

PREGUNTES FREQUENTS SOBRE EL CBP Codi de Bones Pràctiques

Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, modificat per la Llei 1/2013 de 14 de maig de mesures per reforçar els deutors hipotecaris, reestructuració de deutes i lloguer social i pel Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social.

Introducció

El Codi de Bones Pràctiques té com a objectiu establir mesures per procurar la reestructuració del deute hipotecari de les persones que pateixen dificultats extraordinàries per atendre'n el pagament (ateses les seves circumstàncies personals i patrimonials).

A qui s'adreça?

El Codi de Bones Pràctiques s'adreça a persones deutores de préstecs i crèdits garantits amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual que estiguin en el llistat d'exclusió. A més, també s'adreça als fidors hipotecaris i garants hipotecaris no deutors respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

Qui està en el llistat d'exclusió?

Les persones deutores d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, quan hi concorrin totes les circumstàncies següents:

- Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar¹ superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) anual de catorze pagues.

El límit serà de quatre vegades l'IPREM anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per fer una activitat laboral, i de cinc vegades l'IPREM, en cas que un deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut

igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 per cent, o en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el cuidador o la cuidadora per dur a terme una activitat laboral.

- Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques (que la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per 1,5 com a mínim) o hagin sobrevingut circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat (família nombrosa, monoparental amb dos fills a càrrec, unitat familiar amb un o una menor de tres anys, unitat familiar amb membre amb discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent per fer una activitat laboral, deutor més gran de 60 anys, encara que no reuneixi els requisits perquè es consideri unitat familiar).
- Que la quota hipotecària sigui superior al 50 % dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar (superior al 40 % per als supòsits del primer punt).
- Per als casos de quitament i dació s'han de complir totes les condicions següents:
 - a) Que la unitat familiar no tingui altres béns.
 - b) Que el préstec hipotecari recaigui sobre aquest únic habitatge i s'hagués concedit per adquirir-lo.
 - c) Que no hi hagi altres garanties.
 - d) En cas d'haver-hi persones codeutores que no formin part de la unitat familiar hauran d'estar incloses en les circumstàncies a), b), i c) anteriors.

L'aplicació del Codi de Bones Pràctiques s'estendrà a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits quan el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat:

1 - Per a les mesures prèvies de reestructuració i complementàries (quitament) el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat:

No excedeixi el 20 % del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que doni l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui el bé mateix, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 han de prendre com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

2 - Per a la mesura complementària (dació en pagament) el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat:

No excedeixi el que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que doni l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui el bé mateix, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 han de prendre com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

Com puc consultar aquests valors?

Fent clic a l'enllaç

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000> i un cop obert anar a l'opció 2.- Valor taxat d'habitatge lliure.

En què consisteix el Codi de Bones Pràctiques?

El codi de Bones Pràctiques consisteix en un conjunt de mesures de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Quines són aquestes mesures i quan s'apliquen?

1- Reestructuració del deute

En el termini d'un mes des que el client presenti la sol·licitud de reestructuració del deute hipotecari juntament amb l'acreditació que està en el llindar d'exclusió, s'ha de notificar la viabilitat² del pla de reestructuració, que consistirà en l'aplicació conjunta de les mesures següents:

- Carència de capital de 5 anys a l'EURIBOR + 0,25 %
- Ampliació del termini d'amortització fins a 40 anys a comptar de la concessió.
- Inaplicació amb caràcter indefinit de les clàusules sòl previstes en els contractes de préstec i crèdit hipotecari.
- Sense compensació per l'amortització anticipada els 10 anys posteriors a l'aprovació del pla.
- Interès de mora màxim: interès pactat + 2 %.

Adicionalment, es pot reunificar el conjunt de deutes de la persona deutora.

No poden formular aquesta sol·licitud les persones deutores a qui ja se'ls estigui reclamant el deute en un procediment d'execució en què ja consti assenyalada la data de subhasta.

Quina documentació ha de presentar la persona deutora juntament amb la sol·licitud de reestructuració?

- Per acreditar la percepció d'ingressos dels membres de la unitat familiar:

- Certificat de rendes i, si escau, certificat relatiu a la presentació de l'impost de patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si escau, amb relació als quatre darrers exercicis tributaris.
 - Últimes tres nòmines percebudes.
 - Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
 - Certificat acreditatiu de salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per comunitats autònomes i entitats locals.
 - En cas de treballador o treballadora per compte propi, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figuri la quantia mensual percebuda.
- Per acreditar el nombre de persones que viuen a l'habitatge:
 - Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
 - Certificat d'empadronament de les persones empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
 - Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per dur a terme una activitat laboral.
- Per acreditar la titularitat dels béns:
 - Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cadascun dels membres de la unitat familiar.
 - Escripcions de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si escau, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi hagués.
- Declaració responsable de la persona deutora o de les persones deutores relativa al compliment dels requisits exigits perquè es consideri que estan en el llistat d'exclusió segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

2- Quitament

Si el pla de reestructuració resulta inviable³, el client o la clienta podrà sol·licitar un quitament, la concessió del qual és facultativa. El Reial decret llei ofereix diverses opcions.

El poden sol·licitar les persones deutores que estiguin en un procés d'execució hipotecària amb subhasta assenyalada o les que, incloses en el llistat d'exclusió del RDL 1/2015, no puguin optar a la dació perquè l'habitatge té càrregues posteriors a la hipoteca.

3- Dació en pagament

En el termini de 12 mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, les persones deutores compreses en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, per a les quals la reestructuració i les mesures complementàries (quitament), si escau, no resultin viables podran sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual quan aquest no presenti càrregues posteriors a la hipoteca, i hi ha obligació d'acceptar la dació. Comporta la cancel·lació total del deute.

- Possibilitat de dació en lloguer durant dos anys sense pròrroga, tret que hi hagi l'acord escrit de les parts.
 - Lloguer anual del 3 % del capital pendent durant els dos primers anys. La resta, segons el lloguer de mercat.
 - Interès de mora: 10 %.

No és aplicable a les persones deutores que estiguin en un procés d'execució amb subhasta assenyalada o en què l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

Avantatges per a les persones fiadores i les persones hipotecants no deutores

Les persones fiadores i les persones hipotecants no deutores que estiguin en el lloc d'exclusió podran sol·licitar que no se'ls exigeixi el deute fins que s'esgoti el patrimoni de la persona deutora principal, sense perjudici que a aquesta se li apliquin, si escau, les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, encara que en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'exclusió.

Avantatges fiscals del Codi de Bones Pràctiques:

Les mesures del Codi de Bones Pràctiques gaudiran dels avantatges fiscals següents:

- Exempció de l'impost sobre AJD de les escriptures de novació.

- En cas de dació:
 - Impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua municipal) a càrrec de l'entitat financera.
 - Exempció a l'IRPF de la persona deutora de la garantia patrimonial meritada.
 - Bonificació del 50 % en els drets aranzelaris notariais i registrals.