



Estudio de la Asociación Hipotecaria Española

MAYO 2015

El uso de los préstamos *de solo interés* en Europa

www.ahe.es





Contenido

1. Resumen ejecutivo	3
2. Qué son los préstamos de sólo interés. Tipología y características. Breve análisis	4
3. Uso de los préstamos de solo interés en Europa	6
3.1 Holanda.....	6
3.2 Reino Unido	11
3.3 Suecia.....	13
4. Conclusiones.....	14
5. Referencias y agradecimientos	15
Anejo 1. Ejemplo de préstamo combinado en Holanda.....	16



El uso de los préstamos de solo interés en Europa

Mayo de 2015

1. Resumen ejecutivo

Los préstamos de *solo interés* existen en numerosos países de la UE, sin bien su peso es poco significativo en la mayoría de ellos, salvo en Holanda o Suecia.

Mientras que en algunos de los mercados estos préstamos constituyen un producto más de la oferta crediticia hipotecaria, en otros su uso está asociado a productos concretos (préstamos puente, para refinanciación, préstamos con carencias).

Los préstamos *solo interés* “puros” (100% *bullet*) parecen no existir, al menos, en los mercados hipotecarios para compra de vivienda, salvando el caso holandés. Si bien, es común encontrar productos híbridos con programas de amortización y de solo interés combinados (caso sueco).

El origen o razón de estos préstamos en los países donde han proliferado se explica por una fiscalidad favorable (tanto de los intereses pagados, como del ahorro del capital), así como por razones de accesibilidad al mercado de la vivienda y revalorización continua de los valores inmobiliarios.

No obstante, recientemente estos préstamos se han visto sometidos a regulación prudencial más exigente en sus jurisdicciones, como consecuencia de la necesidad de proteger al deudor, o por la evolución a la baja de los valores inmobiliarios (posible deterioro crediticio de estos préstamos), lo que sin duda va a afectar su uso futuro.

2. Qué son los préstamos de sólo interés. Tipología y características. Breve análisis

Los préstamos hipotecarios de solo interés son aquellos en los que, como su nombre indica, sólo se paga interés durante la vida del préstamo y el reembolso de capital se produce íntegramente al vencimiento.

En Europa existen diferentes modalidades de estos préstamos, dependiendo de si tienen un producto de ahorro vinculado o no, o como veremos más adelante, de si se contrata o alcanza un determinado porcentaje de financiación o LTV con la amortización del principal.

En cualquier caso, e independientemente de las particularidades de cada país, podemos decir que estos préstamos se diseñan y comercializan especialmente por dos motivos:

- Permitir un máximo disfrute de las ventajas fiscales existentes en algunos países, que permiten la deducibilidad de los intereses hipotecarios del impuesto de la renta.
- Facilitar el acceso a la vivienda y la financiación hipotecaria – por su menor cuota mensual.

Cuando no existen ventajas fiscales, entonces hay que tener en cuenta que este tipo de préstamo supone un coste financiero sustancialmente mayor para el prestatario, que teóricamente sería “compensado” por la revalorización de la vivienda (venta del inmueble al final del periodo).

