La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por Vriesia - 08/05/2012 16:23

Buenas, hoy me ha tocado ir a hacer la declaración de la renta y me he encontrado con la típica encrucijada: ¿Cuenta ahorro vivienda sí o no?.

Primera parte: Condiciones.

Veamos las condiciones de la cuenta según el señor de hacienda que me ha atendido:
- La misma cuenta durante los 4 años. Ojo!, los mismos dígitos de cuenta corriente, nada de ir cambiando el dinero saltando de depo en depo para sumar TAE y devoluciones de hacienda.
- No permite descensos de saldo ni domiciliaciones. Me pareció muy cuadriculao cuando dijo que no se podía sacar ni un céntimo, porque yo pensé que lo importante era el balance anual a 31 de Diciembre.
- Retribuciones del 15% de 9040€ máx. O sea, que de lo que ingresemos nos va a contar para la devolución un máximo de 9040€. Si ingresamos esa o mayor cantidad, nos devolverán 1356€ siempre que nuestra base imponible sea mayor (lo que te haya retenido hacienda durante el año). A ésta "rentabilidad" por las deducciones, le puedes añadir un 1,5% aprox. que están ofreciendo algunas "cuentas vivienda" de algunos bancos específicos.
- Las denominadas cuentas vivienda no existen, son meras cuentas corrientes. Una cuenta corriente son 20 dígitos, y da igual si es un depósito, cuenta o lo que tú quieras, lo importante es que crezca en esos 4 años y que no se mueva.

Resumen: Dinero parado durante 4 años para conseguir un máximo del 15% de 9040€ (1356€) cada año. Si tocas el dinero, lo mueves, o no lo inviertes en vivienda a los 4 años, tendrás que devolver todo lo percibido.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por Vriesia - 08/05/2012 16:43

Segunda parte: Análisis económico.

Ventajas: Rentabilidad interesante.
Desventajas: Inmovilización de efectivo. Puedes disponer de él, a cambio de perder la desgravación o devolverla en su caso.

Análisis de la rentabilidad:
- Si todos los años conseguimos ahorrar lo mismo, una cantidad X, el primer año recibiríamos el 15% de X, el segundo año recibiríamos el 15% de la mitad de X (Tendrías X ahorrada del primera año que ya no te renta, sólo te contaría la X del segundo año para la devolución), así el tercer año sería el 15% de 1/3 de X y el cuarto el 15% de 1/4 de X.

Ej práctico; ahorramos 9040€ en nuestra cuenta ahorro vivienda, el máximo anual (somos unos ahorristas increibles).
Saldo 1er año: 9040
Rentabilidad 1er año: 15% de 9040: 1356 (15% del total ahorrado).
Saldo 2º año: 18080
Rentabilidad 2º año: 15% de 9040: 1356 (7,5% del total).

Saldo 3er año: 27120
Rentabilidad 3er año: 1356 (5% del total).
Saldo 4º año: 36160
Rentabilidad del 4º año: 1356 (3,75%).

Rentabilidad total que hemos obtenido: 31,25% en 4 años (7,8% TAE). A ésta rentabilidad anual obtenida le podemos sumar un 1-2% TAE según las cuentas "vivienda" o depósitos "vivienda" que contratemos.

Con cualquier otra cantidad, mientras invirtamos lo mismo cada año, te saldrá la misma rentabilidad media anual que he señalado.

¿Es interesante?, sigue leyendo y vota positivo. :laugh:

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por Vriesia - 08/05/2012 16:50

_____

Tercera parte y final: ¿Es interesante?

Todos los ahorristas sabemos que el dinero hay que mantenerlo en movimiento de un sitio a otro, su naturaleza es nómada :laugh: , si está quieto se consume.

Lo ideal sería disponer de una cuenta vivienda que te permita declarar diferentes dígitos de cuenta cada año aunque mantengas la premisa de presentar cantidades crecientes de pasivo, así te permitiría combinar los mejores depósitos a plazo fijo y la devolución de hacienda.

