those who opt for this type of sale are elderly people who do not have heirs, who want to increase their income, live comfortable and enjoy their free time.

There is also another group in which, even if they have heirs, they want to increase their monthly income.

Process

The process is relatively simple, an initial study is carried out to calculate the price of the house with the current market value. For that price a calculation is made on the part of the property that is not sold - the right of use/usufruct - and it is discounted from the market value. There are different factors that influence this value such as the state of the dwelling, the area, the age of the usufructuary, etc.

Pago

¿Como se le paga al vendedor? Según el acuerdo, se puede optar por un pago mensual o trimestral como una renta, o se puede elegir pagar en un único pago.

Gastos

Con este tipo de venta, el usufructuario se haría cargo de los suministros de la vivienda (agua, luz etc.) y de los gastos ordinarios de la comunidad, mientras que el nuevo propietario/ inversor se haría cargo del IBI, y cualquier carga y derramas extraordinarias de la vivienda.

Si el pago es único, los gastos son conforme a Ley: el comprador se hace cargo de los gastos del notario, registro, e impuesto de transmisiones patrimoniales y el vendedor de la notaria y de la plusvalía municipal.

Si el pago es aplazado, el comprador se haría cargo de todos los gastos, y en lugar de pagar el impuesto de transmisiones patrimoniales, pagaría actos jurídicos documentados.

Una vez que se extinga el usufructo y el propietario tenga el pleno dominio sobre el inmueble adquirido hace años, tendrá que hacer frente, de nuevo, al pago de actos jurídicos documentados del valor real que tenga en ese momento el piso.

Tipo de usufructo

Hay dos tipos de venta de vivienda con usufructo: el pactado y el vitalicio.

El usufructo vitalicio conserva el derecho a usar la vivienda durante toda la vida.

El usufructo pactado se establece de común acuerdo entre las dos partes sobre el periodo de vigencia del uso de la vivienda. Pasado el plazo pactado, el usufructuario pierde el derecho de uso de

Payment

How is the seller paid? According to the agreement, there are many options from monthly, quarterly payments or to pay everything in one transaction.

Expenses

With this type of sale, the usufructuary would oversee the usual expenses of the house (water, electricity, etc.) and the ordinary community tax, while the new owner / investor would take care of the IBI, any encumbrance and the extraordinary expenses of the house.

If the payment is done in one transaction, the expenses are in accordance with the Law: *the buyer* is responsible for the registry and notary expenses, and property transfer tax, while the seller must pay the notary and the municipal capital gain.

If the payment is deferred, the buyer would be responsible for all expenses, and instead of paying the property transfer tax, would pay documented legal acts.

Once the usufruct is ended and the owner has full control over the property acquired years ago, he will have to pay the documented legal acts of the property's real value at that moment.

Type of usufruct

There are two types of sale of housing with usufruct: the agreed and the lifetime.

The lifetime usufruct retains the right to use the dwelling throughout life. Generally, minimum ages are established to make this type of contract.

The agreed usufruct is established by agreement between the two parties the period of validity of the use of the dwelling. After the established term the usufructuary loses the right to use the house and it is

la vivienda, que se transmite al propietario. Este tipo es utilizado más por personas que van a cambiar de residencia en un plazo fijo y vende su vivienda por disponer de dinero para adquirir una nueva.

Conclusiones

La venta de la nuda de propiedad es, asimismo, un producto muy especializado que requiere de un gran conocimiento del mercado inmobiliario, así pues se recomienda utilizar los servicios profesionales tanto del vendedor como del inversor.

transmitted to the owner. This type is used more by people who are going to change their residence in a fixed term and sell the house for having money to acquire a new one.

Conclusiones

The sale of property ownership is a very specialized product that requires a great knowledge of the real estate market. It is therefore recommended to use professional services, both as a seller and as an investor.

CONFIDENCIALIDAD

El presente documento Confidencial ha sido elaborado por Solidinmuebles con información sobre el activo que se propone como objeto de una potencial transacción de compraventa/alquiler.

El destinatario del mismo se compromete, con la aceptación de este documento, a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente Documento Confidencial, ni en su totalidad ni en ningún momento, sin previo consentimiento de Solidinmuebles, manifestado por escrito, así como a mantener permanentemente confidencial toda la información que en él está contenida.