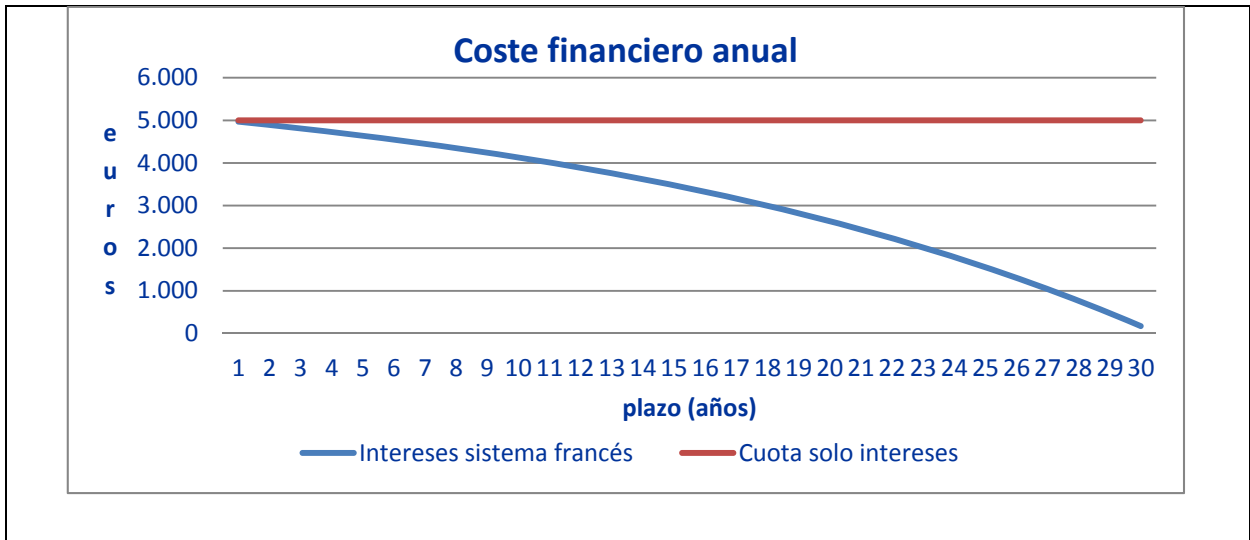
Ejemplo 1. Coste financiero de un préstamo de solo interés vs préstamo con amortización del capital (sistema francés)

Capital: 100.000 euros

Tipo de interés: 5% fijo anual

Plazo: 30 años

	<u>Préstamo solo interés:</u>	<u>Sistema francés:</u>
Cuota mensual primer año	416,7€	536,8€
Cuota mensual de solo interés a lo largo de los 30 años	416,7€	decreciente con el plazo
Cuota anual de interés primer año	5.000€	4.966€ (Decreciente con los años)
Coste financiero total (al plazo de vencimiento):	150.000€	93.256€



Cómo se produce el ahorro del capital necesario para reembolsar el préstamo al vencimiento del préstamo es distinto entre países y productos. Como veremos, el préstamo de solo interés “puro” en Holanda no tiene ningún mecanismo de ahorro asociado, mientras que existen otros productos (los *cuasi solo interés*) que vinculan el préstamo a los rendimientos de ahorro de una cuenta de ahorro o a un seguro de vida.

3. Uso de los préstamos de solo interés en Europa

De la información recabada, sabemos que los préstamos *de solo interés* existen en países como Holanda, Reino Unido, Dinamarca o Suecia, con diferentes particularidades.

También existen en otros mercados, como es el caso de Irlanda o Bélgica, aunque su peso es poco significativo (1% de los nuevos préstamos en Irlanda y 2% en Bélgica). Y en cualquier caso, en ambos ejemplos, los *solo interés* se asociarían a determinados productos específicos (préstamos puente o para refinanciar deudas), más que a una oferta hipotecaria generalista para compra de vivienda.

En los cuatro mercados donde este préstamo existe de forma más abundante (NL, UK, DK y SE), cabe destacar que en todos ellos se ha regulado recientemente esta modalidad de préstamos o los incentivos fiscales que les favorecían, condicionando por tanto su uso actual y futuro. De estos, analizamos brevemente a continuación tres casos: el holandés, el inglés y el sueco, por tener particularidades diferentes (el caso danés es similar al sueco).

3.1 Holanda

Antecedentes

El mercado hipotecario holandés es bastante complejo y está claramente influenciado por el sistema fiscal nacional y la existencia del Fondo de Garantía Hipotecario Nacional¹.

La gama de productos hipotecarios en Holanda es bastante variada y probablemente confusa si se analiza sin tener en cuenta la realidad local, pues la mayoría de los productos han sido diseñados para poder obtener el óptimo aprovechamiento del beneficioso sistema fiscal.

Así, al contrario que en la mayoría de los mercados europeos, en Holanda el préstamo típico con amortización del capital ha sido poco común hasta hace apenas unos años, siendo el préstamo de **solo interés** aquel que prevalecía en la contratación.

