

## **GUÍA RÁPIDA - FAQ'S**



**La nueva solución para facilitar el pago  
de la residencia de personas mayores**

## ¿QUÉ ES Y CÓMO FUNCIONA?

### ¿Cómo funciona el programa Pensium?

El programa Pensium es un sistema de financiación para pagar la asistencia de las personas mayores con dependencia cuando necesitan ir a una residencia o a casa de un familiar.

La vivienda que queda vacía trabaja para su propietario y genera los recursos que se necesitan para pagar esta asistencia.

Pensium gestiona el alquiler de esta vivienda y avanza a la familia la cantidad de dinero que necesita, anticipando hasta el doble del alquiler mensual previsto, con aportaciones garantizadas y desde el momento de la firma del programa. El importe anticipado se recupera con los alquileres que se cobrarán, la familia no tiene que hacer desembolsos de dinero en ningún momento.

### ¿Qué se necesita para formalizar el programa?

Puesto que las aportaciones del programa tienen como objetivo el pago de los cuidados asistenciales de personas con Dependencia, y que la base del programa es el alquiler, los requisitos para formalizarlo son:

- Que la persona beneficiaria del programa tenga Grado de Dependencia (reconocido o en trámite, nuestras trabajadoras sociales también lo pueden valorar)
- Que se disponga de una vivienda que se pueda destinar a alquiler
- Que la/s persona/s propietaria/s de la vivienda tengan capacidad de firma (puede ser mediante poderes o tutor legal)

### ¿Cuánto dinero puedo obtener con el Programa?

Pensium facilita a la familia hasta el doble del alquiler de la vivienda, por anticipado y semestralmente. El importe de las aportaciones es el resultado de un estudio personalizado en que se consideran:

- Las posibilidades de alquiler de la vivienda
- La necesidad de recursos adicionales a los ingresos por pensión que la persona mayor necesita para el pago de la residencia
- La posibilidad de obtener nuevos ingresos por prestaciones de la Ley de Dependencia

Tras este análisis se realiza la propuesta personalizada con las aportaciones recomendadas.

El Programa Pensium incluye también la financiación de las posibles reformas a realizar en la vivienda para su alquiler.

### ¿Qué pasa si la vivienda necesita reformas?

Pensium puede avanzar el coste de las posibles reformas o mejoras, para que ni la persona mayor ni su familia tenga que asumir este coste. En este caso, se presenta a la propiedad el presupuesto de reforma mínima necesaria para poder alquilarla, que deberán ser aprobado para su realización. También se obtienen la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética, necesarios para formalizar el alquiler.

Estos importes se incluyen en el programa como parte del importe anticipado, y se amortizará con los alquileres futuros.

### ¿Cuándo se empiezan a recibir las aportaciones?

**En el momento de la firma del programa** ante notario, Pensium ya realiza la primera aportación a la familia, correspondiente al primer periodo semestral. No es necesario esperar a que la vivienda esté alquilada para empezar a recibir las aportaciones pactadas.

### ¿Puedo destinar el dinero a lo que quiera?

El Programa Pensium tiene como único objeto facilitar ingresos complementarios a las personas mayores para atender sus gastos de asistencia en residencias o a domicilio, para garantizar su mejor cuidado. El importe de las aportaciones se calcula de manera que permita cubrir las necesidades de atención de la persona mayor y debe destinarse a este fin.

### ¿Puedo hacer el Programa Pensium para contratar cuidados a domicilio?

Si, es posible. Sin embargo, tiene que haber una vivienda que se pueda alquilar y que permita la formalización del programa. Esta vivienda puede ser otra vivienda o puede ser la misma vivienda de la persona mayor si se traslada a casa de algún familiar donde pueda estar atendido.

### ¿Cuánto tiempo duran las aportaciones del Programa?

Si se precisa el importe máximo de aportaciones (doble del alquiler) el plazo recomendado es de 7 años de aportaciones. No obstante, el periodo de aportaciones se puede alargar hasta 10 años. En cualquier caso, al vencimiento se puede estudiar la realización de una nueva operación Pensium.