Yo no he podido presentar cuenta ahorro vivienda este año con los datos de 2011 porque mis cuentas tenían poco saldo y las cuentas depósitos que tenían estan cerradas ya por vencimiento.

Creo que es una alternativa interesante, con una buena rentabilidad media y que deberíamos de aprovechar en éstos tiempos, puesto que la vivienda seguirá bajando y ganaremos liquidez al tiempo que bajan los precios, por lo que la rentabilidad de la cuenta en sí aumentará incluso cuando nos compremos la casa.

Me molesta bastante no haberla podido declarar este año. Me he traido el borrador sin confirmar pero no veo manera de declarar una cuenta vivienda "decente".
Mi recomendación en general, es dedicar parte de nuestro ahorro diversificado a éste tipo de cuenta si pensamos en comprar o rehabilitar una vivienda a partir de 2016. Incluso para 1000€ anuales, la rentabilidad siempre va a ser el mismo porcentaje que he comentado mas arriba, y muy probablemente supera lo que vayamos a obtener invirtiendo en otros productos durante esos 4 años.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por masero - 08/05/2012 17:01

_____

Excelente analisis. Muy clarificador.

Lo unico malo de la cuenta vivienda es la presión que tienes cuando se acerca el cuarto año que tienes que comprar el piso o delvolver el dinero que te has desgravado.
Creo que todo el mundo conocemos a gente que se ha visto en esa tesitura y no todos han hecho una buena compra o una buena decisiñon.
Conclusión hazte socio de AHORRISTAS.ES y gestion bien tu dinero con total disponibilidad ademas de poder participar en el foro donde hay gente que te lo explica todo muy bien. :lol:
saludos

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.
Escrito por Vriesia - 08/05/2012 22:04

_____

masero escribió:
Excelente analisis. Muy clarificador.
Lo unico malo de la cuenta vivienda es la presión que tienes cuando se acerca el cuarto año que tienes que comprar el piso o delvolver el dinero que te has desgravado.
Creo que todo el mundo conocemos a gente que se ha visto en esa tesitura y no todos han hecho una buena compra o una buena decisiñon.
Conclusión hazte socio de AHORRISTAS.ES y gestion bien tu dinero con total disponibilidad ademas de poder participar en el foro donde hay gente que te lo explica todo muy bien. :lol:
saludos

Gracias Masero, yo también pensaba que la disponibilidad era mejor, pero lo cierto es que no creo que pueda conseguir rentabilidades cercanas al 8% por muchos meneos que le de a mis cachorros.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.
Escrito por DOCTOR - 08/05/2012 22:18

_____

Yo además haria una analisis mucho mas basico...

Quieres vivienda en propiedad? Si tienes en cuenta todos los factoers que implican la respuesta sera quizá mas clarificador...
Yo n osolo miraria la desgravación...puesto que luego pagarás una enormidad en intereses...por mucho que bajen los precios...
Es algo muy personal...no es cuestió nsolo de hacer numeros...

Saludos y suerte. Lo que decidas estará bien...

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.
Escrito por tucapital.es - 09/05/2012 08:50

_____

Añadir a tu análisis Vriesia, que está fenomenal...

Cuarta parte : ¿Qué pasa si finalmente no puedo comprar la vivienda?

Si finalmente no se invierte en vivienda habitual o sí que se invierte, pero no consolidas la vivienda como vivienda habitual por no habitarlo en el plazo de 1 año y habitarlo durante 3 años consecutivos, hay que devolver todo lo deducido + intereses de demora.

Siguiendo el ejemplo el Viriesia habría que devolver:

- 1er año: 1356 + 4 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 2º año: 1356 + 3 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 3er año: 1356 + 2 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 4º año: 1356 + 1 * 1356 * 5% (interés oficial)

Total: 4*1356 + 10 * 1356 * 5%=1356*(4,5)

Es decir decir, que se puede uno desgravarse 4* 1,356, y si finalmente no compras, te toca devolver eso, más 1/2 de 1356.

Salu2.