El sistema fiscal holandés permite una deducción completa de los pagos por intereses hipotecarios sobre la renta imponible. Este tratamiento beneficioso lleva en vigor desde el siglo XIX y hasta hace muy poco era ilimitado. No obstante, durante las dos últimas décadas, el beneficio se ha ido endureciendo, limitando el plazo máximo (hasta 30 años), la finalidad (no se permite incluir la refinanciación) o el tipo de bien financiado (vivienda). En el Ejemplo 2 se puede encontrar un ejemplo de la deducibilidad fiscal.

¹ El Fondo de Garantía Nacional (NHG en sus siglas en inglés) es un sistema de seguro público de crédito hipotecario que protege a los prestatarios frente a cualquier deuda residual de una ejecución hipotecaria, tras el impago del préstamo. Cubre el capital pendiente de pago y los costes por intereses devengados no pagados.



En general, la práctica de este sistema ha tenido varias consecuencias sobre el mercado de la vivienda e hipotecario holandés. En primer lugar, ha estimulado la vivienda en propiedad. En segundo lugar, ha favorecido el endeudamiento hipotecario; y por último, ha reducido el incentivo a amortizar el capital a lo largo de la vida de un préstamo, pues el reembolso del capital de una sola vez a vencimiento permite la máxima deducción fiscal en el tiempo. Esto unido al hecho de que el sistema permite la acumulación - libre de impuestos - del capital en una cuenta de ahorro o en un producto de aseguramiento vinculado, ha llevado al préstamo de *solo interés* a ser el producto estrella durante todos estos años.

Ejemplo 2. Ejemplo de deducibilidad de los intereses hipotecarios en el mercado holandés

El siguiente ejemplo aclara los efectos de la deducibilidad fiscal:

- Imaginemos unos ingresos brutos de 45.000 euros; que están gravados por una tasa marginal del 42%.
- Supongamos que el individuo tiene una hipoteca de 250.000 euros al 5 % tipo fijo, por la que paga al banco en concepto de intereses brutos un total de 12.500 euros anuales.
- En Holanda, esta cantidad de interés es totalmente deducible de la base imponible, lo que resulta en una ventaja fiscal del $42\% \times 12.500 \text{ EUR} = 5.250 \text{ EUR}$
- Los pagos netos de intereses son, por tanto, de $12.500 \text{ EUR} - 5.250 \text{ EUR} = 7.250 \text{ EUR}$
- El beneficio fiscal no está limitado, es decir, a mayor hipoteca, más altos serán los pagos de interés, pero mayor será la deducción.

Situación actual

El último cambio importante al régimen fiscal del mercado hipotecario holandés se produjo en 2013 y afecta a la oferta hipotecaria actual del mercado: A partir de esa fecha, los nuevos préstamos hipotecarios de **solo interés no podrán beneficiarse de la deducción fiscal del pago de intereses**. Es decir, la deducibilidad de los intereses solo se produce en los préstamos en los que se amortiza capital y hasta un máximo de 30 años. Esto se aplica desde esa fecha y únicamente para los nuevos préstamos (la cartera viva anterior sigue disfrutando de las ventajas fiscales).

No cabe duda de que estas nuevas normas van a afectar a la contratación actual y futura de los préstamos de solo interés. Sin embargo, hasta la fecha, la tipología de productos hipotecarios que ha



prevalecido en el mercado hipotecario holandés ha sido la de los **préstamos de sólo interés** (Ver recuadro 1).

Recuadro 1. Gama de productos hipotecarios en Holanda

Aunque cada entidad originadora cuenta con sus propias líneas de productos hipotecarios, en general podemos encontrar los siguientes:

Préstamos Hipotecarios de Solo Interés

En estos préstamos hipotecarios, en los que no se produce el pago del principal hasta el vencimiento, no existe ningún mecanismo vinculado a la hipoteca que permita la acumulación del principal. Hasta 2013 esta modalidad de préstamo hipotecario era la más popular, con una cuota de mercado cercana al 50%.