### ¿Qué pasa si se obtiene una plaza pública?

Los beneficiarios del programa con Grados II y III de dependencia pueden acceder a una plaza pública.

En el momento en que se obtiene la plaza pública, el beneficiario del programa puede escoger entre:

- Mantener el programa de aportaciones tal como estaba previsto
- Dejar de recibir nuevas aportaciones e iniciar la fase de amortización de la deuda
- Reducir la cuantía de las aportaciones

### ¿Qué tengo que hacer si ya no necesito más aportaciones?

En cualquier momento se puede solicitar el cese o la reducción de las aportaciones, si bien debe realizarse con una antelación de 2 meses a la siguiente aportación semestral programada.

Al cesar las aportaciones de capital, los rendimientos netos del alquiler de la vivienda se destinan a amortizar el importe de deuda pendiente hasta su cancelación total.

### ¿Cómo se amortiza el dinero que anticipa Pensium?

Con los ingresos presentes y futuros del alquiler de la vivienda. Mientras se están recibiendo las aportaciones semestrales, los ingresos netos del alquiler ya se destinan a reducir la deuda. Una vez cesan las aportaciones, Pensium sigue manteniendo la gestión del alquiler, que sigue amortizando la deuda pendiente hasta su cancelación. Una vez amortizada la deuda, la posesión de la vivienda y los ingresos por alquiler pasan automáticamente a la propiedad.

Además, el programa se puede cancelar en cualquier momento, amortizando anticipadamente el importe de deuda vigente, sin ningún coste ni comisión.

### ¿Cuánto tiempo se tarda en amortizar el programa?

No se puede determinar exactamente a priori, puesto que depende de la propia evolución de la operación. Además de la cuantía de las aportaciones respecto al importe del alquiler, la variable más importante es el número de semestres que se mantengan las aportaciones.

Puede consultar a nuestro experto y realizar las simulaciones que desee en función de sus expectativas. Pensium le realiza, sin coste, un proyecto personalizado de acuerdo con sus necesidades.

## ¿TIENE ALGÚN COSTE HACER EL PROGRAMA?

### ¿Tengo que pagar algo para formalizar la operación?

Puesto que el programa Pensium es una operación de financiación, existen unos costes de formalización y de gestión. Sin embargo, ni la persona mayor ni los familiares tienen que realizar ningún desembolso, ya que todos los costes se incluyen en el programa y se pagan con los alquileres del inmueble.

Los costes del programa son: gastos de formalización de 1.925€, costes de formalización de escritura pública ante notario y la liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Los costes de tasación y valoración del alquiler, los de gestoría y los de registro de la operación los asume Pensium.

### ¿Se aplica algún interés o coste durante la operación?

Las aportaciones del Programa Pensium se abonan por anticipado y pueden ser de un importe máximo de hasta el doble del alquiler. El importe de la deuda pendiente en cada liquidación semestral devengará un interés fijo del 5,7% nominal anual.

Una de las ventajas de Pensium es que la persona mayor y su familia no tienen que preocuparse por las reformas, la búsqueda de inquilinos solventes, los seguros de pago del alquiler y la posterior gestión de las incidencias y reparaciones, ya que forma parte del programa. Pensium percibe por

la gestión inmobiliaria el 5% de los alquileres cobrados y la primera mensualidad una vez formalizado el contrato de alquiler. Estos importes se deducirán de los ingresos brutos por alquiler.

### Contratar el programa, ¿tiene algún impacto fiscal?

El Programa Pensium facilita recursos económicos mediante sucesivas aportaciones semestrales que generan un crédito a favor de Pensium que se irá devolviendo con los rendimientos del alquiler de la vivienda. Las aportaciones del crédito no son rendimientos imputables en el IRPF. No obstante, el rendimiento del alquiler sí que debe considerarse como rendimientos de capital inmobiliario en el IRPF.