NOTA: el interés oficinal no es exáctamente un 5%, sino entorno a ese tipo, así que el cálculo anterior es aproximado.

Salu2.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por euro_sport - 09/05/2012 09:23

_____

Muy bien explicado Vriesia.
Unos matices. Tengo entendido que el dinero que metas cada año en el depósito tiene que ser dinero generado por tí ese mismo año, no vale que te deje dinero tu padre para llegar a los 9040 cada año; creo que pueden comprobarte tu patrimonio a principio de año y a final de año para ver si cumples con esto (algo así era).

Y sí que puedes mover tu dinero de un depósito a otro, SIEMPRE Y CUANDO, COMO BIEN DICES, NO SAQUES DINERO DEL DEPÓSITO, Y MUEVAS INTEGRAMENTE TODO EL DEPÓSITO EN OTRO SIN DESTINAR EL DINERO A OTRO FIN. No dejemos de perder rentabilidad y dejarlo los 4 años en un mismo depósito que remunere al 1.5%TAE, por ejemplo. Puedes hacer tantos depósitos (solo uno a la vez)dentro del año como te dé la gana, y en tu declaración de la renta tendrás que poner los 20 dígitos del depósito donde tuviste metido la pasta a 31.12.xx.
Yo en su día, me planteé hacer la cuenta vivienda, ya que tengo claro que quiero comprarme un piso, pero, no sé si a los 4 años mis circunstancias variarán o no, y a parte que yo no ahorro 9040 euros al año NI DE COÑA!!!; lo de meter la cuenta vivienda eso ya es decisón de cada uno, puede ser bueno o una "putada" a los 4 años, que tengas que devolver todo lo deducido mas los intereses de demora.

Si he puesto algo que no es correcto rectificarme.

Gracias.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.
Escrito por pepelu - 09/05/2012 09:29

_____

tucapital.es escribió:
Añadir a tu análisis Vriesia, que está fenomenal...

Cuarta parte : ¿Qué pasa si finalmente no puedo comprar la vivienda?

Si finalmente no se invierte en vivienda habitual o sí que se invierte, pero no consolidas la vivienda como vivienda habitual por no habitarlo en el plazo de 1 año y habitarlo durante 3 años consecutivos, hay que devolver todo lo deducido + intereses de demora.

Siguiendo el ejemplo el Viriesia habría que devolver:

- 1er año: 1356 + 4 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 2º año: 1356 + 3 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 3er año: 1356 + 2 * 1356 * 5% (interés oficial)

- 4º año: 1356 + 1 * 1356 * 5% (interés oficial)

Total: 4*1356 + 10 * 1356 * 5%=1356*(4,5)

Es decir decir, que se puede uno desgravarse 4* 1,356, y si finalmente no compras, te toca devolver eso, más 1/2 de 1356.

Salu2.

NOTA: el interés oficinal no es exáctamente un 5%, sino entorno a ese tipo, así que el cálculo anterior es aproximado.

Salu2.

Los intereses siempre son un 5% (por poner un porcentaje)? o al pasar mas de un año en cada declaración ese interés se incrementa por cada año? sino, sería una pasta adicional a la que hay que devolver a parte del principal.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.
Escrito por oka - 09/05/2012 12:04

_____

masero escribió:
Excelente analisis. Muy clarificador.

Lo unico malo de la cuenta vivienda es la presión que tienes cuando se acerca el cuarto año que tienes que comprar el piso o delvolver el dinero que te has desgravado.
Creo que todo el mundo conocemos a gente que se ha visto en esa tesitura y no todos han hecho una buena compra o una buena decisiñon.
Conclusión hazte socio de AHORRISTAS.ES y gestion bien tu dinero con total disponibilidad ademas de poder participar en el foro donde hay gente que te lo explica todo muy bien. :lol:
saludos