Los préstamos *de solo interés* se hicieron populares por dos motivos. En primer lugar, al no efectuarse el pago del principal, la cuota hipotecaria es inferior a los de otros productos hipotecarios. Esto provoca una mayor accesibilidad a la financiación hipotecaria y, en última instancia, a tener una vivienda en propiedad. Y en segundo lugar, por las importantes ventajas fiscales. En general, la gente joven (compradores en primer acceso) recurre a los préstamos hipotecarios de solo interés para abaratar costes, mientras que las personas de mayor edad recurren a estos productos para obtener un mejor tratamiento fiscal.

Los requisitos del Fondo de Garantía Hipotecaria nacional siempre han limitado los préstamos de solo interés **a un máximo del 50% del total del préstamo**. El Código de Conducta sobre préstamos hipotecarios – de los bancos holandeses - aplica la misma limitación desde 2010.

Con anterioridad a este periodo, era posible contratar un préstamo de solo interés para un LTV más elevado, pero las entidades de crédito hipotecario restringieron el uso de estos productos a partir de 2010. De cara al futuro, la originación de préstamos hipotecarios de solo interés descenderá a raíz de la modificación de su fiscalidad.

Préstamos hipotecarios con cuenta de ahorro

El segundo producto en popularidad hasta 2013 ha sido el préstamo hipotecario con cuenta de ahorro. Este producto hipotecario es similar a los préstamos de solo interés con único pago del principal al vencimiento, pero con la diferencia de que el capital (destinado al pago del principal) se acumula en una cuenta de ahorros vinculada al préstamo y destinada especialmente a ese fin.



El producto está diseñado de forma que se produce el repago total del principal a la vez de que se obtiene el máximo beneficio fiscal a lo largo de la vida del préstamo. Los pagos de intereses hipotecarios son constantes durante la vida del préstamo. El interés de la cuenta de ahorro normalmente es igual al tipo de interés hipotecario. La estructura de costes es mucho más transparente que en los productos hipotecarios que llevan vinculado un seguro. No se contrata automáticamente un seguro de vida, aunque puede hacerse de forma separada.

Estos productos hipotecarios han gozado de bastante popularidad en los últimos años, pues tras la modificación del sistema fiscal en 2007, se introdujo un tratamiento fiscal favorable a las acumulaciones de capital en cuentas de ahorros vinculadas. Antes, solo los seguros ofrecían beneficios fiscales. La cuota de mercado en 2012 de los préstamos hipotecarios con cuenta de ahorro era aproximadamente del 20-25%. En el futuro, se espera que este producto pierda cuota de mercado como consecuencia de la modificación del sistema fiscal.

Préstamos hipotecarios con seguro de ahorros

Este producto es similar al préstamo hipotecario con cuenta de ahorro, con la excepción de que el capital no se acumula en una cuenta bancaria de ahorro, sino en un seguro de vida. El capital se genera mediante el pago de primas del seguro de vida. El seguro de vida está vinculado a la hipoteca: el capital solo puede utilizarse con la finalidad de repagar la deuda hipotecaria al vencimiento o en caso de fallecimiento del asegurado. Si la titularidad del préstamo la tiene una pareja, cada miembro de la pareja suele estar asegurado frente al fallecimiento del otro miembro.

Este seguro de vida cuenta con varias características similares a las cuentas bancarias. El tipo de interés del seguro normalmente es igual al tipo de interés hipotecario del préstamo. Se garantiza la rentabilidad del producto. Los productos de seguro de ahorro gozaron de bastante popularidad en la pasada década, pero la mayor transparencia y la menor estructura de costes de los préstamos hipotecarios con cuenta de ahorro les hicieron perder cuota de mercado. La cuota de mercado en 2012 era cercana al 10-15%.

Préstamos hipotecarios con seguro de vida

Este producto hipotecario fue el pionero en la innovación hipotecaria al introducir el pago único del principal al vencimiento. En un seguro de vida separado, se va generando el capital a través de las primas del seguro y el rendimiento de las inversiones. La principal diferencia con el seguro de ahorros es que los retornos de capital dependen del rendimiento de las inversiones dentro del consorcio de seguros. Esa rentabilidad no siempre está garantizada. La cuota de mercado de estos productos ha ido disminuyendo lentamente en los últimos años y en 2012 era del 5-10% del total de hipotecas.