Pensium facilita la información necesaria para confeccionar la declaración del IRPF.

### Si se quiere cancelar el programa antes del vencimiento, ¿tiene algún coste?

La comisión es el 0%: la operación Pensium se puede cancelar en cualquier momento (ya sea en el período de aportaciones o en el de amortización) sin ningún coste, liquidando el importe de la deuda pendiente en ese momento. También es posible hacer amortizaciones parciales, lo que conlleva la renuncia a nuevas aportaciones a partir de ese momento.

## ¿QUÉ SEGURIDAD Y GARANTÍAS APORTA PENSIMUM?

### ¿Puedo perder la vivienda?

El programa Pensium en ningún momento puede comportar la pérdida de la vivienda. La propiedad de la vivienda es en todo momento de la persona mayor y/o su familia. Pensium únicamente puede explotar la vivienda en régimen de alquiler hasta que el importe de la operación esté totalmente amortizado. Sin hipotecas y sin avales.

En caso de que la vivienda sea propiedad de la persona mayor y ésta fallezca, la propiedad pasa a sus herederos.

### ¿Cómo se calcula el precio del alquiler?

Pensium realiza una valoración profesional y un estudio previo para conocer las posibilidades de alquiler de la vivienda, ya que dicho alquiler es la base del programa, mediante profesionales de prestigio con reconocimiento oficial y experiencia en este ámbito. Así mismo, Pensium facilita por escrito al propietario los Criterios de Gestión del Alquiler de la Vivienda. El interés común de los propietarios y de Pensium es conseguir el mejor alquiler, con regularidad y seguridad de cobro.

### ¿Qué pasa si la vivienda no se alquila?

Pensium garantiza las aportaciones para el pago de los cuidados asistenciales desde el momento de la firma del programa, aunque la vivienda aún no esté alquilada, e incluso en caso de impago del alquiler o de cambio de inquilinos que comporte que la vivienda esté algún tiempo sin alquilar.

### ¿Puedo quedarme sin aportaciones si el inquilino no paga el alquiler?

En caso de producirse algún impago del alquiler, las aportaciones Pensium siguen estando garantizadas. El alquiler contará con un seguro de cobertura de los riesgos de impago, de conservación del inmueble y de los riesgos jurídicos derivados del contrato de alquiler.

### ¿Qué información tendré sobre cómo va el programa?

Semestralmente se facilitará un informe con el detalle de la evolución del Programa en el que se especifican las aportaciones realizadas y los resultados de la explotación de la vivienda, la deuda vigente una vez deducidos los resultados netos, etc., detallando, uno a uno, los ingresos y gastos del Programa. Tendrán acceso permanente a una carpeta digital con toda la documentación del programa actualizada.

### ¿Qué significa el sello de Empresa Responsable con Impacto Social?

El objetivo de Pensium no sólo es facilitar que las personas mayores con Dependencia reciban la asistencia que necesitan y tengan los recursos necesarios para pagarla, sino hacerlo de manera **responsable, justa y respetuosa con la sociedad**. Esta manera de hacer las cosas nos ha permitido obtener diversos reconocimientos de empresa de impacto social, que nos acreditan como empresa que hace las cosas de manera responsable y maximizando el impacto positivo en la sociedad. Puede consultar [aquí](#) todos los reconocimientos obtenidos.

### ¿Qué significa que Pensium está inscrita en el Banco de España?

Pensium hace una labor de financiación y, por lo tanto, está sujeta a la supervisión del Banco de España. Esta supervisión garantiza que la actividad se desarrolla de forma honesta, imparcial y profesional, que Pensium informa con total transparencia de las características del programa y que el programa Pensium cumple con toda la normativa aplicable en materia de protección a las personas que formalizan la operación.