HOLA
Estoy de acuerdo con Masero la presion es grande y NUNCA sabes para que te va ha ha hacer falta ese dinero ..y meno sen estos tiempos tan covulsos como los actuales
Tenia un compañero de trabajo que el salvo la PORROGA del zapatero para estos menesteres
Y al poco tuvo suerte y cambio de trabajo a uno mas estable (los actuale estamos en ERE)
por lo qu enos encontamos PAGANDO UNA HIPOTECA DE PISOS los cuales hhay que ir "reformando" en cuanto a fachadas e interiores dado de que han sacado una Ley (en la cual se beneficia la construccion)
Asi pues NO HAY QUE VER SOLAMANTE el hecho de compar el piso SINO TAMBIEN ¿CUANTO COSTARA MANTENERLO? y hay viene donde se rompen las cuentas

s2

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por Vriesia - 09/05/2012 17:22

_____

euro_sport escribió:
Muy bien explicado Vriesia.
Unos matices. Tengo entendido que el dinero que metas cada año en el depósito tiene que ser dinero generado por tí ese mismo año, no vale que te deje dinero tu padre para llegar a los 9040 cada año; creo que pueden comprobarte tu patrimonio a principio de año y a final de año para ver si cumples con esto (algo así era).

Y sí que puedes mover tu dinero de un depósito a otro, SIEMPRE Y CUANDO, COMO BIEN DICES, NO SAQUES DINERO DEL DEPÓSITO, Y MUEVAS INTEGRAMENTE TODO EL DEPÓSITO EN OTRO SIN DESTINAR EL DINERO A OTRO FIN. No dejemos de perder rentabilidad y dejarlo los 4 años en un mismo depósito que remunere al 1.5%TAE, por ejemplo. Puedes hacer tantos depósitos (solo uno a la vez)dentro del año como te dé la gana, y en tu declaración de la renta tendrás que poner los 20 dígitos del depósito donde tuviste metido la pasta a 31.12.xx.
Yo en su día, me planteé hacer la cuenta vivienda, ya que tengo claro que quiero comprarme un piso, pero, no sé si a los 4 años mis circunstancias variarán o no, y a parte que yo no ahorro 9040 euros al año NI DE COÑA!!!; lo de meter la cuenta vivienda eso ya es decisón de cada uno, puede ser bueno o una "putada" a los 4 años, que tengas que devolver todo lo deducido mas los intereses de demora.

Si he puesto algo que no es correcto rectificarme.

Gracias.

Éso mismo pensaba yo, como dejo reflejado en el análisis, pero el señor de hacienda me ha dicho que nanai de la china. Es más, ante mi insistencia en poder cambiar de depósito y cuenta manteniendo cantidades o aumentándolas le preguntó a su superior, que también me dijo que nanai de la china. Es

mas, te van a rastrear los 20 dígitos de la cuenta primera, que como la has cerrado para saltar a otro depósito (caso supuesto) les saldrá que está a 0 o cancelada, por lo que, gustosos te cobrarán el 5% del que hablar tucapi y lo que te hayan ingresado años anteriores.

==========

Re: La cuenta ahorro vivienda analizada por Vriesia.

Escrito por Vriesia - 09/05/2012 17:28

_____

Gracias tucapi por esa "cuarta parte" clave en éste asunto.
Gracias a Masero, pepelu, oka y eurosport por su participación en el hilo.

La pregunta clave no es si te vas a comprar una casa, es aún más complicada. ¿Te vas a comprar una vivienda dentro de 4 años?
En estos tiempos en que nos despertamos sin saber lo que va a suceder mañana, saber si nos compraremos una vivienda en 4 años es muy complicado, de ahí la difícil decisión. Además, es donde se apoya hacienda para poder "quitarte" lo que te ha devuelto más un interés.

Es igual que lo que han hecho con las ayudas a la emancipación.
Al principio las dieron a tocateja.
Después, empezaron a tardar en darlas, a hacerse los remolones.
Al final, han multado a los jóvenes que no cumplían los requisitos. Ojo!, no cumples los requisitos pero te dieron la ayuda, aunque luego te la quiten y te multen. Yo no lo entiendo, como tampoco entiendo lo de la rebaja del 50% por pagar rápido las multas. Son leyes corruptas de por sí.

==========