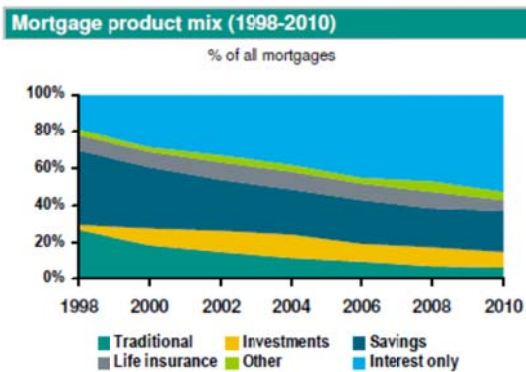
Préstamos hipotecarios con inversión

Los pagos de intereses en estos productos también son constantes a lo largo del tiempo y el pago del principal se retrasa hasta el vencimiento del préstamo. En una cuenta separada, se genera el capital mediante inversiones en uno o más fondos de inversión. Sin embargo la rentabilidad de la inversión no está garantizada. Normalmente se contrata un seguro de vida como factor para reducir el riesgo. La cuota de mercado era en 2012 cercana al 5%.

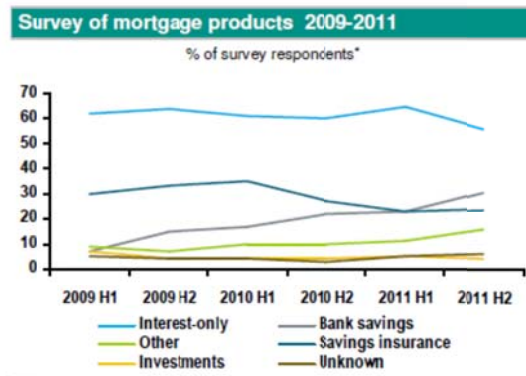
Préstamos hipotecarios clásicos

Estos productos son los préstamos hipotecarios que normalmente se comercializan en la mayoría de países. El pago del principal se realiza a lo largo de la vida del préstamo y el de los intereses desciende gradualmente con el paso del tiempo. La estructura es segura y simple, pero debido a su tratamiento fiscal estas hipotecas no han sido muy populares en Holanda. La cuota de mercado en 2012 era cercana al 5%.

Teniendo en cuenta que la mayoría de los préstamos hipotecarios en Holanda suelen ser una combinación de dos o más productos –de la misma entidad y bajo la misma hipoteca –, uno de los préstamos hipotecarios típicos originado antes de 2013 estaba compuesto por una parte de solo interés que se vinculaba a una cuenta de ahorro y otra parte puramente de solo interés. En el Anejo 1 de este informe se presenta un ejemplo de este tipo de préstamo.