## ¿POR QUÉ ELEGIR PENSIUM ANTE OTRAS OPCIONES?

### ¿Qué ventaja tiene Pensium respecto a otras opciones?

El programa Pensium es una opción **flexible** que se puede cancelar sin coste y que da la posibilidad de optar por otra alternativa en el futuro. Tiene también la ventaja de que la familia **no pone en riesgo la propiedad de la vivienda**.

Si se opta por otras opciones como la venta o por la pensión vitalicia, la operación es irreversible y ya no es posible cancelar la operación y recuperar la propiedad.

Puede consultar [aquí](#) un resumen de las opciones disponibles que permiten obtener rentas gracias a la vivienda, con las principales ventajas y desventajas de cada una.

### ¿No sería mejor alquilar directamente la vivienda?

Habitualmente, con los ingresos medios de un alquiler no se alcanza a cubrir los costes de una plaza residencial. Además, para poder alquilar con garantías y obtener un buen precio, hay que hacer frente a unas mínimas reformas del piso -aunque sólo sea pintura, y la obtención de la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética- y saber comercializar el inmueble con técnicas profesionales.

La propuesta del Programa Pensium permite no hacer ningún desembolso para reformas y desentenderse del proceso de gestión del alquiler (conseguir inquilinos adecuados, hacer los contratos, atender imprevistos posteriores, asegurar los cobros, etc.). Las aportaciones están garantizadas desde el momento de la firma del programa, sin necesidad de esperar a que la vivienda esté alquilada y aunque en algún momento haya un cambio de inquilinos y durante un tiempo no se perciban alquileres.

Con Pensium, se obtienen los ingresos de hasta el doble del alquiler de forma regular y totalmente segura sin depender de coyunturas económicas o de que esté alquilado o no.

### ¿Qué diferencias hay frente a la Hipoteca Inversa?

El importe de las rentas que se obtienen con la hipoteca inversa es menor que con el Programa Pensium, por lo que pueden ser insuficientes para cubrir la necesidad de asistencia.

Por otro lado, la hipoteca inversa comporta acumular una deuda y unos intereses que deben amortizarse al llegar al vencimiento, lo que en muchos casos comporta la necesidad de vender rápidamente la vivienda para hacer frente a esta deuda acumulada.

### ¿Qué diferencias hay frente a una Pensión Vitalicia?

Con la Pensión vitalicia se pierde la vivienda, ya que supone recibir unas rentas a cambio de entregar la propiedad de la vivienda.

Asimismo, la compañía con la que se contrata la renta calcula el importe de la misma en función de la estimación de años de vida del beneficiario. En caso de fallecimiento anticipado, la cantidad recibida puede ser muy pequeña en relación al valor de la vivienda entregada.

Con Pensium, se van atendiendo los pagos de la residencia, se explota la vivienda que por sí sola paga la deuda y no se pierde la propiedad para los herederos. La revalorización de la vivienda va íntegra a los herederos y el tiempo de uso de la vivienda que se cede está ajustado exactamente al capital recibido y utilizado.

### ¿No sería mejor vender la vivienda para obtener más dinero?

La venta de la vivienda para obtener recursos para la asistencia de la persona mayor no es recomendable por diversas razones:

- a) La obtención de una cantidad importante de efectivo por la venta, aún después de pagar los impuestos, puede provocar la pérdida de ayudas públicas (la propiedad de la vivienda habitual no afecta a las ayudas mientras que el ingreso derivado de la venta sí que afecta).

- b) Con la venta se pierde un patrimonio generado durante muchos años y comporta la reducción del patrimonio para los herederos, ya que el importe de la venta se destina a pagar los gastos de asistencia y se reduce mes a mes.
- c) Al venderse con cierta urgencia, el precio conseguido muchas veces no es el mejor posible.
- d) Una vez obtenido el dinero de la venta, las opciones de inversión sin riesgo para este capital son muy limitadas y la rentabilidad es muy baja. En cambio, mantener la vivienda y alquilarla permite obtener una rentabilidad muy interesante. Además, la familia se beneficia de la revalorización continuada de la propiedad.
- e) La venta desprotege a la persona dependiente ya que liquida su patrimonio en un momento en que se desconocen las necesidades de asistencia futuras. Conviene conservar esta alternativa como el último recurso.

### ¿PUEDO HACER EL PROGRAMA PENSÍUM SI...?

#### Hemos solicitado una ayuda pública por Dependencia. ¿Se puede hacer el programa? ¿Puede afectar a la ayuda?

El programa Pensium es compatible con las ayudas públicas por dependencia y con la petición de una plaza pública cuando corresponda. Es un recurso adicional que no limita el acceso a la solicitud de otras prestaciones, y cuyo impacto en la asignación de dichas prestaciones, de haberlo, es poco significativo.

Para la asignación del derecho a una plaza pública se considera la capacidad económica del solicitante que, al objeto de establecer la participación de los beneficiarios en el coste del servicio, se calcula conforme a su renta personal.

Se considera renta personal los ingresos íntegros del beneficiario derivados de cualquiera de los componentes a que se refiere el artículo 6.2 de la Ley 35/2006 del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, así como cualquier otro sustitutivo de aquellos, incrementados por las rentas exentas de carácter personal del beneficiario. Los ingresos del programa Pensium solo computan en la renta por la parte de ingresos netos por alquiler, que tienen un impacto muy reducido. El período que se tendrá en cuenta para la determinación de la renta será el correspondiente al último ejercicio fiscal cuya obligación de declarar haya finalizado en la fecha de presentación de la solicitud de reconocimiento de la situación de dependencia, de la revisión por agravamiento o de la revisión del Programa Individual de Atención.

Aunque se plantee el programa Pensium, normalmente se hace cuando ya se ha solicitado el reconocimiento de la situación de dependencia, por lo que el impacto de los ingresos del programa será posterior y no afecta al cálculo que se considera para establecer la participación del beneficiario en el coste de la plaza.

En cuanto a la posición en la lista de espera, ésta viene definida por:

*1º su PIA*

*2º su tiempo de permanencia en la propia lista*

*3º su renta*

Aunque se considerara un incremento de renta derivado del programa Pensium, podría hacer empeorar su posición de forma limitada, pudiendo provocar un retraso no muy significativo.

En caso de beneficiarios de pensiones no contributivas, un aumento de ingresos puede afectar al derecho a esta prestación, por lo que en estos casos es aconsejable el estudio del caso por parte de Pensium, incluyendo el trabajo de un/a TS, para analizar si es o no adecuado en algunos casos.

### **El piso está a nombre de una persona mayor que no puede firmar. ¿Se puede hacer el programa?**

El programa requiere la firma de las personas propietarias de la vivienda, ya sea de manera presencial, a través del tutor legal en caso de incapacitación, o a través de la persona designada mediante poder notarial.

Por lo tanto, si la persona mayor no puede firmar, pero existe alguna de estas figuras (poder notarial o tutor legal), se puede formalizar el programa.

### **El piso es propiedad de los hijos y la persona mayor tiene el usufructo ¿Se puede hacer el programa?**

Si, se puede formalizar y es muy habitual. Se requerirá la presencia de todas las personas propietarias y usufructuarias para formalizar el programa.

### **El piso ya está alquilado. ¿Se puede hacer el programa?**

Si, se puede formalizar. En este caso, el importe máximo de las aportaciones se calculará en función de la renta vigente del alquiler. Únicamente se requiere una novación del contrato de alquiler para que, desde la fecha de la firma del programa, los ingresos de este alquiler se destinen a amortizar el importe de la deuda.

### **Puede ser que necesite disponer de la vivienda a corto o medio plazo. ¿Se puede hacer el programa?**

Mientras el programa Pensium esté vigente (en el período de aportaciones o en el de amortización), la vivienda se debe destinar a obtener rendimientos a través del alquiler para cancelar la deuda. Si se necesita disponer de la vivienda en este período sería necesario cancelar la deuda en el momento de la venta.