Source: Dutch Association of Insurers



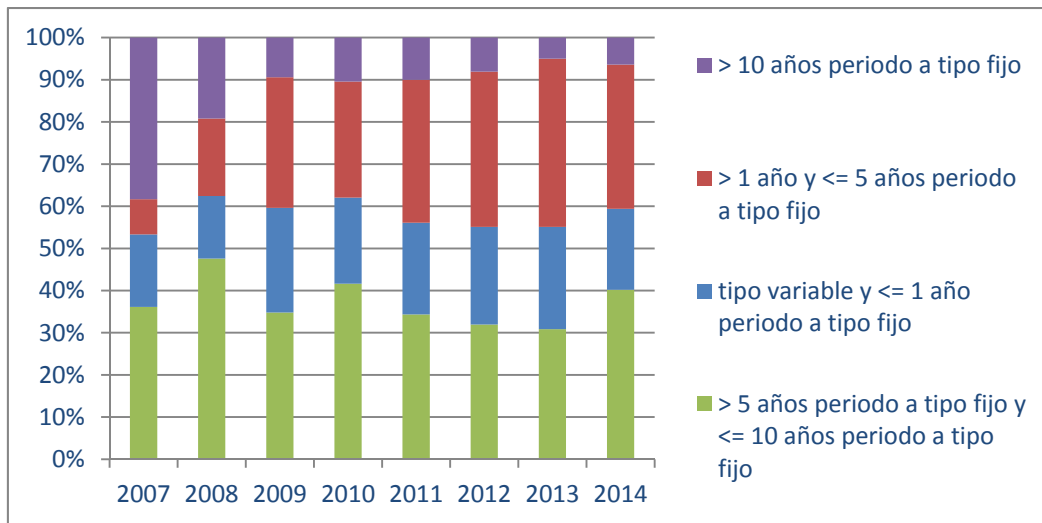
Source: AFM

*sum exceeds 100% due to mortgage combinations

Fuente: Mortgage Market in the Netherland May 2012, ABN Amro

Sobre las condiciones financieras de estos préstamos, el préstamo típico es el **fijo revisable cada cierto tiempo** (fijar un periodo entre 5 y 10 años es lo más común). También se hacen fijos y variables, pero son menos comunes que los revisables. En 2014 un 75% de la nueva contratación de préstamos hipotecarios se hizo a fijo revisable entre los 1 y 10 años (Ver gráfico a continuación).

Grafico 1. Contratación de préstamos para adquisición de vivienda según tipos en Holanda



Durante todos estos años, los porcentajes de financiación o LTV han sido muy elevados en Holanda tanto por razones fiscales como por la composición de la riqueza de los hogares (con elevado volumen de inversión en activos financieros).

3.2 Reino Unido

Antecedentes

Los préstamos hipotecarios de solo interés tienen una larga trayectoria en Reino Unido, siendo muy populares en la época dorada de las “políticas de *endowment*²” o dotación.

Así, en los años noventa las hipotecas de solo interés se combinaban principalmente con una política de dotación destinada a reembolsar la deuda hipotecaria al vencimiento; esto se consideraba como una forma de comprar una vivienda con un menor coste inicial, combinado con los beneficios de la inversión a largo plazo.

No obstante, a partir del año 2000, cuando las políticas de *endowment* registran una mala evolución, la comercialización de estos préstamos se destina – principalmente - a los compradores de vivienda en primer acceso - con unos ratios de accesibilidad limitados-, con la idea de que, una vez transcurrido el plazo del préstamo, la vivienda se revalorizará y se podrá hacer frente a la deuda de capital contraída.

² *Endowment Mortgage* es el producto financiero compuesto por un crédito hipotecario a largo plazo y un seguro de vida. Durante la vida del crédito, el acreditado solo paga intereses y la prima del seguro de vida, y al término del contrato, el seguro de vida o supervivencia contratado sirve para pagar el principal del crédito hipotecario



Según los datos del *Council of Mortgage Lenders*, en 2000-2007 – periodo de auge del mercado inmobiliario británico -, el porcentaje de hipotecas de solo interés aumentó de forma constante, hasta suponer en el año 2007 un 33% de la nueva contratación; la gran mayoría de ellas, sin ningún plan de pago vinculado (es decir, sin ninguna política de dotación o *endowment*).

Situación actual

En la actualidad, la opción de conceder un préstamo de solo interés en el mercado hipotecario regulado (por la Autoridad de Conducta Financiera³, FCA en sus siglas en inglés) parece haber quedado muy limitada debido a las estrictas reglas que han entrado en vigor el pasado abril de 2014 (nuevo *Mortgage Code of Business* (MCOB)).

Las nuevas normas exigen que el cliente que solicite un préstamo *interest-only* debe demostrar que tiene un *plan de repago del capital creíble y entendido*. Además, el prestamista no puede aceptar planes especulativos para el pago del capital (de hecho, se especifica claramente que, entre otros, esto incluiría la concesión de un préstamo en base a la previsión de revalorización de la vivienda).

Ejemplos que da el MCOB como planes de repago *creíbles* son:

- 1) *Los depósitos regulares en un producto de ahorro o inversión;*
- 2) *El pago periódico de capital procedente de fuentes de ingresos irregulares (por ejemplo, bonificaciones o algunas fuentes de ingresos de trabajo por cuenta propia);*
- 3) *La venta de activos, como otra propiedad u otros terrenos propiedad del cliente.*

El porcentaje de contratación de estos préstamos ha descendido desde niveles de 16% sobre el nuevo crédito hipotecario de 2010, hasta el 3% en 2014, estando su *originación* más ligada a la “refinanciación” de préstamos existentes

A pesar de esto, para la Autoridad de Conducta Financiera (FCA) sigue siendo preocupante el saldo vivo de estos préstamos, pues se estima que hay una parte importante de deudores cuyo principal plan para reembolsar el capital consiste en la revalorización de los precios inmobiliarios. Según datos de la FCA, el saldo promedio de un cliente con un préstamo hipotecario de sólo interés es de 55.000 £.

La FCA afirma que habrá tres picos en el mercado de hipotecas de solo interés, que deberán vigilar:

- Uno en 2017/2018 cuando venzan las hipotecas *endowment* que se vendieron en la década de 1990 vinculadas a un producto de aseguramiento.
- En 2027/2028 habrá otro pico cuando se produzca el vencimiento de los préstamos solo interés vendidos entre 2003-2009 durante el auge del mercado.

³ La Autoridad de Conducta Financiera (FCA) es una de las patas en las que se ha dividido la antigua Autoridad de servicios financieros (FSA). Se dedica a asuntos regulatorios que tienen que ver con la protección del cliente bancario, mientras que la regulación prudencial y la supervisión quedan en manos del Banco de Inglaterra



- Y un tercer pico se ha estimado en 2032 con relación a hipotecas vendidas con elevados LTVs entre 2005 y 2008.

Parece, no obstante, que esta modalidad de préstamo sigue siendo común en el mercado “*buy to let*” no regulado por el MCOB, donde una parte importante de los préstamos concedidos se otorgan bajo esta modalidad.

3.3 Suecia

En el caso de Suecia, los préstamos hipotecarios *solo interés* son actualmente muy comunes - suponían en 2013 un 42% de la nueva contratación – aunque sus características han ido variando desde su generalización en 2010, y se verán de nuevo modificadas conforme se introduzca en agosto de 2015 la nueva regulación de la Autoridad Financiera Sueca.

En la actualidad el préstamo típico *solo interés* en Suecia se estructura con un periodo de amortización inicial necesario hasta que se alcanza un nivel de LTV. Intuimos, por tanto, que estos préstamos se conceden contra la revalorización futura de la vivienda.

Las características de estos préstamos se pactan entre cliente y entidad. Hasta ahora, era común que la parte que excediese un LTV del 70-75% debía amortizarse con un plan de pagos a decidir entre prestamista y prestatario, pudiendo disfrutar de un *préstamo solo interés* para el resto del préstamo.

Con la nueva regulación sobre la amortización en los préstamos hipotecarios prevista para agosto de este año, esta práctica se verá sometida a los siguientes límites regulatorios:

- Todos los **nuevos** préstamos deben **amortizarse hasta un LTV del 50%**.
- Cuando el LTV inicial sea superior al 70% ($LTV > 70\%$), entonces el plan de amortización debe prever una amortización del capital anual del 2%.
- Cuando el LTV sea inferior al 70% ($50\% < LTV < 70\%$), entonces el plan de amortización debe prever una amortización del capital anual del 1%.

Así pues, se prevé que la oferta crediticia de este tipo de préstamos quede condicionada por las nuevas normas, que garantizarían un “colchón” de variación para el valor inmobiliario subyacente más conservador ($LTV < 50\%$) que la práctica habitual del mercado (70/75%).

No obstante, la estructura de estos préstamos no variará, pues los préstamos de solo interés desde el inicio (momento de la contratación) eran poco comunes en Suecia, y siempre se han combinado con un periodo inicial de amortización.



4. Conclusiones

Como se ha podido observar, los préstamos de *solo interés* existen en bastantes países, aunque solo en algunos pocos – Holanda o Suecia – han sido un producto preponderante dentro de la oferta crediticia hipotecaria.

No obstante, y como consecuencia de la caída de los valores inmobiliarios y de la proliferación de regulación prudencial a nivel nacional, la tendencia de estos préstamos en el futuro parece ser decreciente, aunque podrían subsistir determinados productos híbridos con programas de amortización y de solo interés combinados (Suecia y Dinamarca).

5. Referencias y agradecimientos

Parte de este trabajo se ha realizado gracias a la colaboración prestada por los miembros del Comité Estadístico de la Federación Hipotecaria Europea y por Dña. Paloma Zuazo, ex economista jefe de la AHE, que muy amablemente han ayudado a recabar y explicar la información necesaria de los mercados analizados.



Anejo 1. Ejemplo de préstamo combinado en Holanda

Supuesto:

Un individuo tiene dos préstamos hipotecarios, concedidos por una misma entidad, para financiar la compra de su vivienda.

A) Un préstamo hipotecario *solo interés* puro: 500.000 euros

B) Préstamo hipotecario vinculado a una cuenta de ahorro (también solo interés): 100.000 euros

Ambos préstamos se otorgan por la misma entidad, y están respaldados por la vivienda que se adquiere (no se da el principio hipotecario de unicidad).

Por simplicidad, imaginemos que los dos se conceden a tipo fijo del 5% y a un plazo de 30 años.

Pagos por préstamo A)

En el caso del préstamo de solo interés puro, el cliente paga mensualmente los intereses que le corresponden, sin hacer ningún tipo de amortización de capital, ni contratar ningún producto de ahorro vinculado.

Así, pagaría mensualmente: 208,33 ($50.000 \times 0,05/12$) euros al mes, durante 360 meses.

La deducción fiscal de estos intereses sería, aproximadamente, de un 40%, es decir: 83,33 euros ($208,33 \times 0,4$). Por tanto, mensualmente, la cantidad neta por intereses de este préstamo a pagar sería de **125 euros**.

Pagos por préstamo B)

En este caso, tal como hemos adelantado, el cliente debe vincular a su préstamo una cuenta bancaria en la que depositar mensualmente un ahorro – calculado por el banco – que rentará al mismo tipo de interés que el préstamo, y que servirá para amortizar el capital pendiente al vencimiento del préstamo.

Así la tabla de pago de intereses y ahorro del préstamo de 100.000 euros al 5% durante 30 años, para el primer año de préstamo, quedaría como se ilustra en la siguiente tabla.

Con el préstamo A), el coste total para el prestatario al vencimiento del préstamo es de 45.000 euros contando la deducción fiscal. Si no tuviéramos en cuenta este beneficio público, entonces sería de 75.000 euros.

Con el préstamo B), los intereses ascienden a 90.000 euros, contando las deducciones fiscales, y el ahorro necesario para amortizar la deuda principal, depositada en la cuenta bancaria vinculada, es de 43.045 (el resto es “acumulado” vía intereses pagados por el banco).

Periodo (meses)	Intereses pagados por el cliente al banco a lo largo de la vida del préstamo € X	Deducción fiscal €	Total intereses netos pagados por el cliente (tras deducción) A	Ahorro mensual a depositar en la cuenta corriente por el cliente € B	Acumulado de Ahorro mensual	Intereses sobre el acumulado (pagados por el banco al cliente) Y	Total Acumulado e intereses €	Total pagado por el cliente A + B	Total beneficio para el banco X-Y
TOTAL A vencimiento	150.000	60.000	90.000	43.045		56.883	-	133.045	93.117
1	416,7	166,67	250	119,57	119,6	0,5	120	370	416
2	416,7	166,67	250	119,57	239,6	1,0	241	370	416
3	416,7	166,67	250	119,57	360,2	1,5	362	370	415
4	416,7	166,67	250	119,57	481,3	2,0	483	370	415
5	416,7	166,67	250	119,57	602,9	2,5	605	370	414
6	416,7	166,67	250	119,57	724,9	3,0	728	370	414
7	416,7	166,67	250	119,57	847,5	3,5	851	370	413
8	416,7	166,67	250	119,57	970,6	4,0	975	370	413
9	416,7	166,67	250	119,57	1.094,2	4,6	1.099	370	412
10	416,7	166,67	250	119,57	1.218,4	5,1	1.223	370	412
11	416,7	166,67	250	119,57	1.343,0	5,6	1.349	370	411
12	416,7	166,67	250	119,57	1.468,2	6,1	1.474	370	411